

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Vedru St 8 OÜ

registrikood: 11096026

tänav a nimi, maja number: Maakri tn 30

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Muud nõuded	9
Lisa 4 Laenunõuded	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Vedru St 8 OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara rendileandmine.

Ettevõttele kuulub Tallinnas Vedru 8 asuval kinnistul paiknev büroo-laohoone ning Vedru 6 asuval kinnistul paiknev laohoone, mis on mõlemad tervikuna välja renditud ühele rentnikule ning kinnisvara Vana Narva mnt 5 Tallinn, mis on samuti pikaajaliselt rendile antud.

Vedru St 8 OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 737,1 tuhat eurot (2021. aastal 577,5 tuhat eurot) ning kasum 668,8 tuhat eurot (2021. aastal 255,4 tuhat eurot).

Ettevõttes ei ole töötajaid, juhatuse liikmetele aruandeaastal ja võrdlusperioodil tasu ei makstud.

Majanduskeskkond on olnud keeruline –tulenevalt Ukrainas toimuvast täiemahulisest sõjategevusest, mis mõjutab kogu Euroopa majandust, kuid ka muudest väljakutsetest, mis mõjutavad majandust üldiselt, samuti ka kinnisvara sektorit. Näiteks materjali- ja renoveerimishindade tõus, kallim rahastus, muutlikud energiahinnad, nõrgem majandus ja tarbijate kindlustunde vähenemine.

Tulenevalt tugevast rentike baasist ning ka madalast pangalaenu tasemest ei ole nimetatud väljakutsed ettevõtte tulemusi liigselt mõjutanud, kuid juhatuse hoiab majanduse arengul pidevalt silma peal.

2023. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara rendileandmisega.

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2022 ületasid käibevara 5 korda, mis on tingitud pangalaenu tähtajast 31.05.2023. Eksisteerib piisav kindlus, et pangalaenu tähtaega pikendatakse ning ettevõtte ei teki raskusi lühiajaliste kohustiste täitmisega.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Puhasrentaablus (%)	90,73	44,22
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,20	0,37
Võlakordaja	14,14	43,45
ROA (%)	7,23	1,98
ROE (%)	8,42	3,51

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva * 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	245 148	519 090	
Nõuded ja ettemaksed	16 736	9 175	2
Kokku käibevarad	261 884	528 265	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	569 850	4 027 285	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 420 690	8 310 534	5
Kokku põhivarad	8 990 540	12 337 819	
Kokku varad	9 252 424	12 866 084	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 287 236	1 413 860	6
Võlad ja ettemaksed	21 150	15 394	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 308 386	1 429 254	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 442 000	6
Võlad ja ettemaksed	0	719 626	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	4 161 626	
Kokku kohustised	1 308 386	5 590 880	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	3 084 219	3 084 219	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 188 167	3 932 783	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	668 834	255 384	
Kokku omakapital	7 944 038	7 275 204	
Kokku kohustised ja omakapital	9 252 424	12 866 084	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	737 148	557 497	9
Muud äritulud	111 244	1 086	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-80 875	-45 946	11
Mitmesugused tegevuskulud	-68 057	-61 096	12
Muud ärikulud	0	-182 065	
Ärikasum (kahjum)	699 460	269 476	
Intressitulud	42 425	233 060	15
Intressikulud	-71 706	-254 915	14
Muud finantstulud ja -kulud	-1 345	7 763	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	668 834	255 384	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	668 834	255 384	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vedru St 8 OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapooliga finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (näiteks positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid)
- (d) teise ettevõtte omakapitali instrument (näiteks investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruandes pangakonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

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

Finantsnõuetega kaasnev intressitulu kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus leitakse tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena puhast tegevustulu ja kapitalisatsioonimäära.

