

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** OÜ Mirrow Institute

**registrikood:** 10677956

**tänavatalu nimi,** Voolu tn 6-4  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 11613

**telefon:** +372 5021538

**e-posti aadress:** peeterjaak@vkholding.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed             | 7  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 8  |
| Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad | 8  |
| Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad | 9  |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud         | 10 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad           | 10 |
| Lisa 8 Laenukohustised                  | 11 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed              | 11 |
| Lisa 10 Müügitulu                       | 12 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud       | 12 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                     | 12 |
| Lisa 13 Muud ärikulud                   | 12 |
| Lisa 14 Intressikulud                   | 13 |
| Lisa 15 Intressitulud                   | 13 |
| Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud     | 13 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                | 13 |
| Aruande allkirjad                       | 15 |
| Vandeauditori aruanne                   | 16 |

## Tegevusaruanne

*OÜ Mirrow Institute põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja välja rentimine. 2021.a. ei õnnestunud kinnisvara välja üürida. Muuhulgas tegeleb ettevõtte investeerimistegevusega.*

*2021. aastal oli OÜ Mirrow Institute kasum 17 421 360 EUR.*

*OÜ Mirrow Institute põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata kinnisvara haldamist ning arendamist.*

*2021.a.oli ettevõttes üks palgaline töötaja kes oli ka ühtlasi juhatuse liige ning tema tööjõukulu oli 3470€.*

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021        | 31.12.2020        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 11 142 403        | 401 285           |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 110 580           | 0                 |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 315 589         | 397 697           | 2       |
| Varud                                        | 649               | 0                 |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>12 569 221</b> | <b>798 982</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 4 666 631         | 1 384 866         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 23 053 691        | 19 895 244        | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 536 471           | 148 055           | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 4 744             | 0                 | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>28 261 537</b> | <b>21 428 165</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>40 830 758</b> | <b>22 227 147</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 0                 | 51 190            | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 273 721         | 1 146 380         | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 273 721</b>  | <b>1 197 570</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 18 047 958        | 16 666 858        | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>18 047 958</b> | <b>16 666 858</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>19 321 679</b> | <b>17 864 428</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556             | 2 556             |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 2 580             | 2 580             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 082 583         | 3 969 026         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 17 421 360        | 388 557           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>21 509 079</b> | <b>4 362 719</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>40 830 758</b> | <b>22 227 147</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021              | 2020            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 0                 | 4 290           | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -23 222           | 0               |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -301 025          | -162 610        | 11      |
| Tööjõukulud                                 | -3 470            | -20 819         | 12      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -6 790            | 0               |         |
| Muud ärikulud                               | -46               | -1 145          | 13      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-334 553</b>   | <b>-180 284</b> |         |
| Intressitulud                               | 1 890 949         | 885 388         |         |
| Intressikulud                               | -280 079          | -224 919        | 14      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 16 213 793        | -91 628         | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>17 490 110</b> | <b>388 557</b>  |         |
| Tulumaks                                    | -68 750           | 0               |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>17 421 360</b> | <b>388 557</b>  |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Mirrow Institute 2021. 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 poolt väljaantavad juhendid. OÜ Mirrow Institute kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

### Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse nii bilansis kui rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

### Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete

korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahed läbi kasumiaruande.

### Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

**Tulud**

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdnud toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja OÜ Mirrow Institute on tekkinud summale nõudeõigus.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

**Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2021        | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 164 280           |                                   | 164 280             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 560               | 560                               |                     |
| Laenunõuded                        | 20 144 376        |                                   | 20 144 376          |
| Muud nõuded                        | 1 312 029         | 1 312 029                         |                     |
| Intressinõuded                     | 1 312 029         | 1 312 029                         |                     |
| Ettemaksed                         | 1 530 000         |                                   | 1 530 000           |
| Muud makstud ettemaksed            | 1 530 000         |                                   | 1 530 000           |
| Muud nõuded                        | 1 218 035         | 3 000                             | 1 215 035           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>24 369 280</b> | <b>1 315 589</b>                  | <b>23 053 691</b>   |
|                                    |                   |                                   |                     |
|                                    | 31.12.2020        | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |                     |
|                                    |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 164 280           |                                   | 164 280             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 606               | 606                               |                     |
| Laenunõuded                        | 16 033 205        |                                   | 16 033 205          |
| Muud nõuded                        | 397 091           | 397 091                           |                     |
| Intressinõuded                     | 397 091           | 397 091                           |                     |
| Muud nõuded                        | 3 697 759         |                                   | 3 697 759           |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>20 292 941</b> | <b>397 697</b>                    | <b>19 895 244</b>   |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2021 |               | 31.12.2020 |              |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|------------|--------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks   | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks                            |            | 12 500        |            |              |
| Üksikisiku tulumaks                           |            |               |            | 500          |
| Sotsiaalmaks                                  |            |               |            | 856          |
| Kohustuslik kogumispension                    |            |               |            | 52           |
| Töötuskindlustusmaksed                        |            |               |            | 62           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 560        |               | 606        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>560</b> | <b>12 500</b> | <b>606</b> | <b>1 470</b> |

### Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                               |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja<br>registrikood                         | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                               | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 11296512                                               | Bishop OÜ              | Eesti      | haldamine                     | 100              | 100        |
| 12587648                                               | Hexham OÜ              | Eesti      | kinnisvara arendamine         | 80               | 80         |
| 12891079                                               | Treeland OÜ            | Eesti      | haldamine                     | 100              | 100        |
| 12721472                                               | Asian Food OÜ          | Eesti      | toitlustamine                 | 55.30            | 55.30      |
| 12951309                                               | FD Distribution OÜ     | Eesti      | kirjastamine                  | 90               | 90         |
| 14122286                                               | AKITST OÜ              | Eesti      | kinnisvara haldamine          | 100              | 100        |
| 12270868                                               | Sandbach OÜ            | Eesti      | haldamine                     | 65.59            | 65.59      |
| 14290289                                               | Mirrow Finats OÜ       | Eesti      | haldamine                     | 100              | 100        |
| 14016252                                               | Sääse Arendus OÜ       | Eesti      | haldamine                     | 75               | 75         |
| 16182871                                               | Fudy OÜ                | Eesti      | programmeerimine              | 0                | 50         |
| 16184485                                               | SushiM OÜ              | Eesti      | toitlustamine                 | 0                | 51         |
| 16227102                                               | Rooma Estate OÜ        | Eesti      | kinnisvara ost-müük           | 0                | 50         |
| 16223742                                               | Mirrow Invest OÜ       | Eesti      | ärinõustamine                 | 0                | 100        |
| 16286205                                               | VLEstates OÜ           | Eesti      | kinnisvara haldamine          | 0                | 50         |
| 12278143                                               | Das Group OÜ           | Eesti      | toitlustamine                 | 0                | 51         |
| 40203350969                                            | KP3 SIA                | Läti       | kinnisvara haldamine          | 0                | 100        |
| 40203363770                                            | KP4 SIA                | Läti       | kinnisvara haldamine          | 0                | 100        |
| 16335369                                               | Riverlake OÜ           | Eesti      | valdusfirmade tegevus         | 0                | 100        |
| 11290001                                               | Cessio OÜ              | Eesti      | arvutialased konsultatsioonid | 0                | 51         |



| Omandatud osalused:    |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| Fudy OÜ                | 50                  | 12.03.2021         | 10 000                           |
| SushiM OÜ              | 50                  | 12.03.2021         | 1 275                            |
| Cessio OÜ              | 51                  | 07.04.2021         | 2                                |
| Mirrow Invest OÜ       | 100                 | 05.05.2021         | 2 500                            |
| VLEstates OÜ           | 50                  | 04.08.2021         | 1 250                            |
| Das Group OÜ           | 51                  | 29.11.2021         | 1 275                            |
| KP3 SIA                | 100                 | 08.10.2021         | 515 400                          |
| KP4 SIA                | 100                 | 17.12.2021         | 280 000                          |
| Rooma Estate OÜ        | 50                  | 11.05.2021         | 0                                |
| Riverlake OÜ           | 100                 | 07.10.2021         | 0                                |

## Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021 |                                |            |                                                                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus         | Asukohamaa | Põhitegevusala                                                    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                                |            |                                                                   | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 11354149                                                     | Animatic OÜ                    | Eesti      | toitlustus ettevõtte osalus                                       | 60               | 0          |
| 12615451                                                     | Sõbra Spordihall OÜ            | Eesti      | sporditeenuste osutamine                                          | 20               | 20         |
| 14621579                                                     | Apollo Ekraanid OÜ             | Eesti      | kaubandus                                                         | 22.52            | 22.52      |
| 10099034                                                     | Pharmal OÜ                     | Eesti      | kaubandus                                                         | 48.81            | 48.81      |
| 10544273                                                     | Türi Apteek OÜ                 | Eesti      | kaubandus                                                         | 24.48            | 24.48      |
| 10839330                                                     | Valve Raide Apteek OÜ          | Eesti      | kaubandus                                                         | 39.98            | 39.98      |
| 11239840                                                     | Tondi Tennisekeskus            | Eesti      | spordirajatiste käitus                                            | 0.06             | 0.06       |
| 14849182                                                     | Yanu OÜ                        | Eesti      | toitlustusettevõtte osalus                                        | 0                | 9.09       |
| 16030629                                                     | OMG TV OÜ                      | Eesti      | muud äritegevuse abiteenused                                      | 0                | 20         |
| 12421505                                                     | OÜ Skeleton Technologies Group | Eesti      | Teadus- ja arendustegevus muude loodus- ja tehnikateaduste vallas | 0                | 1.21       |

| Omandatud osalused             |                     |                    |                                  |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Sidusettevõtja nimetus         | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| OÜ Skeleton Technologies Group | 1.21                | 18.03.2021         | 1 961 061                        |
| Yanu OÜ                        | 9.09                | 07.09.2021         | 520                              |
| OMG TV OÜ                      | 20                  | 13.04.2021         | 500                              |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |         |
|------------------------|----------|---------|
|                        | Ehitised | Kokku   |
|                        |          |         |
| Ostud ja parendused    | 395 000  | 395 000 |
| Amortisatsioonikulu    | -6 584   | -6 584  |
|                        |          |         |
| <b>31.12.2021</b>      |          |         |
| Soetusmaksumus         | 395 000  | 395 000 |
| Akumuleeritud kulum    | -6 584   | -6 584  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 388 416  | 388 416 |

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2019</b>       | 148 055 |
| <b>31.12.2020</b>       | 148 055 |
| <b>31.12.2021</b>       | 148 055 |

|                                                 | 2021  | 2020  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 2 721 | 5 374 |

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                         | Kokku |
|--------------------------|-------------------------|-------|
|                          | Muud masinad ja seadmed |       |
|                          |                         |       |
| Ostud ja parendused      | 4 950                   | 4 950 |
| Muud ostud ja parendused | 4 950                   | 4 950 |
| Amortisatsioonikulu      | -206                    | -206  |
|                          |                         |       |
| <b>31.12.2021</b>        |                         |       |
| Soetusmaksumus           | 4 950                   | 4 950 |
| Akumuleeritud kulum      | -206                    | -206  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 4 744                   | 4 744 |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikad laenud                     | 18 047 958 |                                  | 18 047 958          |             | 3-5%         | EUR         | 31.12.2023  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 18 047 958 |                                  | 18 047 958          |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 18 047 958 |                                  | 18 047 958          |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikad laenud                     | 16 718 048 | 51 190                           | 16 666 858          |             | 3-5%         | EUR         | 31.12.2023  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 16 718 048 | 51 190                           | 16 666 858          |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 16 718 048 | 51 190                           | 16 666 858          |             |              |             |             |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021       | 12 kuu jooksul   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 62 280           | 62 280           |
| Maksuvõlad                       | 12 500           | 12 500           |
| Muud võlad                       | 1 198 941        | 1 198 941        |
| Intressivõlad                    | 931 938          | 931 938          |
| Dividendivõlad                   | 267 003          | 267 003          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 273 721</b> | <b>1 273 721</b> |
|                                  |                  |                  |
|                                  | 31.12.2020       | 12 kuu jooksul   |
| Võlad tarnijatele                | 7 772            | 7 772            |
| Võlad töövõtjatele               | 1 000            | 1 000            |
| Maksuvõlad                       | 1 470            | 1 470            |
| Muud võlad                       | 1 136 138        | 1 136 138        |
| Intressivõlad                    | 940 552          | 940 552          |
| Dividendivõlad                   | 195 586          | 195 586          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 146 380</b> | <b>1 146 380</b> |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2021     | 2020         |
|---------------------------------------------|----------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |          |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |          |              |
| Eesti                                       | 0        | 4 290        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>0</b> | <b>4 290</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>0</b> | <b>4 290</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |          |              |
| Reklaam                                     | 0        | 4 290        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>0</b> | <b>4 290</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2021           | 2020           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Üür ja rent                            | 0              | 2 329          |
| <b>Energia</b>                         | <b>2 721</b>   | <b>129</b>     |
| Elektrienergia                         | 2 721          | 129            |
| Mitmesugused bürookulud                | 8 725          | 6 453          |
| Lähetuskulud                           | 89 229         | 62 031         |
| Muud                                   | 200 350        | 91 668         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>301 025</b> | <b>162 610</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2021         | 2020          |
|-------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Palgakulu                                       | 2 593        | 15 560        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 877          | 5 259         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>3 470</b> | <b>20 819</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 1            | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |              |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1            | 1             |

## Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

|                            | 2021      | 2020         |
|----------------------------|-----------|--------------|
| Muud                       | 46        | 1 145        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b> | <b>46</b> | <b>1 145</b> |

## Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2021            | 2020            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressikulu laenudelt     | -280 079        | -224 919        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-280 079</b> | <b>-224 919</b> |

## Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 2021             | 2020           |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Intressitulu hoiustelt     | 596              | 21             |
| Intressitulu laenudelt     | 1 890 353        | 885 367        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>1 890 949</b> | <b>885 388</b> |

## Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2021              | 2020           |
|------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Muud                                     | 16 213 793        | -91 628        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>16 213 793</b> | <b>-91 628</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                                             |                  |                  |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 4 293 678        | 1 017 996        |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 575 138          | 37 238           |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 933 783          | 1 262 731        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>5 802 599</b> | <b>2 317 965</b> |
| Laenukohustised                                                                                                                  |                  |                  |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 5 122 185        | 3 784 724        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>5 122 185</b> | <b>3 784 724</b> |

|  |
|--|
|  |
|--|

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2020    | Antud laenud     | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|---------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Tütaretevõtjad            | 11 700        | 4 603 779        | 1 858 552                  | 2 756 927        | 328 957                     |
| Sidusettevõtjad           | 0             | 518 000          |                            | 518 000          | 32 783                      |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>11 700</b> | <b>5 121 779</b> | <b>1 858 552</b>           | <b>3 274 927</b> | <b>361 740</b>              |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 3 470       | 20 819      |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2023

OÜ Mirrow Institute (registrikood: 10677956) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| IVAR VENDELIN      | Juhatuse liige     | 28.04.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Mirrow Institute osanikele

### Vastupidine arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Mirrow Institute (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, tulenevalt meie aruande osas „Vastupidise arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude märkimisväärsusest, ei kajasta kaasnev raamatupidamise aastaaruanne õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Vastupidise arvamuse alus

Vastavalt meile esitatud informatsioonile omab Mirrow Institute OÜ osalusi tütarettevõtetes, kuid ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Eesti finantsaruandluse standardi ja raamatupidamise seaduse kohaselt on kohustus koostada konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne, mis sisaldab ettevõtte ja tema tütarettevõtete konsolideeritud finantsnäitajaid. Kui ettevõtte ja tema tütarühingute finantsnäitajad oleks konsolideeritud, mõjutaks see väga suures ulatuses enamiku raamatupidamise aastaaruande näitajaid ja struktuuri seisuga 31.12.2021.

Bilansirida „Nõuded ja ettemaksed“ sisaldab seisuga 31.12.2021 ettevõtte poolt antud laene (laenuühendeid) kokku summas 20 144 tuhat eurot. Vastavalt ettevõtte poolt esitatud informatsioonile on mitmed mainitud bilansireal kajastatud laenuude lepingud sõlmitud suuliselt, mistõttu meil puudus võimalus kontrollida, kas lepingud on aruannetes kajastatud vastavalt nende õiguslikele tingimustele. Auditi käigus ei saanud me kontrollida laenuühete hindamist, samuti polnud meil võimalik veenduda ettevõtete laenuühete jaotuses lühiajalisteks ja pikaajalisteks laenuüheteks.

Bilansirida „Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse“ on seisuga 31.12.2021 4 666 tuhat eurot. Meil ei ole piisavalt informatsiooni, mis auditi käigus võimaldaks kontrollida Mirrow Institute OÜ osaluste suursi tütar- ja sidusettevõtetes ja osanike vahelisi kokkuleppeid seisuga 31.12.2021.

