

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 22.12.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: SRLV HoldCo OÜ

registrikood: 16637797

tänavanimi, maja number: Kaarli pst 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10119

e-posti aadress: margus.kangro@vkg.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9
Vandeauditiitori aruanne	10

Tegevusaruanne

SRLV HoldCo OÜ on asutatud 22. detsembril 2022 Topco Holding OÜ jagunemise tulemusena. Ettevõtte põhitegevus on investeerimisstrateegiaga kooskõlas olevate projektide otsimine, analüüs ning nende juhtimine. Ettevõtte investeerib nii aktsiatesse, võlakirjadesse kui muudesse finantsinstrumentidesse.

Topco Holding OÜ oli investeerimisettevõtte, mis omandas 2022. aasta alguses kinnisvaraportfelli.

7. novembril 2022 sõlmitud jagunemiskava alusel jagunes Topco Holding OÜ jaotumise teel andes kogu oma vara jagunemise käigus asutatavatele uutele ühingutele, millest üks on SRLV HoldCo OÜ. Omandatud vara koosneb muuhulgas laenuõudest ning osalusest Läti ettevõttes SIA JP HoldCo, mis omab kinnistut Riias.

Ettevõtte juhatuse liikmetele pole aruandeperioodil tasusid makstud ning tagasikutsumisel pole hüvitisi ette nähtud.

Ettevõtte 2023. aasta peamiseks eesmärgiks on jätkata kasvuvõimaluste otsimist omandiväärtpaberi- ja võlaväärtpaberiinvesteeringute valdkonnas. Muutunud makromajanduslik keskkond ning tõusnud intressid võivad luua atraktiivseid investeerimisvõimalusi. Ettevõtte on finantseeritud omakapitalist, mistõttu tõusvad intressid otsest negatiivset mõju likviidsusele ja finantspositsioonile ei oma. Ettevõtte ei ole aruandekuupäeval avatud valuutariskile, kuna ettevõttel pole olulisi, euroga mitteseotud valuutades fikseeritud finantsvarasid ja -kohustisi.

Ettevõtte äritegevuses ei esine märgatavat hooajalisust või majandustegevuse tsüklilisust. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulist keskkonna- ja sotsiaalset mõju.

Esimesel tegevusaastal ei avalda ettevõtte raamatupidamise seaduse § 24 lg 3 järgi nõutud olulisemaid finantsnäitajaid ja suhtarve, kuna esimese tegevusaasta kestus on alla ühe kuu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	22.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 736 680	1 856 343	
Nõuded ja ettemaksed	339 428	275 670	
Nõuded seotud osapoolte vastu	339 428	275 652	2
Ettemaksed	0	18	
Kokku käibevarad	9 076 108	2 132 013	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14 519 877	14 519 877	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14 519 877	14 519 877	
Nõuded ja ettemaksed	5 577 706	12 461 194	
Laenunõuded	5 577 706	12 461 194	2
Kokku põhivarad	20 097 583	26 981 071	
Kokku varad	29 173 691	29 113 084	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	327	289	
Võlad tarnijatele	125	289	
Muud võlad	202	0	
Kokku lühiajalised kohustised	327	289	
Kokku kohustised	327	289	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 110 295	29 110 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 569	0	
Kokku omakapital	29 173 364	29 112 795	
Kokku kohustised ja omakapital	29 173 691	29 113 084	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	22.12.2022 - 31.12.2022
Mitmesugused tegevuskulud	-3 120
Ärikasum (kahjum)	-3 120
Intressitulud	63 689
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	60 569
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 569

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

SRLV HoldCo OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse

Sidusettevõtteks loetakse majandusüksust, mille üle ettevõttel on oluline mõju. Sidusettevõtet loetakse ettevõtte olulise mõju all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt reeglina vahemikus 20-50% sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline mõjutama sidusettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt loetakse sidusettevõteteks ka neid ettevõtteid, mida väike- ja keskmise suurusega ettevõtete rahvusvaheline finantsaruandlusstandard (SME IFRS) käsitleb ühisettevõtteks, milles kaks või enam osapoolt omavad ühist kontrolli. Ühine kontroll on lepingus kokkulepitud kontrolli jagamine investeerimisobjekti üle, mis eksisteerib üksnes juhul, kui olulisi tegevusi käsitlevate otsuste tegemiseks on vajalik ühist kontrolli jagavate osapoolte ühehääline nõusolek. Kõik osapooled kontrollivad või osapoolte rühm kontrollib investeerimisobjekti ühiselt siis, kui osapooled peavad tegutsema koos nende tegevuste juhtimisel, mis mõjutavad oluliselt investeerimisobjektist saadavat kasumit (st olulised tegevused). Juhendis RTJ 11 puuduvad eraldi sätted ühisettevõtete kajastamise kohta, vaid neid käsitletakse sidusettevõtetena. Kuna Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt puuduvad sisulised erinevused ühis- ja sidusettevõtete kajastamisel, siis käesolevas raamatupidamise aastaaruandes käsitletakse termineid „ühisettevõtte“ ja „sidusettevõtte“ ekvivalentidena.