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

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul

alusdokumendil). Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkvaartuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas Osakapital.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

1. Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
2. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtteid;
3. Osahinguh juhatus ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	12 562	12 562	0	
Ostjatelt laekumata arved	13 020	13 020	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-458	-458	0	
Laenunõuded	550 000	0	550 000	4
Muud nõuded	19 875	25	19 850	3
Intressinõuded	19 850	0	19 850	
Viitlaekumised	25	25	0	
Ettemaksed	4 149	4 149	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	586 586	16 736	569 850	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 366	6 366	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 366	6 366	0	
Laenunõuded	3 870 000	0	3 870 000	4
Muud nõuded	157 296	11	157 285	3
Intressinõuded	157 285	0	157 285	
Viitlaekumised	11	11	0	
Ettemaksed	2 798	2 798	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 036 460	9 175	4 027 285	

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Intressinõuded	19 850	0	19 850				
Laen seotud osapooltele	19 850	0	19 850	6%	EUR	30.04.2024	15
Viitlaekumised	25	25	0				
Kokku muud nõuded	19 875	25	19 850				2

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Intressinõuded	157 285	0	157 285				
Laen seotud osapooltele	72 735	0	72 735	6%	EUR	30.04.2024	15
Laen seotud osapooltele	84 550	0	84 550	6%	EUR	30.04.2024	15
Viitlaekumised	11	11	0				
Kokku muud nõuded	157 296	11	157 285				2

Intressitulu seotud osapooltele antud laenudelt kajastub kasumiaruande real Intressitulud.

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laen seotud osapooltele	550 000	0	550 000	6%	EUR	30.04.2024	15
Laenunõuded	550 000	0	550 000				2

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laen seotud osapooltele	1 770 000	0	1 770 000	6%	EUR	30.04.2024	15
Laen seotud osapooltele	2 100 000	0	2 100 000	6%	EUR	30.04.2024	15
Laenunõuded	3 870 000	0	3 870 000				2

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	4 476 287
Ostud ja parendused	21 563
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-182 065
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 994 749
31.12.2021	8 310 534
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	110 156
31.12.2022	8 420 690

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	654 750	520 740
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-80 875	-45 946

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real "Müügitulu" (lisa 9), haldamiskulud kasumiaruande real "Kaubad, toore, materjal ja teenused" (lisa 11).

31. detsember 2022 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise, mille tulemusena on leitud, et kinnisvara õiglane väärtus on 8 420 690 eurot. Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on leitud tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena puhast tegevustulu ja kapitalisatsioonimäära 7,7%. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasumid/kahjumid on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (lisa 10) või muu ärikuluna.

2021. aastal ühendas Vedru St 8 OÜ endaga õdeettevõtte VN5 OÜ, mille käigus lisandus ettevõttesse kinnisvarainvesteering ühendamise kuupäeva 01.06.2021 bilansilises väärtuses 3 994 749 eurot.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 287 236	1 287 236	0	0	6 kuu EURIBOR + 2,5%	EUR	31.05.2023	
Pikaajalised laenud kokku	1 287 236	1 287 236	0	0				
Laenukohustised kokku	1 287 236	1 287 236	0	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 413 860	1 413 860	0	0	6 kuu EURIBOR + 2%	EUR	31.05.2022	
Laen seotud osapoolelt	3 442 000	0	3 442 000	0	10%	EUR	14.06.2025	15
Pikaajalised laenud kokku	4 855 860	1 413 860	3 442 000	0				
Laenukohustised kokku	4 855 860	1 413 860	3 442 000	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	5 136 621	5 057 442
Kokku	5 136 621	5 057 442

Pangalaenu tagatiseks on ettevõttele kuuluvad kinnistud Vedru 6 ja Vedru 8 Tallinn (lisa 5).

Eksisteerib piisav kindlus, et pangalaenu tähtaega pikendatakse.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	9 970	9 970	0
Maksuvõlad	9 872	9 872	0
Muud võlad	1 308	1 308	0
Intressivõlad	1 308	1 308	0
Kokku võlad ja ettemaksed	21 150	21 150	0

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	4 814	4 814	0
Maksuvõlad	9 500	9 500	0
Muud võlad	720 706	1 080	719 626
Intressivõlad	720 706	1 080	719 626
Kokku võlad ja ettemaksed	735 020	15 394	719 626

Lühiajaline intressivõlg on pangalaenu tekkepõhine intress aruandekuupäeva seisuga, pikaajaline intressikohustus on seotud osapoolte laenudelt arvestatud intressid (lisa 16).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Vedru St 8 OÜ jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 oli 4 857 001 eurot (seisuga 31.12.2021 4 188 167 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel kaasneks dividendide tulumaks 971 400 eurot (seisuga 31.12.2021 837 633 eurot). Netodividendidena on võimalik välja maksta 3 885 601 eurot (seisuga 3 350 534 eurot).

