

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.05.2023

**aruandeaasta lõpp:** 30.04.2024

**ärinimi:** Agrofond OÜ

**registrikood:** 10335138

**postiaadress:** Harju maakond, Saue vald, Laagri alevik, Vae tn 16  
**postisihthnumber:** 76401

**e-posti aadress:** info@agrofond.ee

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed              | 8  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud          | 9  |
| Lisa 4 Bioloogilised varad               | 10 |
| Lisa 5 Laenukohustised                   | 11 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed               | 12 |
| Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad | 12 |
| Lisa 8 Muud äritulud                     | 13 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                       | 13 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                 | 13 |
| Lisa 11 Tegevuse jätkuvus                | 15 |
| Aruande allkirjad                        | 16 |
| Vandeauditori aruanne                    | 17 |

## Tegevusaruanne

Agrofond OÜ on 2002. aastal asutatud usaldusühing, mis kujundati 01.01.2019 ümber osahinguks. Ettevõtte põhitegevus on Euroopa Liidu toimimise lepingu I lisas loetletud põllumajandustoodete tootmine. Lisaks põllumaade rent ja ettevõtte omandis olevate metsade hoidmine väärtuse kasvu eesmärgil. Aruandeperioodil oli ettevõtte müügitulu 397 141 eurot. Ettevõtte bilansimaht seisuga 30.04.2024 oli 36 781 603 eurot. Aruandeperioodil investeeriti kinnisvarainvesteeringutesse 3 248 278 eurot (2022/2023 1 038 578 eurot).

Juhtkond on hinnanud Ukrainas toimuva sõjategevuse mõju ettevõtte majandustulemustele ja samuti ka selle potentsiaalset mõju ettevõttele tulevikus. Sõjategevuse tõttu on tekkinud ülemaailmne defitsiit teraviljale, lisaks ka suurem nõudlus metsamaterjalile. See omakorda on avaldanud mõju nii metsa- kui ka haritava maa hindade tõusule. Ettevõtte juhtkonna hinnangul jätkub nii haritava maa kui ka metsamaa väärtus mõeldukat tõusu nii tuleval kui ka järgnevatel majandusperioodidel.

|                                                                                         | 01.05.2023-30.04.2024 | 01.05.2022-30.04.2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Müügitulu                                                                               | 397 141               | 421 084               |
| Puhaskasum                                                                              | 2 027 623             | 4 950 088             |
| Varad kokku                                                                             | 36 781 603            | 30 191 529            |
| Lühiajaliste kohustiste määr, %<br>=<br>lühiajalised kohustised/<br>kohustised<br>kokku | 1,35%                 | 0,7%                  |
| Omakapitali osakaal % =<br>Omakapital/<br>Varad kokku*100                               | 32%                   | 32%                   |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 30.04.2024        | 30.04.2023        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 44 857            | 2 828             |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 260 469           | 73 849            | 2       |
| Varud                                        | 2 028             | 1 747             |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>307 354</b>    | <b>78 424</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 466 731           | 529 662           | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 32 466 577        | 25 664 389        | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 0                 | 512               |         |
| Bioloogilised varad                          | 3 540 564         | 3 918 155         | 4       |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 377               | 387               |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>36 474 249</b> | <b>30 113 105</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>36 781 603</b> | <b>30 191 529</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 60 000            | 0                 | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 279 285           | 138 034           | 6       |
| Eraldised                                    | 0                 | 3 000             |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>339 285</b>    | <b>141 034</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 24 587 198        | 18 600 534        | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 164 894           | 1 787 358         | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>24 752 092</b> | <b>20 387 892</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>25 091 377</b> | <b>20 528 926</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500             | 2 500             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 9 660 103         | 4 710 015         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 027 623         | 4 950 088         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>11 690 226</b> | <b>9 662 603</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>36 781 603</b> | <b>30 191 529</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 01.05.2023 -<br>30.04.2024 | 01.05.2022 -<br>30.04.2023 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 397 141                    | 421 084                    |         |
| Muud äritulud                               | 3 257 725                  | 5 637 406                  | 8       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -14 253                    | -35 098                    |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -35 684                    | -43 652                    |         |
| Tööjõukulud                                 | -7 803                     | -5 660                     | 9       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -8 565                     | -11 309                    |         |
| Muud ärikulud                               | 0                          | -2                         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>3 588 561</b>           | <b>5 962 769</b>           |         |
| Intressitulud                               | 28 578                     | 17 999                     |         |
| Intressikulud                               | -1 589 516                 | -1 030 680                 | 5,10    |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 027 623</b>           | <b>4 950 088</b>           |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 027 623</b>           | <b>4 950 088</b>           |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Agrofond OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023/2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi väikeettevõtja lühendatud aruande nõuetega. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara kajastamise põhimõtete muutus.

