

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Modify

registrikood: 14147942

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 232/5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

e-posti aadress: aivar.lohmist@ieg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 12 Osakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Muud äritulud	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeaudiitori aruanne	26

Tegevusaruanne

Modify OÜ-le kuulub 31.12.2023 majandusaastaruande seisuga 6 tütarettevõtet:

Nimi	Registrikood	Osaluse määr (%)
Piknik OÜ	10632988	100
Ankrupoi OÜ	10920492	100
Sadamate Investeeringud OÜ	14496232	100
Lainela OÜ	10548791	100
GHM Halduse OÜ	14749262	100
Schlossfelliin OÜ	16263925	100

Modify OÜ põhitegevusalaks on vara haldamine ja rendile andmine.

2017 aastal soetatud kinnisvara haldamisega tegeldi ka 2023. aastal. Aastal 2024 on plaanis investeerida täiendavalt mitmesse kinnisvaraobjekti. Seega on tulevikus oodata tulubaasi veelgi suuremat kasvu.

Veebruaris 2023 osteti ettevõtte Piknik OÜ (osalus 100%) ning juunis 2023 müüdi tütarettevõtte Rendix Auto OÜ ettevõttele Info-Auto AS. Jätkuvalt on plaanis Viljandis, aadressil Talli 5 asuv kinnisvara järgnevatel aastatel renoveerida ning tulevikus saaks selles pakkuda majutust ja/või avada kohvik/pubi.

Schlossfelliin OÜ opereerib Viljandi mõisa hotelli. Hotellis on SPA ja kohvik ning restoran. Schlossfelliin OÜ ostis 2022. aastal hotellis tegutsenud kohviku ja restorani tegevuse.

Modify OÜ ja tema tütarettevõtte Schlossfelliin OÜ tegutsevad oma põhitegevusaladel aastaringsest.

Ankrupoi OÜ tegutseb operaatorina Käsmsus, Lainela puhkekülas. Tegevus seal on piiratud hooajalisuse tõttu – tavapäraselt algavad hooajad ettevalmistustega maikuu ning kestavad kuni sügise tulekuni septembris hooaja lõpetamiseni ehk peamine äritegevus toimub suveperioodil.

Sadamate Investeeringud OÜ pakub väikelaevadele sadamateenust. Suurem tegevus on samuti hooajaline (suveperiood). Vähesel määral pakutakse staapelplatside renti talveperioodil.

Lainela OÜ eesmärk on Käsmsus oleva puhkekeskuse majandamine ja haldamine.

GHM Halduse OÜ tegutseb Grand Holm Marina sadamas operaatorina, pakkudes sadamateenuseid. Tegevus seal on piiratud hooajalisuse tõttu – tavapäraselt algavad hooajad ettevalmistustega märtsis-aprillis ning kestavad kuni sügise tulekuni septembris-oktoobris hooaja lõpetamiseni ehk peamine äritegevus toimub suveperioodil.

Modify kontserni dividendipoliitikaks on lasta ainuosanikul otsustada kasumi jagamise/mittejagamise osas korralistel ja erakorralistel üldkoosolekutel, pärast seda kui see kasum on tekkinud ja rahavoog olemas.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodile ei ole toimunud muid olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmise majandusaasta tulemusi.

<u>Kontserni peamised suhtarvud:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Müügitulu €	1 855 100	1 792 326
Müügitulu kasv %	3,5	55,8
Ärikasum (-kahjum) €	-548 200	407 102
Kasumi kasv %	-534,7	-117,2
Puhasrentaablus %	-28,2	22,7
Maksevõime kordaja (kordades)	2,2	2,3
Võlakordaja (kordades)	0,03	0,03
Varade käibesagedus (kordades)	0,15	0,14
Varade ärintaablus, ROA (%)	-4,2	3,1
ROE (%)	-4,3	3,2