2021. aastal ühendas Vedru St 8 OÜ endaga õdeettevõtte VN5 OÜ, mille tulemusel suurenes seisuga 31.12.2021 eelmiste perioodide jaotamata kasum summas 68 777 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	737 148	557 497	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	737 148	557 497	
Kokku müügitulu	737 148	557 497	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	654 750	520 740	5
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	82 398	36 757	
Kokku müügitulu	737 148	557 497	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	110 156	0	5
Kasutusõiguse tasu	1 088	816	
Muud	0	270	
Kokku muud äritulud	111 244	1 086	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Energia	-51 723	-15 829	
Elektrienergia	-18 019	-10 327	
Soojusenergia	-33 704	-5 502	
Haldus- ja hoolduskulud	-13 852	-18 480	
Kindlustus ja maamaks	-15 300	-11 637	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-80 875	-45 946	5

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Juhtimisteenused	-58 917	-53 549
Raamatupidamine ja audiitorteenused	-7 100	-4 900
Muud	-2 040	-2 647
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-68 057	-61 096

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Vedru St 8 OÜ-l ei ole töötajaid.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Pangalaenu intressid	-38 242	-35 139	
Seotud isiku laenu intressid	-33 464	-213 880	15
Intressikulu tuletisinstrumentidelt	0	-5 896	
Kokku intressikulud	-71 706	-254 915	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	Ingroup Dutch B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	Ingroup Holding OÜ
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	569 850	4 027 285
Kokku nõuded ja ettemaksed	569 850	4 027 285
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 442 000
Kokku laenukohustised	0	3 442 000
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	719 626
Kokku võlad ja ettemaksed	0	719 626

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 841 116	0	2 841 116	0	49 809
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 369 500	4 270 000	1 769 500	3 870 000	183 251
Kokku antud laenud	4 210 616	4 270 000	4 610 616	3 870 000	233 060

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 870 000	550 000	3 870 000	550 000	42 425
Kokku antud laenud	3 870 000	550 000	3 870 000	550 000	42 425

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 365 166	3 442 000	1 365 166	3 442 000	213 880
Kokku laenukohustised	1 365 166	3 442 000	1 365 166	3 442 000	213 880

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 442 000	0	3 442 000	0	33 464
Kokku laenukohustised	3 442 000	0	3 442 000	0	33 464

Saadud laenuna 2021. aastast kajastatud summa 3 442 000 eurot on ettevõtete ühinemise tulemusel Vedru St 8 OÜ bilansi lisandunud kohustis.

Rohkem infot seotud isikutele väljastatud laenude kohta leiab lisast 3 ja lisast 4, aruandeaasta intressitulu kajastub kasumiaruande real "Intressitulud".

Nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole seisuga 31.12.2021 ega 31.12.2022 allahindlusi tehtud.

Saadud laenude tingimusi kirjeldab lisa 6, aruandeaasta intressikulu kajastub lisas 14, laenudelt arvestatud intressikohustis lisas 7.

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital seisuga 31.12.2022 on negatiivne, kuna pangalaenu tähtaeg on 2023 keskel, mistõttu kajastub see lühiajalise kohustisena. Juhatus tegeleb pangalaenu pikendamisega ning tulenevalt madalast pangalaenu osakaalust (LTV) ning tugevast rendirahavoost ei ole juhatuse hinnangul olulist riski pangalaenu pikendamisega. Ettevõtte juhtkonnal ei ole kahtlusi ettevõtte tegevuse jätkuvuses.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2023

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	26.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vedru St 8 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Vedru St 8 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Vandepädeva audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

Rando Rand
Vandepädeva audiitor, litsents nr 617

Liina Nõõrlaid
Vandepädeva audiitor, litsents nr 686

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

26. mai 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	26.05.2023
LIINA NÕÖRLAID	Vandeaudiitor	26.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 188 167
Aruandeaasta kasum (kahjum)	668 834
Kokku	4 857 001
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 857 001
Kokku	4 857 001

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	737148	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu