

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus: 01.01.2021**

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2021**

**ärinimi:** Osaühing Dinero Invest

**registrikood:** 10822720**tänava/talu nimi, Karuvildiku tn 22**

**maja ja korteri number:**

**alevik:** Laagri alevik

**vald:** Saue vald

**maakond:** Harju maakond

postisihtnumber: 76401

**telefon:** +372 5026308, +372 6542507

**e-posti aadress:** [kajar.kruus@astlanda.ee](mailto:kajar.kruus@astlanda.ee)

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed               | 10 |
| Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud | 10 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud           | 11 |
| Lisa 6 Laenukohustised                    | 12 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                | 12 |
| Lisa 8 Müügitulu                          | 13 |
| Lisa 9 Tööjõukulud                        | 13 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                  | 13 |
| Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva  | 14 |
| Aruande allkirjad                         | 15 |
| Vandeauditori aruanne                     | 16 |

## Tegevusaruanne

Dinero Invest OÜ näol on tegemist valdusettevõttega, kelle põhitegevuseks on investeeringute tegemine ja nende haldamine kinnisvaraarendusse, finantsvaradesse ja perspektiivikatesse ettevõtetesse.

2021 aastal jätkati investeeringutega kinnisvarasse ja olemasoleva kinnisvara haldamisega.

2021 aastal oli ettevõttes kaks osalise tööajaga palgalist töötajat. Juhatuse liikmele tasusid ei arvestatud ega makstud.

### Peamised finantssuhtarvud

|                                      | 2021    | 2020    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Müügitulu                            | 358 872 | 298 662 |
| Tulu kasv, %                         | 20      | 57      |
| Puhaskasum                           | 659 162 | 348 994 |
| Puhasrentaablus, %                   | 183     | 117     |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 41      | 31      |
| Vara tulukus (ROA), %                | 9,40    | 5,60    |
| Omakapitali tulukus (ROE), %         | 10,0    | 6,0     |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2021 - \text{müügitulu } 2020) / \text{müügitulu } 2020 * 100$
- Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

2022 aastal jätkab ettevõtte oma põhitegevusaladel. Järgnevatel aastatel on arengusuundadeks jätkuvalt investeeringud kasvupotentsiaaliga ja hea tootlusega kinnisvarasse, kinnisvaraarendusse, ettevõtlusesse ja finantsvaradesse.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 1 854 248        | 1 388 833        |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 468 226        | 905 036          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 622 739          | 542 293          | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 945 213</b> | <b>2 836 162</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 2 821            | 2 821            |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 242 924          | 196 147          | 4       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 670 000          | 1 140 000        | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 122 676        | 2 065 040        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>3 038 421</b> | <b>3 404 008</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>6 983 634</b> | <b>6 240 170</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 48 649           | 48 649           | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 47 171           | 43 866           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>95 820</b>    | <b>92 515</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 312 162          | 360 811          | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>312 162</b>   | <b>360 811</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>407 982</b>   | <b>453 326</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 5 913 678        | 5 435 038        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 659 162          | 348 994          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>6 575 652</b> | <b>5 786 844</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>6 983 634</b> | <b>6 240 170</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 358 872        | 298 662        | 8       |
| Muud äritulud                               | 102 025        | 99             |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -159 475       | -132 340       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -62 592        | -57 281        |         |
| Tööjõukulud                                 | -10 506        | -10 732        | 9       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -95 836        | -80 876        |         |
| Muud ärikulud                               | -10 305        | -9 940         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>122 183</b> | <b>7 592</b>   |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 429 976        | 226 114        |         |
| Intressitulud                               | 117 383        | 131 049        |         |
| Intressikulud                               | -10 359        | -10 693        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -21            | -5 068         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>659 162</b> | <b>348 994</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>659 162</b> | <b>348 994</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Dinero Invest OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standard on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Dinero Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad kõik olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad sündmused ja asjaolud, mis ilmsid aruande koostamise perioodil 01.01.2022 - 01.05.2022.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud ning muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Raha ja raha lähendid ning muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse soetusmaksumuses.

Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse järjepidevalt nõude arvelevõtmisest kuni selle realiseerimiseni õiglases väärtuses. Nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Kauplemiseesmärgil soetatud nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuete) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul. Kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

### Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiused pankades ja tähtajalisi lühiajalisi hoiuseid.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eurodesse ametlikult kehtivate valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Finantsinvesteeringud

Ettevõtte on lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse. Kajastatakse neid õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettevõtte. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtete soetamist ja edasist kajastamist kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena kajastatakse ettevõtte äritegevuse käigus tekkinud lühi ja pikaajalisi nõudeid.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis arvel tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust eest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 2-12,5% aastas.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 1000 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Transpordivahendid  | 5 - 10 aastat  |
| Muu põhivara        | 3 - 5 aastat   |

**Rendid**

Kasutusrendimaksud ja intressid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Ettevõtte on kaks kasutusrendilepingut.

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

**Tulud**

Müügitulud on kajastatud tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel või lepingutes fikseeritud perioodide lõikes.

Intressitulud kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

**Maksustamine**

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 või 14/86 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

**Seotud osapooled**

Dinero Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- sidusettevõtet;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei kasutata tehingutes eespool nimetatud osapooltega turuhinnast erinevaid hindu.



## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                            |                 |                | Kokku            |
|--------------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|
|                                            | Aktsiad ja osad | Võlakirjad     |                  |
| <b>31.12.2019</b>                          | 491 155         | 654 859        | 1 146 014        |
| Soetamine                                  | 84 272          | 280 000        | 364 272          |
| Müük müügihinnas või lunastamine           | -270 338        | -371 473       | -641 811         |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlustest | 83 565          | -47 004        | 36 561           |
| <b>31.12.2020</b>                          | <b>388 654</b>  | <b>516 382</b> | <b>905 036</b>   |
| Soetamine                                  | 330 189         | 100 000        | 430 189          |
| Müük müügihinnas või lunastamine           | -28 494         | 0              | -28 494          |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlustest | 158 621         | 2 874          | 161 495          |
| <b>31.12.2021</b>                          | <b>848 970</b>  | <b>619 256</b> | <b>1 468 226</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2021       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 33 090           | 33 090                            |                     |
| Ostjatelt laekumata arved         | 33 090           | 33 090                            |                     |
| Laenunõuded                       | 1 220 000        | 550 000                           | 670 000             |
| Muud nõuded                       | 38 448           | 38 448                            |                     |
| Intressinõuded                    | 38 448           | 38 448                            |                     |
| Ettemaksed                        | 1 201            | 1 201                             |                     |
| Muud makstud ettemaksed           | 1 201            | 1 201                             |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 292 739</b> | <b>622 739</b>                    | <b>670 000</b>      |

  

|                                    | 31.12.2020       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 17 568           | 17 568                            |                     |
| Ostjatelt laekumata arved          | 17 568           | 17 568                            |                     |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 66 097           | 66 097                            |                     |
| Laenunõuded                        | 1 540 000        | 400 000                           | 1 140 000           |
| Muud nõuded                        | 58 628           | 58 628                            |                     |
| Intressinõuded                     | 58 628           | 58 628                            |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 682 293</b> | <b>542 293</b>                    | <b>1 140 000</b>    |

### Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                   |                | Kokku           |                |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                   |                | Aktsiad ja osad |                |
| <b>31.12.2019</b> | 196 147        |                 | 196 147        |
| <b>31.12.2020</b> | <b>196 147</b> |                 | <b>196 147</b> |

  

|                                           |                | Kokku           |                |
|-------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                           |                | Aktsiad ja osad |                |
| <b>31.12.2020</b>                         | 196 147        |                 | 196 147        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 46 777         |                 | 46 777         |
| <b>31.12.2021</b>                         | <b>242 924</b> |                 | <b>242 924</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | Ehitised         | Kokku            |
| <b>31.12.2019</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 005 505        | 2 005 505        |
| Akumuleeritud kulum    | -261 667         | -261 667         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>1 743 838</b> | <b>1 743 838</b> |
|                        |                  |                  |
| Ostud ja parendused    | 405 937          | 405 937          |
| Müügid                 | -3 859           | -3 859           |
| Amortisatsioonikulu    | -80 876          | -80 876          |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2020</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 407 484        | 2 407 484        |
| Akumuleeritud kulum    | -342 444         | -342 444         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>2 065 040</b> | <b>2 065 040</b> |
|                        |                  |                  |
| Ostud ja parendused    | 312 909          | 312 909          |
| Müügid                 | -159 437         | -159 437         |
| Amortisatsioonikulu    | -95 836          | -95 836          |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2021</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 2 560 956        | 2 560 956        |
| Akumuleeritud kulum    | -438 280         | -438 280         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>2 122 676</b> | <b>2 122 676</b> |