<u>Emaettevõtte peamised suhtarvud:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Müügitulu €	420 446	547 342
Müügitulu kasv %	-23,2	5,4
Ärikasum (-kahjum) €	-161 099	777 425
Kasumi kasv %	-120,7	-127,2
Puhasrentaablus %	-91,1	132,4
Maksevõime kordaja (kordades)	16,1	4,7
Võlakordaja (kordades)	0,01	0,01
Varade käibesagedus (kordades)	0,03	0,04
Varade ärintaablus, ROA (%)	-3,0	5,5
ROE (%)	-3,0	5,6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:
Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2023 – müügitulu 2022)/ müügitulu 2022 * 100
Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2023 – puhaskasum 2022)/ puhaskasum 2022 * 100
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
Maksevõime kordaja (lühiajaliste kohustuste kattekordja) = käibevara / lühiajalised kohustused
Võlakordaja = kohustused kokku / bilansimaht
Varade käibesagedus = müügitulu / varad kokku
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	316 914	289 702	2
Nõuded ja ettemaksed	401 804	573 320	3
Varud	50 198	60 013	4
Kokku käibevarad	768 916	923 035	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	500	500	
Kinnisvarainvesteeringud	4 771 545	4 506 951	7
Materiaalsed põhivarad	6 226 604	7 000 505	8
Immateriaalsed põhivarad	664 966	584 450	9
Kokku põhivarad	11 663 615	12 092 406	
Kokku varad	12 432 531	13 015 441	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	349 439	409 101	10
Kokku lühiajalised kohustised	349 439	409 101	
Kokku kohustised	349 439	409 101	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	12
Ülekurss	1 187 500	1 187 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 415 840	11 008 702	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-523 248	407 138	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	12 083 092	12 606 340	
Kokku omakapital	12 083 092	12 606 340	
Kokku kohustised ja omakapital	12 432 531	13 015 441	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 855 100	1 792 326	13
Muud äritulud	38 155	926 896	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-647 390	-672 142	15
Mitmesugused tegevuskulud	-286 295	-415 038	16
Tööjõukulud	-967 456	-666 744	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-538 551	-550 934	8,9
Muud ärikulud	-1 763	-7 262	
Ärikasum (kahjum)	-548 200	407 102	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	24 174	0	
Muud finantstulud ja -kulud	778	36	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-523 248	407 138	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-523 248	407 138	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-523 248	407 138	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-548 200	407 102	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	538 551	550 934	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-21 038	31 484	
Muud korrigeerimised	1	-850 350	
Kokku korrigeerimised	517 514	-267 932	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	292 455	40 209	
Varude muutus	9 815	-60 013	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-219 062	-87 966	
Kokku rahavood äritegevusest	52 522	31 400	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-279 853	-513 917	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	129 697	137 684	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	1 200 000	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-460 000	0	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	584 072	0	
Antud laenud	-43 151	-53 458	
Antud laenude tagasimaksed	43 151	0	
Laekunud intressid	775	23	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-1	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-25 310	770 332	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-800 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-800 000	
Kokku rahavood	27 212	1 732	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	289 702	287 970	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 212	1 732	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	316 914	289 702	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	3 000	1 187 500	11 008 702	12 199 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)			407 138	407 138
31.12.2022	3 000	1 187 500	11 415 840	12 606 340
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-523 248	-523 248
31.12.2023	3 000	1 187 500	10 892 592	12 083 092

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Modify OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

2023.aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad niimoodi kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Tütarettevõteteks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Emaettevõtte poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või Emaettevõtte on võimeline muul moel kontrollima tütarettevõtete tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad elimineerides täielikult omavahelised nõuded, kohustused ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtte bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtetesse elimineeritakse Emaettevõtte osaluste vastu tütarettevõtete omakapitalis.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Modify OÜ poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtjate aruannetes vajalikud korrektureid, et viia need kooskõlla emaettevõtte arvestuspõhimõtetega.

