

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Modify

registrikood: 14147942

tänavaga nimi ja maja number: Pärnu mnt 232/5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 10 Kasutusrent	16
Lisa 11 Laenukohustised	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 14 Sihtfinantseerimine	18
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	19
Lisa 17 Muud äritulud	19
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Seotud osapooled	20
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

Modify OÜ-s kuulub 31.12.2022 majandusaastaaruande seisuga 6 tütarettevõtet:

Nimi	Registrikood	Osaluse määr (%)
Rendix Auto OÜ	10867481	100
Ankrupoi OÜ	10920492	100
Sadamate Investeeringud OÜ	14496232	100
Lainela OÜ	10548791	100
GHM Halduse OÜ	14749262	100
Schlossfellen OÜ	16263925	100

Modify OÜ põhitegevusalaks on vara haldamine ja rendile andmine.

2017 aastal soetatud kinnisvara haldamisega tegeldi ka 2022. aastal. Aastal 2023 on plaanis investeerida täiendavalt mitmesse kinnisvaraobjekti. Seega on tulevikus oodata tulubaasi veelgi suuremat kasvu.

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

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

Modify OÜ ja tema tütarettevõtte Rendix Auto OÜ tegutsevad oma põhitegevusaladel aastaringelt.

Rendix Auto OÜ põhitegevusala on autode renditeenuste pakkumine ja transportteenuste osutamine.

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

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

Lainela OÜ eesmärk on Käsmus oleva puhkekeskuse majandamine ja haldamine.

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

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

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

2020. alguses ilmnunud koroonaviiruse COVID-19 viirusepuhang levis üle kogu maailma, põhjustades häireid ettevõtluses ning majandustegevuses ning paraku jätkus koroonaviiruse uute tüvede levik ka 2022. aastal. COVID-19 viirusepuhang ei ole erilist mõju ettevõtte majandustegevusele avaldanud, v.a turismisektoris, kus klientide hulga taastumine võtab veel aega.

Kontserni peamised suhtarvud:	2022	2021
Müügitulu €	1 792 326	1 150 206
Müügitulu kasv %	55,8	43,4
Ärikasum (-kahjum) €	407 102	-2 372 780
Kasumi kasv %	-117,2	2 220,2
Puhasrentaablus %	22,7	-206,3
Maksevõime kordaja (kordades)	2,1	0,6
Võlakordaja (kordades)	0,0	0,1
Varade käibesagedus (kordades)	0,1	0,1
Varade ärirentaablus, ROA (%)	3,1	-17,8
ROE (%)	3,2	-19,4

Emaettevõtte peamised suhtarvud:	2022	2021
Müügitulu €	547 342	519 228
Müügitulu kasv %	5,4	20,8
Ärikasum (-kahjum) €	777 425	-2 114 542
Kasumi kasv %	-127,2	-1 361,7
Puhasrentaablus %	132,4	-513,4
Maksevõime kordaja (kordades)	4,7	0,4
Võlakordaja (kordades)	0,0	0,1
Varade käibesagedus (kordades)	0,0	0,0
Varade ärirentaablus, ROA (%)	5,5	-20,2
ROE (%)	5,6	-21,7

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:
Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2022 – müügitulu 2021)/ müügitulu 2021 * 100
Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2022 – puhaskasum 2021)/ puhaskasum 2021 * 100
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
Maksevõime kordaja (lühiajaliste kohustuste kattekordja) = käibevara / lühiajalised kohustused
Võlakordaja = kohustused kokku / bilansimaht
Varade käibesagedus = müügitulu / varad kokku
ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	289 702	287 970	2
Nõuded ja ettemaksed	573 320	410 071	3,5,21
Varud	60 013	0	
Kokku käibevarad	923 035	698 041	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	500	500	
Kinnisvarainvesteeringud	4 506 951	5 675 429	7
Materiaalsed põhivarad	7 000 505	6 356 014	8
Immateriaalsed põhivarad	584 450	562 827	9
Kokku põhivarad	12 092 406	12 594 770	
Kokku varad	13 015 441	13 292 811	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	800 000	11
Võlad ja ettemaksed	409 101	293 609	5,12,21
Kokku lühiajalised kohustised	409 101	1 093 609	
Kokku kohustised	409 101	1 093 609	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	15
Ülekurss	1 187 500	1 187 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 008 702	13 381 419	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	407 138	-2 372 717	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	12 606 340	12 199 202	
Kokku omakapital	12 606 340	12 199 202	
Kokku kohustised ja omakapital	13 015 441	13 292 811	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 792 326	1 150 206	16
Muud äritulud	926 896	3 196 418	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-672 142	-5 399 209	18
Mitmesugused tegevuskulud	-415 038	-457 143	19
Tööjõukulud	-666 744	-360 617	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-550 934	-491 127	8,9
Muud ärikulud	-7 262	-11 308	
Ärikasum (kahjum)	407 102	-2 372 780	
Intressitulud	0	81	
Muud finantstulud ja -kulud	36	-18	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	407 138	-2 372 717	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	407 138	-2 372 717	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	407 138	-2 372 717	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	407 102	-2 372 780	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	550 934	491 127	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	31 484	-37 565	
Muud korrigeerimised	-850 350	-34 312	
Kokku korrigeerimised	-267 932	419 250	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	40 209	514 614	3
Varude muutus	-60 013	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-87 966	-393 462	12
Kokku rahavood äritegevusest	31 400	-1 832 378	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-513 917	-568 406	8
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	137 684	77 617	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	1 200 000	-199 951	7
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	29 972	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	-5 000	
Antud laenud	-53 458	-341 905	
Laekunud intressid	23	81	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	-18	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	770 332	-1 007 610	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	800 000	11
Saadud laenude tagasimaksed	-800 000	0	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-800 000	800 000	
Kokku rahavood	1 732	-2 039 988	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	287 970	2 327 958	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 732	-2 039 988	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	289 702	287 970	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	3 000		14 567 784	14 570 784
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-2 372 717	-2 372 717
Emiteeritud osakapital		1 187 500		1 187 500
Muud muutused omakapitalis			-1 186 365	-1 186 365
31.12.2021	3 000	1 187 500	11 008 702	12 199 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)			407 138	407 138
31.12.2022	3 000	1 187 500	11 415 840	12 606 340

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Modify OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

2022.aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

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

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

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

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

Modify OÜ tütarettevõtted:

Rendix Auto OÜ

Ankrupoi OÜ

Sadamate Investeeringud OÜ

Lainela OÜ

GHM Halduse OÜ

Schlossfellin OÜ

Finantsvarad

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

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

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

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Varud

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

Kinnisvara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse sõltumatu eksperdi hinnangut.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 10-25 %

Muu inventar, sisseseade 20-40 %

Immateriaalne põhivara 5-10 %

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

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

Sihtfinantseerimine

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

Tulud

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

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

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

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

Kulud

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

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

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

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

Modify OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	288 124	286 555
Sularaha	1 578	1 415
Kokku raha	289 702	287 970

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	81 319	81 319	
Ostjatelt laekumata arved	81 319	81 319	
Nõuded seotud osapoolte vastu	420 001	420 001	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 798	9 798	5
Ettemaksed	62 202	62 202	
Tulevaste perioodide kulud	62 202	62 202	
Kokku nõuded ja ettemaksed	573 320	573 320	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	114 732	114 732	
Ostjatelt laekumata arved	114 732	114 732	
Nõuded seotud osapoolte vastu	277 543	277 543	21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 451	14 451	5
Ettemaksed	3 345	3 345	
Tulevaste perioodide kulud	3 345	3 345	
Kokku nõuded ja ettemaksed	410 071	410 071	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	60 013	0
Müügiks ostetud kaubad	60 013	0
Kokku varud	60 013	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				43
Käibemaks	6 165	4 286	14 451	8 153
Üksikisiku tulumaks		16 080		8 756
Erisoodustuse tulumaks		60		25
Sotsiaalmaks		38 452		20 038
Kohustuslik kogumispension		1 506		742
Töötuskindlustusmaksed		2 589		1 320
Maamaks		4		
Ettemaksukonto jääk	3 633			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 798	62 977	14 451	39 077