|                                                 | 2021     | 2020     |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 346 872  | 286 662  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -159 474 | -148 873 |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              | 360 811    | 48 649                           | 312 162             |             | 2,5%         | EUR         | 13.05.2024  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 360 811    | 48 649                           | 312 162             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 360 811    | 48 649                           | 312 162             |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              | 409 460    | 48 649                           | 360 811             |             | 2,5 %        | EUR         | 13.05.2024  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 409 460    | 48 649                           | 360 811             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 409 460    | 48 649                           | 360 811             |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
| Ehitised                                              | 855 387        | 873 459        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>855 387</b> | <b>873 459</b> |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 14 688        | 14 688         |
| Võlad töövõtjatele               | 545           | 545            |
| Maksuvõlad                       | 11 352        | 11 352         |
| Saadud ettemaksed                | 20 586        | 20 586         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 20 586        | 20 586         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>47 171</b> | <b>47 171</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2020    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 11 007        | 11 007         |
| Võlad töövõtjatele               | 545           | 545            |
| Maksuvõlad                       | 12 764        | 12 764         |
| Saadud ettemaksed                | 19 550        | 19 550         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 19 550        | 19 550         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>43 866</b> | <b>43 866</b>  |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 358 872        | 298 662        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>358 872</b> | <b>298 662</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>358 872</b> | <b>298 662</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Kinnisvara rentimine 68201                  | 346 872        | 286 662        |
| Sõiduauto rentimine 77399                   | 12 000         | 12 000         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>358 872</b> | <b>298 662</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2021          | 2020          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                       | 7 190         | 7 356         |
| Sotsiaalmaksud                                  | 3 316         | 3 376         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>10 506</b> | <b>10 732</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 1             | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 2             | 2             |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                      | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |                  |                  |
| Sidusettevõtjad                   | 1 054 464        | 1 197 272        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 054 464</b> | <b>1 197 272</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>        |                  |                  |
| Sidusettevõtjad                   | 188              | 43               |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>188</b>       | <b>43</b>        |

| MÜÜDUD               | 2021   |               | 2020   |               |
|----------------------|--------|---------------|--------|---------------|
|                      | Kaubad | Teenused      | Kaubad | Teenused      |
| Sidusettevõtjad      |        | 12 000        |        | 12 000        |
| <b>Kokku müüdnud</b> |        | <b>12 000</b> |        | <b>12 000</b> |

| OSTETUD              | 2021         |          | 2020         |          |
|----------------------|--------------|----------|--------------|----------|
|                      | Kaubad       | Teenused | Kaubad       | Teenused |
| Sidusettevõtjad      | 3 785        |          | 3 180        |          |
| <b>Kokku ostetud</b> | <b>3 785</b> |          | <b>3 180</b> |          |

## Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ukrainas toimuva sõja mõju ettevõtte majandustegevusele:

Oleme teadlikud sõjast Ukrainas ja oleme analüüsinud sellest tulenevat mõju ettevõtte majandustegevusele. Oleme leidnud, et sõda Ukrainas ei avalda mõju ettevõtte tegevusele ning ettevõtte tegevuse jätkuvus ohus ei ole.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2022

**Osaühing Dinero Invest (registrikood: 10822720) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAJAR KRUUS        | Juhatuse liige     | 13.05.2022           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Dinero Invest OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Dinero Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantsstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust. Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus.

Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Inge Palgi  
Vandeauditori nr. 483  
Audit Partner OÜ  
Tegevusloa nr. 87  
Pärnu mnt. 31, Tallinn 10119  
13. mail 2022.a.



## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Dinero Invest (registrikood: 10822720) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| INGE PALGI         | Vandeaudiitor      | 13.05.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 5 913 678        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 659 162          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 572 840</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 6 572 840        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>6 572 840</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                            | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus                                  | 68201      | 346872          | 96.66%      | Jah            |
| Muu mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent | 77399      | 12000           | 3.34%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                 | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Kajar Kruus    | 37206050229                         | Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti | 2556 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                    |
|-----------------|-------------------------|
| Telefon         | +372 6542507            |
| Mobiiltelefon   | +372 5026308            |
| E-posti aadress | kajar.kruus@astlanda.ee |