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

Modify OÜ tütarettevõtted:

Rendix Auto OÜ - müüdnud 2023 aasta juunis

Ankrupoi OÜ

Sadamate Investeeringud OÜ

Lainela OÜ

GHM Halduse OÜ

Schlossfellin OÜ

Piknik OÜ - ostetud 2023 aastal

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Modify OÜ konsolideerimata aruandes kajastatakse tütarettevõtteid soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses, mida hiljem korrigeeritakse vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäev tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis tuleb läbi viia vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Juhul kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Ettevõtte poolt selle õiglases väärtuses lähtudes tulu kapitaliseerimise meetodist ehk kõige tõenäolisem oodatav ühe aasta puhastulu on jagatud kapitalisatsioonimääraga.

Õiglast väärtust korrigeeritakse ainult väärtuse suurenemisel või vähenemisel rohkem kui 2% võrreldes eelneva aasta väärtusega. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekti, mida hoitakse, ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna järgides soetusmaksumuse meetodit kuni vara kasutusvalmis saamise hetkeni. Maad, mille puhul on tegemist algusjärgus investeeringuga ning mille õiglast väärtust on raske hinnata, kajastatakse vastavalt RTJ 6 punktidele 15 ja 27 soetusmaksumuses.

Kinnisvara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse sõltumatu eksperdi hinnangut.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida kasutatakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikemaajalise jooksul kui üks aasta. Olenevalt kasutusfunktsioonist ja kasutuseast võib materiaalsed põhivara võtta arvele ka allpool alampiiri, kui see on ostenud osana komplektist või sisustusest ja moodustab sellega terviku (nt köögisisustus ja -tehnik komplektina, sisustus/mööbel komplektina, komplektile lisanduv mööbel ja tehnika).

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Immateriaalse põhivara objekt kajastatakse bilansis ainult juhul kui: (a) objekt on ettevõtte poolt kontrollitav; (b) on tõenäoline, et ettevõtte saab objekti kasutamisest tulevikus majanduslikku kasu; (c) objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav. Immateriaalsed põhivarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalseid põhivaraobjekte kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Immateriaalsete põhivarade amortiseerimisel tuleb kasutada lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 10-25 %

Muu inventar, sisseseade 20-40 %

Immateriaalne põhivara 5-10 %

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustused

Kõik finantskohustused sh. võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on valitsusepoolne abi, mida teostatakse ettevõttele teatud ressursside üleandmise kaudu ning mille saamiseks peab ettevõtte äritegevus vastama teatud kindlaksmääratud kriteeriumitele. Varade sihtfinantseerimine on sihtfinantseerimine, mille põhitingimuseks on, et seda saav ettevõtte peab kas ostma, ehitama või muul viisil soetama teatud põhivara. Varade sihtfinantseerimist kajastatakse ettevõttes brutomeetodil ehk soetatud vara võetakse bilansis põhivarana arvele tema soetusmaksumuses. Vara soetamiseks saadud sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimise laekumine on praktiliselt kindel ja sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused on täidetud. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustisena.

Tulud

Modify OÜ mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summates, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Modify OÜ müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekkivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Modify OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- tütarettevõtteid sh samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	312 003	288 124
Sularaha	4 911	1 578
Kokku raha	316 914	289 702

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	53 090	53 090	
Ostjatelt laekumata arved	53 090	53 090	
Nõuded seotud osapoolte vastu	320 168	320 168	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24 484	24 484	5
Ettemaksed	4 062	4 062	
Tulevaste perioodide kulud	4 062	4 062	
Kokku nõuded ja ettemaksed	401 804	401 804	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	81 319	81 319	
Ostjatelt laekumata arved	81 319	81 319	
Nõuded seotud osapoolte vastu	420 001	420 001	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 798	9 798	5
Ettemaksed	62 202	62 202	
Tulevaste perioodide kulud	62 202	62 202	
Kokku nõuded ja ettemaksed	573 320	573 320	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	50 198	60 013
Müügiks ostetud kaubad	50 198	60 013
Kokku varud	50 198	60 013

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	8 386	13 521	6 165	4 286
Üksikisiku tulumaks		16 152		16 080
Erisoodustuse tulumaks		21		60
Sotsiaalmaks		36 143		38 452
Kohustuslik kogumispension		1 429		1 506
Töötuskindlustusmaksed		2 373		2 589
Maamaks				4
Ettemaksukonto jääk	16 098		3 633	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24 484	69 639	9 798	62 977