Bilansiridadel „Laenukohustused“ on seisuga 31.12.2021 kajastatud ettevõtte poolt saadud pikaajalisi laene kokku summas 18 048 tuhat eurot. Vastavalt ettevõtte poolt esitatud informatsioonile on mitmed mainitud bilansiridadel kajastatud laenuude lepingud sõlmitud suuliselt, mistõttu meil puudus võimalus kontrollida, kas lepingud on aruannetes kajastatud vastavalt nende õiguslikele tingimustele. Samuti polnud meil võimalik veenduda ettevõtete laenukohustuste jaotuses lühiajalisteks ja pikaajalisteks laenukohustusteks.

Kasumiaruande real „Intressitulud“ on seisuga 31.12.2021 kajastatud tulused summas 1 891 tuhat eurot ning kasumiaruande real „Intressikulud“ on seisuga 31.12.2021 kajastatud kulused summas 280 tuhat eurot. Tingituna asjaolust, et mitmed ettevõtte poolt antud laenuude ja saadud laenuude lepingud on sõlmitud suuliselt, et olnud meil auditi käigus võimalik veenduda mainitud intressitulude ja intressikulude lepingutele vastavuses.

Kasumirida „Muud finantstulud ja -kulud“ sisaldab summas 541 tuhat eurot tulused tehingult, mis on teostatud 2019 aastal. Kajastades tekkinud tulu õiges perioodis, muutuksid äratoodud summa ulatuses algsaldod ning samuti varad, omakapital ning majandusaasta finantstulemus seisuga 31.12.2021.

Ettevõtte bilansis on seisuga 31.12.2021 õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 148 tuhat eurot ja seisuga 31.12.2020 summas 148 tuhat eurot. Nimetatud bilansipäevadel ei ole kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus hinnatud ettevõttevälise professionaalse hindaja poolt. Auditi käigus ei olnud meil võimalik veenduda, et kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglaselt väärtuses. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus osutub erinevaks selle bilansilisest väärtusest, tuleb kajastada kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud kasum või kahjum ja selle tõttu muutuksid ümberhindluse summa võrra ettevõtte varad, omakapital ja majandusaasta finantstulemus seisuga 31.12.2021.

Ettevõtte raha bilansikirje sisaldab seisuga 31.12.2021 sularaha jääki summas 427 tuhat eurot ja Me ei osalenud kassa inventuurides. Me ei saanud auditi käigus veenduda, et sularaha oli olemas seisuga 31.12.2021.

Ka eelneva 31.12.2020 lõppenud majandusaastal kohta koostatud järeldusotuses oleme me esitanud vastupidise arvamus. Eelneva perioodi saldotes esinevad puudused mõjutavad väga suures ulatuses aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatu kooskõlas kutseliste arvestuseksperide 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 asjaolu

Bilansireal „Nõuded ja ettemaksed“ on seisuga 31.12.2021 kajastatud laenuude kokku laen summas 859 tuhat eurot on antud vastavalt Äriseadustikule laenukeelu all olevale isikule.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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 lahknep oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muu informatsioon ei ole olulises osas vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Nagu kirjeldatud eespool osas „Vastupidise arvamuse alus“, ei ole ettevõtte koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, samuti on ettevõtte jätnud koostamata raamatupidamise seaduse nõuetele vastava konsolideerimisgrupi tegevusaruande.

### Juhtkonna 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.

### Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbi viidud 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 hingime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitistite tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski avalikustada 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 õiglase esitusviisi.

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/  
Mihkel Tammaru  
Vandeaudiitori number 488  
Auditor Mihkel Tammaru OÜ  
Auditoritevõtja tegevusloa number 293  
Kase tn 9, Tallinn, Harju maakond, 12011  
28.04.2023



## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Mirrow Institute (registrikood: 10677956) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MIHKEL TAMMARU     | Vandeaudiitor      | 28.04.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 4 082 583         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 17 421 360        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>21 503 943</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 21 503 943        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>21 503 943</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 4 082 583         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 17 421 360        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>21 503 943</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 21 503 943        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>21 503 943</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Ivar Vendelin  | 37505230318                               | Eesti             | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                    |
|-----------------|-------------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5021538            |
| E-posti aadress | peeterjaak@vkholding.ee |