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10867481	Rendix Auto OÜ	Eesti	autode renditeenused	100	100
10920492	Ankrupoi OÜ	Eesti	operaator-teenused	100	100
14496232	Sadamate Investeeringud OÜ	Eesti	merendusala teenus	100	100
10548791	Lainela OÜ	Eesti	puhkeküla haldus	100	100
14749262	GHM Halduse OÜ	Eesti	sadamateenused	100	100
16263925	Schlossfelliin OÜ	Eesti	hotellid	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Muud muutused	31.12.2022
Rendix Auto OÜ	734 448	-7 153	727 295
Ankrupoi OÜ	135 858		135 858
Sadamate Investeeringud OÜ	775 807	-10 461	765 346
Lainela OÜ	619 723	-88 435	531 288
GHM Halduse OÜ	6 185		6 185
Schlossfelliin OÜ	3 000		3 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 275 021	-106 049	2 168 972

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	8 744 078
Ostud ja parendused	231 351
Ümberliigitamised	-3 300 000
31.12.2021	5 675 429
Ostud ja parendused	-348 478
Ümberliigitamised	-820 000
31.12.2022	4 506 951

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	556 512	401 409
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	304 622	281 773

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

Ettevõtte varades osade kinnisvara investeeringuna kajastatavate objektide olukord/seisukord ei ole seisuga 31.12.2018-31.12.2022 muutunud, mistõttu neile väliseid ekspert-hinnanguid bilansipäeva seisuga ei tellitud ning raamatupidamises kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid jätkuvalt 31.12.2018 seisuga sõltumatu eksperdi poolt koostatud ekspertarvamustes toodud turuhinnas. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on varasemalt kasutatud nii diskonteeritud rahavoogudel baseeruvat tulumeetodit kui ka võrdlusmeetodit, sõltuvalt sellest, kas tegu on renditulu genereeriva objektiga või turuväärtuse kasvu ootava objektiga.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Kokku
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2020									
Soetusmaksumus	43 647	2 004 104	1 124 591	45 106	354 396	1 524 093	15 471		3 587 315
Akumuleeritud kulum		-200 191	-322 333	-24 060	-95 093	-441 486	-4 807		-646 484
Jääkmaksumus	43 647	1 803 913	802 258	21 046	259 303	1 082 607	10 664		2 940 831
Ostud ja parendused	467 000	3 119 000	143 217		425 189	568 406			4 154 406
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	467 000	3 119 000							3 586 000
Muud ostud ja parendused			143 217		425 189	568 406			568 406
Amortisatsioonikulu		-151 811	-149 657	-8 992	-102 088	-260 737	-3 535		-416 083
Müügid (jääkmaksumuses)	-1 401	-247 035	-74 704			-74 704			-323 140
Ümberliigitamised					15	15	-15		0
31.12.2021									
Soetusmaksumus	509 246	4 820 231	1 146 972	41 431	778 811	1 967 214	15 471		7 312 162
Akumuleeritud kulum		-296 164	-425 858	-29 377	-196 392	-651 627	-8 357		-956 148
Jääkmaksumus	509 246	4 524 067	721 114	12 054	582 419	1 315 587	7 114		6 356 014
Ostud ja parendused	144 000	676 000	228 035	0	108 757	336 792	9 898	67 227	1 233 917
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	144 000	676 000							820 000
Muud ostud ja parendused			228 035	0	108 757	336 792	9 898	67 227	413 917
Amortisatsioonikulu		-164 886	-151 104	-7 946	-144 441	-303 491	-4 177		-472 554
Müügid (jääkmaksumuses)			-109 722		-7 150	-116 872			-116 872
Ümberliigitamised				2 375	-2 375				
31.12.2022									
Soetusmaksumus	653 246	5 496 231	1 161 365	41 431	880 297	2 083 093	25 369	67 227	8 325 166
Akumuleeritud kulum		-461 050	-473 042	-34 948	-343 087	-851 077	-12 534		-1 324 661
Jääkmaksumus	653 246	5 035 181	688 323	6 483	537 210	1 232 016	12 835	67 227	7 000 505