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10920492	Ankrupoi OÜ	Eesti	operaator-teenused	100	100
14496232	Sadamate Investeeringud OÜ	Eesti	merendusala teenus	100	100
10548791	Lainela OÜ	Eesti	puhkeküla haldus	100	100
14749262	GHM Halduse OÜ	Eesti	sadamateenused	100	100
16263925	Schlossfelliin OÜ	Eesti	hotellid	100	100
10632988	Piknik OÜ	Eesti	kinnisvaraala tegevus	0	100
10867481	Rendix Auto OÜ	Eesti	autode renditeenused	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
Ankrupoi OÜ	135 858			13 321		149 179
Sadamate Investeeringud OÜ	765 346			4 734		770 080
Lainela OÜ	531 288			-29 682		501 606
GHM Halduse OÜ	6 185			6 124		12 309
Schlossfelliin OÜ	3 000			-240 307	250 000	12 693
Piknik OÜ	0	460 000				460 000
Rendix Auto OÜ	727 295		-725 826	-1 469		0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 168 972	460 000	-725 826	-247 279	250 000	1 905 867

Schlossfelliin OÜ-l moodustati vabatahtlik omakapitalireserv summas 250 000 eurot.

Piknik OÜ soetamisel tekkis firmaväärtus summas 195 067 eur (soetusmaksumus 460 000 eurot, omandatud netovara väärtus 264 933 eurot). Firmaväärtuse amortisatsioon 10 aastat.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	5 675 429
Ostud ja parandused	-348 478
Ümberliigitamised	-820 000
31.12.2022	4 506 951
Lisandumised äriühenduste kaudu	264 594
31.12.2023	4 771 545

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	249 407	556 512
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	169 488	304 622

Ostud ja parandused real näidatud summa on seotud uue kinnistu soetamisega ja olemasolevate kinnistute ümberhindamisega.

Ettevõtte varades kinnisvara investeeringuna kajastatavate objektide olukord/seisukord ei ole 31.12.2022-31.12.2023 oluliselt muutunud bilansipäeva seisuga saadud välise eksperdi poolt objektide kohta kinnitus õiglase väärtuse hinnangu kohta ja hindamise ebatäpsused jäävad eksperdi hinnangul +/- 10% ulatusse.

Juhtkond hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust igal majandusaastal.

Õiglased väärtused määrati juhtkonna otsusel kasutades sisendite määramisel kinnisvaraekspertide hinnanguid. Õiglase väärtuse määramisel kasutati tulumeetodit ja turupõhiseid andmeid.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on võetud sõltumatu atesteeritud kinnisvaraekspertide arvamused. Hindamisel on kasutatud diskontomäära 9%-10% sõltuvalt objekti asukohast, rendikasvumäära 0,5%-2,5% ja väljarenditavate pindade keskmine vakants 2,5%.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivatest üürilepingutest, mis juhtkonna hinnangul vastavad turutingimustele.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2021									
Soetusmaksumus	509 246	4 820 231	1 146 972	41 431	778 811	1 967 214	15 471		7 312 162
Akumuleeritud kulum	0	-296 164	-425 858	-29 377	-196 392	-651 627	-8 357		-956 148
Jääkmaksumus	509 246	4 524 067	721 114	12 054	582 419	1 315 587	7 114		6 356 014
Ostud ja parendused	144 000	676 000	228 035	0	108 757	336 792	9 898	67 227	1 233 917
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	144 000	676 000							820 000
Muud ostud ja parendused			228 035	0	108 757	336 792	9 898	67 227	413 917
Amortisatsioonikulu		-164 886	-151 104	-7 946	-144 441	-303 491	-4 177		-472 554
Müügid (jääkmaksumuses)			-109 722		-7 150	-116 872			-116 872
Ümberliigitamised				2 375	-2 375				
31.12.2022									
Soetusmaksumus	653 246	5 496 231	1 161 365	41 431	880 297	2 083 093	25 369	67 227	8 325 166
Akumuleeritud kulum		-461 050	-473 042	-34 948	-343 087	-851 077	-12 534		-1 324 661
Jääkmaksumus	653 246	5 035 181	688 323	6 483	537 210	1 232 016	12 835	67 227	7 000 505
Ostud ja parendused					45 712	45 712	108 274	102 508	256 494
Muud ostud ja parendused					45 712	45 712	108 274	102 508	256 494
Amortisatsioonikulu		-164 888	-81 928	-9 875	-76 219	-168 022	-91 090		-424 000
Müügid (jääkmaksumuses)			-108 659			-108 659			-108 659
Ümberliigitamised				47 902	-325 343	-277 441	277 441		0
Muud ümberliigitamised				47 902	-325 343	-277 441	277 441		0
Muud muutused			-497 736			-497 736			-497 736
31.12.2023									
Soetusmaksumus	653 246	5 496 231	0	83 619	466 622	550 241	550 844	169 735	7 420 297
Akumuleeritud kulum		-625 938	0	-39 109	-285 262	-324 371	-243 384	0	-1 193 693
Jääkmaksumus	653 246	4 870 293	0	44 510	181 360	225 870	307 460	169 735	6 226 604

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	129 697	116 872
Transpordivahendid	129 697	109 722

Muud masinad ja seadmed	0	7 150
Kokku	129 697	116 872

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	750 437		750 437
Akumuleeritud kulum	-187 610		-187 610
Jääkmaksumus	562 827		562 827
Ostud ja parendused		100 000	100 000
Amortisatsioonikulu	-75 044	-3 333	-78 377
31.12.2022			
Soetusmaksumus	750 437	100 000	850 437
Akumuleeritud kulum	-262 654	-3 333	-265 987
Jääkmaksumus	487 783	96 667	584 450
Ostud ja parendused	195 067		195 067
Amortisatsioonikulu	-94 551	-20 000	-114 551
31.12.2023			
Soetusmaksumus	945 504	100 000	1 045 504
Akumuleeritud kulum	-357 205	-23 333	-380 538
Jääkmaksumus	588 299	76 667	664 966

Piknik OÜ soetamisel tekkis firmaväärtus summas 195 067 eur (soetusmaksumus 460 000 eurot, omandatud netovara väärtus 264 933 eurot). Firmaväärtuse amortisatsioon 10 aastat.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	86 553	86 553	
Võlad töövõtjatele	74 285	74 285	
Võlad seotud osapooltele	15 704	15 704	18
Maksuvõlad	69 639	69 639	5
Muud võlad	20 700	20 700	
Muud viitvõlad	20 700	20 700	
Saadud ettemaksed	82 558	82 558	
Tulevaste perioodide tulud	82 558	82 558	
Kokku võlad ja ettemaksed	349 439	349 439	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	89 061	89 061	
Võlad töövõtjatele	76 056	76 056	
Võlad seotud osapooltele	26 864	26 864	18
Maksuvõlad	62 977	62 977	5
Saadud ettemaksed	154 143	154 143	
Tulevaste perioodide tulud	154 143	154 143	
Kokku võlad ja ettemaksed	409 101	409 101	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 174 074	9 132 672
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 178 518	2 283 168
Kokku tingimuslikud kohustised	10 352 592	11 415 840

Lisa 12 Osakapital (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 855 100	1 792 326
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 855 100	1 792 326
Kokku müügitulu	1 855 100	1 792 326
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	283 278	389 235
Sõiduautode rentimine	103 688	169 606
Muude teenuste müügitulu	313 830	731 771
Majutus	555 712	501 714
Toitlustus	598 592	0
Kokku müügitulu	1 855 100	1 792 326

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	21 038	53 446
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	818 888
Tulu sihtfinantseerimisest	3 983	0
Muud	13 134	54 562
Kokku muud äritulud	38 155	926 896

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	-281 625	-672 142
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-20 698	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-230 881	0
Veevarustusteenused	-15 191	0
Üür ja rent	-1 328	0
Muud	-97 667	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-647 390	-672 142