30.04.2024 muutis Agrofond OÜ kasvava metsa kui bioloogilise vara väärtuse kajastamise põhimõtet finantsaruandluses, kajastades vara õiglases väärtuses real "Bioloogilised varad".

| Lisarea nimetus          | 30.04.2023 | Muutus     | 30.04.2023 |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Kinnisvarainvesteeringud | 29 582 544 | -3 918 155 | 25 664 389 |
| Bioloogilised varad      | 0          | 3 918 155  | 3 918 155  |

#### Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

#### Bioloogilised varad

Bioloogilise varana põhivaras kajastatakse kasvavat metsa kui taimset elusorganismi ebaküpse tootva varana õiglases väärtuses lähtudes turuhinnast. Majandusaasta lõpus hindab juhtkond kasvava metsa väärtust, võttes aluseks kasvava metsa boniteedi väärtuse hindamishetkel. Juhendatakse järgmistest takseernäitajatest: vanus, koosseis, 1 hektari tagavara ja boniteet.

Õiglase väärtuse meetodil ümberhindlusest tekkivaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "Muud äritulud".

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset ja immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 415****Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

| Põhivara grupi nimi    | Kasulik eluiga |
|------------------------|----------------|
| Masinad ja seadmed     | 8 aastat       |
| Immateriaalne põhivara | 40 aastat      |

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglase väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglase väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglase väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

**Maksustamine**

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta

**Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud Agrofond OÜ-ga sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Seotud osapooled on:

- emettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- juhatus, välja arvatud juhul, kui nimetatud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhete sisu, mitte ainult õiguslikku vormi.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 30.04.2024     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 708 468        | 241 737                          | 466 731             |
| Ostjatelt laekumata arved          | 708 468        | 241 737                          | 466 731             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 817          | 1 817                            | 0                   |
| Muud nõuded                        | 15 920         | 15 920                           | 0                   |
| Ettemaksed                         | 444            | 444                              | 0                   |
| Tulevaste perioodide kulud         | 444            | 444                              | 0                   |
| Ettemaksed hankijatele             | 551            | 551                              | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>727 200</b> | <b>260 469</b>                   | <b>466 731</b>      |
|                                    |                |                                  |                     |
|                                    | 30.04.2023     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 602 473        | 72 811                           | 529 662             |
| Ostjatelt laekumata arved          | 602 473        | 72 811                           | 529 662             |
| Ettemaksed                         | 269            | 269                              | 0                   |
| Ettemaksed hankijatele             | 769            | 769                              | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>603 511</b> | <b>73 849</b>                    | <b>529 662</b>      |

Ostjate laekumata arved sisaldavad kinnisvarainvesteeringu müügist laekumata summat, mis vastavalt müügilepingule tasutakse viie aasta jooksul.