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	116 872	74 704
Transpordivahendid	109 722	74 704

Muud masinad ja seadmed	7 150	
Kokku	116 872	74 704

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	750 437		750 437
Akumuleeritud kulum	-112 566		-112 566
Jääkmaksumus	637 871		637 871
Amortisatsioonikulu	-75 044		-75 044
31.12.2021			
Soetusmaksumus	750 437		750 437
Akumuleeritud kulum	-187 610		-187 610
Jääkmaksumus	562 827		562 827
Ostud ja parendused		100 000	100 000
Amortisatsioonikulu	-75 044	-3 333	-78 377
31.12.2022			
Soetusmaksumus	750 437	100 000	850 437
Akumuleeritud kulum	-262 654	-3 333	-265 987
Jääkmaksumus	487 783	96 667	584 450

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	558 841	542 799	16
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	559 289	542 946	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 268 000	6 024 111	17

Kokku	2 268 000	6 024 111	
-------	-----------	-----------	--

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud äriühing	0	0					21
Laenukohustised kokku	0	0					

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud äriühing	800 000	800 000			6 kuu Euribor+3%	01.07.2023	21
Lühiajalised laenud kokku	800 000	800 000					
Laenukohustised kokku	800 000	800 000					

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	89 061	89 061	
Võlad töövõtjatele	76 056	76 056	
Võlad seotud osapooltele	26 864	26 864	21
Maksuvõlad	62 977	62 977	5
Saadud ettemaksed	154 143	154 143	
Tulevaste perioodide tulud	154 143	154 143	
Kokku võlad ja ettemaksed	409 101	409 101	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	87 590	87 590	
Võlad töövõtjatele	36 206	36 206	
Maksuvõlad	39 077	39 077	5
Saadud ettemaksed	123 402	123 402	
Tulevaste perioodide tulud	123 402	123 402	
Kohustised seotud osapoolte ees	7 334	7 334	21
Kokku võlad ja ettemaksed	293 609	293 609	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 132 672	8 806 962
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 283 168	2 201 740
Kokku tingimuslikud kohustised	11 415 840	11 008 702

Lisa 14 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

	31.12.2020	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2021
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks			
PRIA toetus	71 061	71 061	0
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	71 061	71 061	0
Kokku sihtfinantseerimine	71 061	71 061	0
	31.12.2021	Kajastatud kasumiaruandes	31.12.2022
	Kohustised		Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks			
PRIA toetus	0	0	0
Kokku sihtfinantseerimine	0	0	0

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 792 326	1 150 206	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 792 326	1 150 206	
Kokku müügitulu	1 792 326	1 150 206	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üürileandmine	389 235	254 382	7,10
Sõiduautode rentimine	169 606	288 165	10
Muude teenuste müügitulu	731 771	393 965	
Majutus	501 714	213 694	
Kokku müügitulu	1 792 326	1 150 206	

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaalse põhivarade müügist	53 446	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	818 888	50 508
Tulu sihtfinantseerimisest	0	72 263
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimisel materiaalseks põhivaraks	0	2 998 584
Muud	54 562	75 063
Kokku muud äritulud	926 896	3 196 418

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	672 142	5 399 209
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	672 142	5 399 209

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	3 293	3 502
Lähetuskulud	636	3 333
Koolituskulud	79	1 119
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 667	20 962
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	441
Konsultatsioonikulud	21 242	41 320
Õiguskulud	370	485
Reklaam	1 962	33 244
Muud	385 789	352 737
Kokku mitmesugused tegevuskulud	415 038	457 143