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-10 982	-3 293
Lähetuskulud	-330	-636
Koolituskulud	0	-79
Riiklikud ja kohalikud maksud	-14 200	-1 667
Konsultatsioonikulud	-21 076	-21 242
Õiguskulud	-3 065	-370
Reklaam	-28 727	-1 962
Muud	-207 915	-385 789
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-286 295	-415 038

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-724 398	-499 767
Sotsiaalmaksud	-243 058	-166 977
Kokku tööjõukulud	-967 456	-666 744
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	41	43
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	38	43
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	7
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	IEG Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	320 168	420 001
Kokku nõuded ja ettemaksed	320 168	420 001
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	5 000	5 000

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 704	21 864
Kokku võlad ja ettemaksed	15 704	26 864

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	500	500
Kokku nõuded ja ettemaksed	500	500

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	800 000	800 000	0	6 773
Kokku laenukohustised	800 000	800 000	0	6 773

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	94 517	28 410	199 625	1 259 000
Kokku müüdnud	94 517	28 410	199 625	1 259 000

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	113 006	20 808	88 457	222 185
Kokku ostetud	113 006	20 808	88 457	222 185

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	56 076	71 622

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	135 163	11 974
Nõuded ja ettemaksed	1 619 976	577 333
Kokku käibevarad	1 755 139	589 307
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 905 867	2 168 972
Finantsinvesteeringud	500	500
Nõuded ja ettemaksed	0	1 348 820
Kinnisvarainvesteeringud	8 626 951	8 626 951
Materiaalsed põhivarad	452 476	406 401
Kokku põhivarad	10 985 794	12 551 644
Kokku varad	12 740 933	13 140 951
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	108 943	126 102
Kokku lühiajalised kohustised	108 943	126 102
Kokku kohustised	108 943	126 102
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 011 849	12 287 002
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-382 859	724 847
Kokku omakapital	12 631 990	13 014 849
Kokku kohustised ja omakapital	12 740 933	13 140 951

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	420 446	547 342
Muud äritulud	16 146	902 924
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-248 174	-330 269
Mitmesugused tegevuskulud	-126 546	-152 025
Tööjõukulud	-106 554	-81 079
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-116 417	-102 695
Muud ärikulud	0	-6 773
Kokku ärikasum (-kahjum)	-161 099	777 425
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-223 105	-106 049
Intressitulud	1 345	53 471
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-382 859	724 847
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-382 859	724 847

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-161 099	777 425
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	116 417	102 695
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	31 484
Muud korrigeerimised	0	-828 386
Kokku korrigeerimised	116 417	-694 207
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	167 762	-253 400
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-17 159	21 741
Kokku rahavood äritegevusest	105 921	-148 441
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-162 492	-85 771
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	6 000
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 200 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-460 000	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	750 000	0
Antud laenud	-154 151	-203 458
Antud laenude tagasimaksed	43 151	0
Laekunud intressid	760	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	17 268	916 771
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-800 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-800 000
Kokku rahavood	123 189	-31 670
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 974	43 644
Raha ja raha ekvivalentide muutus	123 189	-31 670
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	135 163	11 974

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	3 000	12 287 002	12 290 002
Aruandeaasta kasum (kahjum)		724 847	724 847
31.12.2022	3 000	13 011 849	13 014 849
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-2 168 972	-2 168 972
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		1 440 265	1 440 265
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	3 000	12 283 142	12 286 142
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	3 000	13 011 849	13 014 849
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-382 859	-382 859
31.12.2023	3 000	12 628 990	12 631 990
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-1 905 867	-1 905 867
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		1 356 969	1 356 969
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	3 000	12 080 092	12 083 092

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2024

OÜ Modify (registrikood: 14147942) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR LÕHMIST	Juhatuse liige	15.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Modify osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Modify ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist 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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Rahkama

Vandeaudiitori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

15.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Modify (registrikood: 14147942) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	15.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 415 840
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-523 248
Kokku	10 892 592
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 892 592
Kokku	10 892 592

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	420446	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	aivar.lohmist@ieg.ee