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |               |                |                |
|------------------------|---------------|----------------|----------------|
|                        |               |                | Kokku          |
|                        | Maa           | Ehitised       |                |
| <b>30.04.2022</b>      |               |                |                |
| Soetusmaksumus         | 77 883        | 200 000        | 277 883        |
| Akumuleeritud kulum    | 0             | -5 667         | -5 667         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>77 883</b> | <b>194 333</b> | <b>272 216</b> |
|                        |               |                |                |
| Ostud ja parendused    | 0             | 20 556         | 20 556         |
| Amortisatsioonikulu    | 0             | -5 155         | -5 155         |
|                        |               |                |                |
| <b>30.04.2023</b>      |               |                |                |
| Soetusmaksumus         | 77 883        | 220 556        | 298 439        |
| Akumuleeritud kulum    | 0             | -10 822        | -10 822        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>77 883</b> | <b>209 734</b> | <b>287 617</b> |
|                        |               |                |                |
| Ostud ja parendused    | 776           | 41 977         | 42 753         |
| Amortisatsioonikulu    | 0             | -8 043         | -8 043         |
| Muud muutused          | 69            | 0              | 69             |
|                        |               |                |                |
| <b>30.04.2024</b>      |               |                |                |
| Soetusmaksumus         | 78 728        | 262 533        | 341 261        |
| Akumuleeritud kulum    | 0             | -18 865        | -18 865        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>78 728</b> | <b>243 668</b> | <b>322 396</b> |

| Õiglase väärtuse meetod                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
|                                           |                   |
| <b>30.04.2022</b>                         | 23 295 121        |
| Ostud ja parendused                       | 1 018 022         |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 5 614 635         |
| Müügid                                    | -632 851          |
| Ümberliigitamised                         | -3 918 155        |
| <b>30.04.2023</b>                         | <b>25 376 772</b> |
| Ostud ja parendused                       | 3 205 525         |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 3 619 241         |
| Müügid                                    | -57 357           |
| <b>30.04.2024</b>                         | <b>32 144 181</b> |

|                                                 | 01.05.2023 -<br>30.04.2024 | 01.05.2022 -<br>30.04.2023 |
|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 381 631                    | 400 208                    |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 31 797                     | 35 098                     |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 58 000                     | 640 158                    |

Ettevõtte soetas aruandeperioodil kinnistuid üle Eesti. Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest sai ettevõtte äritulu 3 241 650 eurot (2022/2023 a. 5 614 635 eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust on hinnatud võrreldavate tehingute alusel.

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti aruandeperioodil renditulu 381 631 eurot (2022/2023 a. 400 208 eurot) ja otsesed haldamiskulud aruandeperioodil 31 797 eurot (2022/2023 a. 35 098 eurot).

Soetusmaksumuse meetodil kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 50 aastat.

Agrofond OÜ muutis arvestuspõhimõtet kajastades 30.04.2024 kasvava metsa bioloogilise varana summas 3 540 564 eurot (30.04.2023 summas 3 918 155 eurot). Vaata ka lisa 1 ja 4.

## Lisa 4 Bioloogilised varad

(eurodes)

### Õiglase väärtuse meetod

| Põhivarad                                 |           | Kokku     |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                           | Mets      |           |
| 30.04.2023                                | 3 918 155 | 3 918 155 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -377 591  | -377 591  |
| 30.04.2024                                | 3 540 564 | 3 540 564 |

Arvestuspõhimõtte muutus, vaata ka lisa 3.