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	499 766	270 195
Sotsiaalmaksud	166 976	90 422
Kokku tööjõukulud	666 742	360 617
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	43	17
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	43	14
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	7	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	500	500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	420 001	277 293
Kokku nõuded ja ettemaksed	420 501	277 793
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	800 000
Kokku laenukohustised	0	800 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	5 000	5 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	21 864	2 334
Kokku võlad ja ettemaksed	26 864	7 334

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	800 000	800 000	10 940
Kokku laenukohustised	800 000	800 000	10 940

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

MÜÜDUD	2022		2021
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	199 625	1 259 000	178 943
Kokku müüdnud	199 625	1 259 000	178 943

OSTETUD	2022		2021
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	88 457	222 185	29 769
Kokku ostetud	88 457	222 185	29 769

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	71 622	66 379

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Veebruaris 2023 soetati ettevõtte Piknik OÜ (100%).

Juunis 2023 müüdi tütarettevõtte Rendix Auto OÜ ettevõttele Info-Auto AS.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	11 974	43 644
Finantsinvesteeringud	577 333	0
Nõuded ja ettemaksed	0	323 933
Kokku käibevarad	589 307	367 577
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 168 972	2 275 021
Finantsinvesteeringud	500	500
Nõuded ja ettemaksed	1 348 820	1 145 362
Kinnisvarainvesteeringud	8 626 951	8 975 429
Materiaalsed põhivarad	406 401	430 474
Kokku põhivarad	12 551 644	12 826 786
Kokku varad	13 140 951	13 194 363
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	800 000
Võlad ja ettemaksed	126 102	104 361
Kokku lühiajalised kohustised	126 102	904 361
Kokku kohustised	126 102	904 361
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 287 002	14 952 803
Aruandeaasta kasum (kahjum)	724 847	-2 665 801
Kokku omakapital	13 014 849	12 290 002
Kokku kohustised ja omakapital	13 140 951	13 194 363

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	547 342	519 228
Muud äritulud	902 924	3 083 425
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-330 269	-5 210 313
Mitmesugused tegevuskulud	-152 025	-332 701
Tööjõukulud	-81 079	-99 673
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-102 695	-63 561
Muud ärikulud	-6 773	-10 947
Kokku ärikasum (-kahjum)	777 425	-2 114 542
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-106 049	-604 776
Intressitulud	53 471	53 517
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	724 847	-2 665 801
Aruandeaasta kasum (kahjum)	724 847	-2 665 801

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	777 425	-2 114 542
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	102 695	63 561
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	31 484	0
Muud korrigeerimised	-828 386	-31 400
Kokku korrigeerimised	-694 207	32 161
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-253 400	421 252
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21 741	-319 065
Kokku rahavood äritegevusest	-148 441	-1 980 194
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-85 771	-420 670
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	6 000	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-199 951
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 200 000	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-8 000
Antud laenud	-203 458	-341 905
Antud laenude tagasimaksed	0	100 000
Laekunud intressid	0	59
Kokku rahavood investeerimistegevusest	916 771	-870 467
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	800 000
Saadud laenude tagasimaksed	-800 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-800 000	800 000
Kokku rahavood	-31 670	-2 050 661
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	43 644	2 094 305
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-31 670	-2 050 661
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 974	43 644

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	3 000	14 952 803	14 955 803
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-2 665 801	-2 665 801
31.12.2021	3 000	12 287 002	12 290 002
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-2 275 021
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1 675 129
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021			11 690 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)		724 847	724 847
31.12.2022	3 000	13 011 849	13 014 849
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-2 168 972	-2 168 972
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		1 440 265	1 440 265
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	3 000	12 283 142	12 286 142

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

OÜ Modify (registrikood: 14147942) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR LÕHMIST	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Modify osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Modify ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid,

kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Rahkama

Vandeaudiitori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

30.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Modify (registrikood: 14147942) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 008 702
Aruandeaasta kasum (kahjum)	407 138
Kokku	11 415 840
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 415 840
Kokku	11 415 840

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	547342	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
IEG Holding OÜ	12816445	Eesti	3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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