Investeeringuna sidusettevõtjasse 31.12.2022 seisuga on kajastatud osalus [25,4944%] Lätis registreeritud ettevõttes JP HoldCo, SIA (registrikood 40003398708), mille tegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Antud laenud ja muud nõuded

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Tulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kulud

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Kulusid millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud. Juhul kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Aastast 2019 hakkas Eestis kehtima dividendide madalam maksumäär 14/86, mida rakendatakse Eestis resideeruva ettevõtte poolt regulaarselt makstavatele dividendidele (jaotatud kasum kalendriaasta jooksul, mis on väiksem või võrdne kui keskmine jaotatud kasum kolme viimase aasta jooksul (alates 2018.aastast), mille pealt on ettevõtte maksnud tulumaksu).

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pere liikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	22.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	233 254	233 254
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	106 174	42 398
Kokku nõuded ja ettemaksed	339 428	275 652

PIKAAJALISED	31.12.2022	22.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 577 706	12 461 194
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 577 706	12 461 194

ANTUD LAENUD	22.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	22.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12 461 194	0	12 461 194
Kokku antud laenud	0	12 461 194	0	12 461 194

ANTUD LAENUD	22.12.2022	Antud laenud	Antud 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 ettevõtjad	12 461 194	0	6 883 488	5 577 706	63 689
Kokku antud laenud	12 461 194	0	6 883 488	5 577 706	63 689

Nõuded seotud osapoolte vastu 31.12.2022 seisuga koosnevad:

- a) Dividendinõudest sidusettevõtja vastu summas 233 254 eurot (22.12.2022: 233 254 eurot);
- b) Laenuõuetest olulise osalusega omanike valitseva või olulise mõju all oleva ettevõtja vastu summas 5 577 706 eurot (22.12.2022: 12 461 194 eurot);
- c) Intressinõuetest olulise osalusega omanike valitseva või olulise mõju all oleva ettevõtja vastu summas 106 023 eurot (22.12.2022: 42 334 eurot);

Antud laenu alusvaluuta on euro, intressimäär 4% aastas, tähtaeg 2027. aastal.

Kõik loetletud varad on omandatud Topco Holding OÜ jagunemise tulemusel. 7. novembril 2022 sõlmitud jagunemiskava alusel jagunes Topco Holding OÜ jaotumise teel andes kogu oma vara jagunemise käigus asutatavatele uutele ühingutele, millest üks on SRLV HoldCo OÜ. Topco Holding OÜ tehingud loetakse tehtuks omandavate ühingute arvel alates 1. novembrist 2022. Konstitutiivne jagunemiskanne on tehtud äriregistris 22.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.01.2023

SRLV HoldCo OÜ (registrikood: 16637797) 22.12.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HANS-STEN PISANG	Juhatuse liige	27.01.2023
MARGUS KANGRO	Juhatuse liige	27.01.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

SRLV HoldCo OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud SRLV HoldCo OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 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 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 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 auditiprotseduuri 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 arvamus 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 märkimisväärsed kahtlused 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 arvamus. 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 mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeauditori number 446

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
31.01.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

SRLV HoldCo OÜ (registrikood: 16637797) 22.12.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	31.01.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 110 295
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 569
Kokku	29 170 864
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 170 864
Kokku	29 170 864

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 110 295
Aruandeaasta kasum (kahjum)	60 569
Kokku	29 170 864
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 170 864
Kokku	29 170 864

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
SERGOS INVEST OÜ	11744367	Eesti	402 EUR (Lihtomand)
REVELLIS Invest OÜ	16363928	Eesti	488 EUR (Lihtomand)
Osaühing Tristen Trade	10861973	Eesti	973 EUR (Lihtomand)
Osaühing ALVEKOR	10874734	Eesti	637 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	margus.kangro@vkg.ee