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 30.04.2024 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär                              | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------------------------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                                           |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                                           |             |             |         |
| Tagatiseta võlakohustused        | 60 000     | 60 000                            |                     |             | 5%                                        | EUR         | 31.12.2024  | 10      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 60 000     | 60 000                            |                     |             |                                           |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                                           |             |             |         |
| Seotud osapooltelt               | 24 587 198 | 0                                 | 24 587 198          | 0           | 3% + kontserni keskmine intressimäär      | EUR         | 31.12.2026  | 10      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 24 587 198 | 0                                 | 24 587 198          | 0           |                                           |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 24 647 198 | 60 000                            | 24 587 198          | 0           |                                           |             |             |         |
|                                  |            |                                   |                     |             |                                           |             |             |         |
|                                  | 30.04.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär                              | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                                           |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                                           |             |             |         |
| Seotud osapooltelt               | 18 600 534 | 0                                 | 18 600 534          | 0           | 3% + kontserni keskmine intressi, 5% määr | EUR         | 31.12.2024  | 10      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 18 600 534 | 0                                 | 18 600 534          | 0           |                                           |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 18 600 534 | 0                                 | 18 600 534          | 0           |                                           |             |             |         |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                     | 30.04.2024     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                     |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                   | 7 482          | 7 482                            | 0                   |         |
| Võlad töövõtjatele                  | 515            | 515                              | 0                   |         |
| Võlad seotud osapooltele            | 42 652         | 42 652                           | 0                   | 10      |
| Maksuvõlad                          | 962            | 962                              | 0                   |         |
| Muud võlad                          | 328 404        | 163 510                          | 164 894             | 10      |
| Intressivõlad                       | 197 648        | 32 754                           | 164 894             | 10      |
| Muud viitvõlad                      | 130 756        | 130 756                          | 0                   | 10      |
| Saadud ettemaksed                   | 55 430         | 55 430                           | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide tulud          | 55 370         | 55 370                           | 0                   |         |
| Muud saadud ettemaksed              | 60             | 60                               | 0                   |         |
| Muud kohustised sseotud osapooltele | 8 734          | 8 734                            | 0                   | 10      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>    | <b>444 179</b> | <b>279 285</b>                   | <b>164 894</b>      |         |

  

|                                  | 30.04.2023       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 4 916            | 4 916                            | 0                   |         |
| Võlad töövõtjatele               | 315              | 315                              | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 381              | 381                              | 0                   |         |
| Muud võlad                       | 1 857 430        | 70 072                           | 1 787 358           |         |
| Intressivõlad                    | 1 857 430        | 70 072                           | 1 787 358           | 10      |
| Saadud ettemaksed                | 62 350           | 62 350                           | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 62 323           | 62 323                           | 0                   |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 27               | 27                               | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 925 392</b> | <b>138 034</b>                   | <b>1 787 358</b>    |         |

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 30.04.2024        | 30.04.2023       |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 9 350 181         | 7 728 082        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 2 337 545         | 1 932 021        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>11 687 726</b> | <b>9 660 103</b> |

## Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 01.05.2023 -<br>30.04.2024 | 01.05.2022 -<br>30.04.2023 | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                    | 643                        | 7 307                      |         |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 3 241 650                  | 5 616 425                  | 3,4     |
| Muud                                                       | 15 432                     | 13 674                     |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>3 257 725</b>           | <b>5 637 406</b>           |         |

Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest sisaldab ka õiglase väärtuse muutust bioloogiliselt varalt.

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                                                               | 01.05.2023 -<br>30.04.2024 | 01.05.2022 -<br>30.04.2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Palgakulu                                                                                     | -5 832                     | -4 230                     |
| Sotsiaalmaksud                                                                                | -1 971                     | -1 430                     |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                                                                      | <b>-7 803</b>              | <b>-5 660</b>              |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale                                                | 1                          | 1                          |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:                                               |                            |                            |
| Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja | 1                          | 1                          |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | MM Grupp OÜ    |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                 | 30.04.2024    | 30.04.2023 | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                  |               |            |         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 11 104        | 0          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                            | <b>11 104</b> | <b>0</b>   |         |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                       |               |            |         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 60 000        | 0          | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>60 000</b> | <b>0</b>   |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                   |               |            |         |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 543           | 523        | 6       |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 50 843        | 9 330      | 6       |

|                                                                                                               |                |              |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 163 510        | 0            | 6 |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                              | <b>214 896</b> | <b>9 853</b> |   |

| PIKAAJALISED                                                                                                  | 30.04.2024        | 30.04.2023        | Lisa nr |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Laenukohustised                                                                                               |                   |                   |         |
| Emaettevõtja                                                                                                  | 24 587 198        | 15 375 534        | 5       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 0                 | 3 225 000         |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                  | <b>24 587 198</b> | <b>18 600 534</b> |         |
| Võlad ja ettemaksed                                                                                           |                   |                   |         |
| Emaettevõtja                                                                                                  | 164 894           | 1 787 358         | 6       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 0                 | 70 072            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                              | <b>164 894</b>    | <b>1 857 430</b>  |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                               | 30.04.2022        | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 30.04.2023        | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                                                                                                  | 17 960 384        | 915 150          | 3 500 000                   | 15 375 534        | 895 141                     | 5       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 0                 | 3 750 000        | 525 000                     | 3 225 000         | 135 539                     | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                  | <b>17 960 384</b> | <b>4 665 150</b> | <b>4 025 000</b>            | <b>18 600 534</b> | <b>1 030 680</b>            |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                               | 30.04.2023        | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 30.04.2024        | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                                                                                                  | 15 375 534        | 9 511 664        | 300 000                     | 24 587 198        | 1 491 374                   | 5       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 3 225 000         | 0                | 3 165 000                   | 60 000            | 98 142                      | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                  | <b>18 600 534</b> | <b>9 511 664</b> | <b>3 465 000</b>            | <b>24 647 198</b> | <b>1 589 516</b>            |         |

| MÜÜDUD                                                                                                        | 01.05.2023 - 30.04.2024 |          | 01.05.2022 - 30.04.2023 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-------------------------|----------|
|                                                                                                               | Teenused                | Põhivara | Teenused                | Põhivara |
| Emaettevõtja                                                                                                  | 0                       | 0        | 0                       | 0        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad                                                     | 29 060                  | 0        | 23 663                  | 0        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 17 978                  | 0        | 0                       | 0        |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                          | <b>47 038</b>           | <b>0</b> | <b>23 663</b>           | <b>0</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 01.05.2023 - 30.04.2024 |               | 01.05.2022 - 30.04.2023 |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused                | Põhivara      | Teenused                | Põhivara      |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 5 601                   | 0             | 5 550                   | 0             |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 0                       | 63 699        | 0                       | 16 900        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0                       | 14 000        | 0                       | 14 200        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>5 601</b>            | <b>77 699</b> | <b>5 550</b>            | <b>31 100</b> |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ei arvestatud. Juhatuse liikmele tingimuslikud kohustused puuduvad. Agrofond OÜ on andnud garantiikirja emaettevõtte avatud limiidiga laenule laenujääk seisuga 30.04.2024 17,8 milj. ( 30.04.2023 18,7 milj.), osad kinnisvarainvesteeringud on laenu tagatiseks. Hüpoteegiga koormatud kinnistute bilansiline maksumus 30.04.2024 26,6 milj. ( 30.04.2023 24,2 milj.).

## Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 30.aprill 2024 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 31 931 euro võrra. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2024/2025. majandusaastal, kuna vastavalt emaettevõttega sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte valmis majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2024

**Agrofond OÜ (registrikood: 10335138) 01.05.2023 - 30.04.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| LEHAR LINDRE       | Juhatuse liige     | 30.09.2024           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Agrofond OÜ osanikule

## Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Agrofond OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 30. aprill 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta (1. mai 2023 kuni 30. aprill 2024) finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 30. aprill 2024;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

## Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

## Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Jüri Koltsov  
Vandeaudiitor, litsents nr 623

Signe Sokmann  
Vandeaudiitor, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Tatari 1, 10116 Tallinn

30. september 2024  
Tallinn, Eesti

# Audiitorite digitaalallkirjad

Agrofond OÜ (registrikood: 10335138) 01.05.2023 - 30.04.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| JÜRI KOLTSOV       | Vandeaudiitor      | 30.09.2024           |

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                                                        | 30.04.2024        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 9 660 103         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 027 623         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 687 726</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 11 687 726        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 687 726</b> |

**Kasumi jaotamise otsus**  
(eurodes)

|                                                                        | 30.04.2024        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 9 660 103         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 027 623         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 687 726</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 11 687 726        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 687 726</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                          | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus                                | 68201      | 393924          | 99.19%      | Jah            |
| Köögivilja- (sh kõrvitsaliste), juurvilja- ja mugulviljakasvatus, k.a seenekasvatus | 01131      | 168             | 0.04%       | Ei             |