

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Alexela Services

registrikood: 10254150

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51003

telefon: +372 7305959

faks: +372 7305910

e-posti aadress: invest@baltikinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

OÜ Alexela Services põhitegevuseks 2022.a. olid investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse ning aktsiate ost-müük.

OÜ Alexela Services 2022 varade maht oli 8 612 868- eurot.

OÜ-s Alexela Services ei ole palgalisi töötajaid.

Juhatusel liikmetele 2022. a. tasu ei makstud.

Alexela Services planeerib 2023 aastal jätkata uute investeerimisvõimaluste otsimist ning tegeleb olemasolevate investeeringute haldamisega

Suhtarv	31.12.2022	31.12.2021
Käibekapital (tuh. eur)	5506,6	4745,4
Maksevõime kordaja (*)	4,44	3,0
Likviidsuskordaja (*)	4,44	3,0
Võlakordaja (*)	0,19	0,27

Puhaskäibekapital=käibevara- lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja=(raha+ lühiajalised fin.investeeringud)/ lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja= (käibevara-varud)/ lühiajalised kohustused

Võlakordaja=kohustused/ koguvara

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	445 661	359 583	
Finantsinvesteeringud	47 884	57 242	2
Nõuded ja ettemaksed	6 614 217	6 691 174	3
Kokku käibevarad	7 107 762	7 107 999	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	652 851	445 434	4,5
Finantsinvesteeringud	852 255	708 137	6
Nõuded ja ettemaksed	0	520 875	3
Kokku põhivarad	1 505 106	1 674 446	
Kokku varad	8 612 868	8 782 445	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 600 000	2 100 000	7
Võlad ja ettemaksed	1 143	262 573	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 601 143	2 362 573	
Kokku kohustised	1 601 143	2 362 573	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	50 000	50 000	9
Ülekurss	1 075 344	1 075 344	
Oma osad	-6	-6	
Kohustuslik reservkapital	17 921	17 921	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 276 613	4 378 081	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	591 853	898 532	
Kokku omakapital	7 011 725	6 419 872	
Kokku kohustised ja omakapital	8 612 868	8 782 445	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	15 297	16 242	10
Mitmesugused tegevuskulud	-13 464	-14 575	11
Ärikasum (kahjum)	1 833	1 667	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-15 872	445 434	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	96 661	125 863	
Intressitulud	154 674	320 674	
Intressikulud	-60 000	-60 000	
Muud finantstulud ja -kulud	414 557	64 894	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	591 853	898 532	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	591 853	898 532	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 833	1 667	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-884	431	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-113	242	
Laekunud intressid	21	21	13
Kokku rahavood äritegevusest	857	2 361	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-765	6
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	235 275	0	6
Antud laenud	-1 026 000	-379 780	
Antud laenude tagasimaksed	958 488	653 649	
Laekunud intressid	550 185	193 522	
Laekunud dividendid	3 370	0	13
Muud laekumised investeerimistegevusest	185 220	16 351	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	906 538	482 977	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	100 000	7
Saadud laenude tagasimaksed	-500 000	0	7
Makstud intressid	-182 617	0	
Makstud dividendid	0	38 723	13
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-138 700	-412 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-821 317	-273 777	
Kokku rahavood	86 078	211 561	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	359 583	148 022	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	86 078	211 561	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	445 661	359 583	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	50 000	1 075 344	-6	17 921	4 378 081	5 521 340
Aruandeaasta kasum (kahjum)					898 532	898 532
31.12.2021	50 000	1 075 344	-6	17 921	5 276 613	6 419 872
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	50 000	1 075 344	-6	17 921	5 276 613	6 419 872
Aruandeaasta kasum (kahjum)					591 853	591 853
31.12.2022	50 000	1 075 344	-6	17 921	5 868 466	7 011 725

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Alexela Services 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruande standardiga mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruande standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Alexela Services kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas ja pangakontodel olevat raha ja, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpapereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpapereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaperitena kajastatakse väärtpapereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpapereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lunastustähtajani hoitavaid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemist intressimäära. Kauplemiseesmärgil soetatud võlakirju kajastatakse nende õiglases väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Tütarettevõtte osalus kajastatakse kapitali osaluse meetodil.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investorit tütarettevõtte. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul kui investorettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investorit osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise

intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Pikaajalised finantskohustused on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses. Pikaajalistelt kohustustelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud

juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhiselt.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	47 443	47 443
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	9 799	9 799
31.12.2021	57 242	57 242
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-9 358	-9 358
31.12.2022	47 884	47 884

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 177	1 177	
Ostjatelt laekumata arved	1 177	1 177	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	95	95	
Laenunõuded	6 354 288	6 354 288	0
Muud nõuded	258 657	258 657	0
Intressinõuded	188 657	188 657	0
Viitlaekumised	70 000	70 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 614 217	6 614 217	0

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	373	373	
Ostjatelt laekumata arved	373	373	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	
Laenunõuded	5 823 988	5 320 708	503 280
Muud nõuded	1 387 673	1 370 078	17 595
Intressinõuded	704 885	687 290	17 595
Viitlaekumised	682 788	682 788	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 212 049	6 691 174	520 875

Lisa 4 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
1058860	Mobix Invest OÜ	Eesti	enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Mobix Invest OÜ	445 434	-15 872	429 562
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	445 434	-15 872	429 562

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14499345	Kotermäe Arendus OÜ	Eesti	enda kinnisvara ost ja müük	0	25.50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Kotermäe Arendus OÜ	0	96 661	126 628	223 289
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	96 661	126 628	223 289

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	581 509	581 509
Soetamine	765	765
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	125 863	125 863
31.12.2021	708 137	708 137
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	708 137	708 137
Müük müügihinnas või lunastamine	-235 275	-235 275
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	235 303	235 303
Muud	144 090	144 090
31.12.2022	852 255	852 255

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud seotud osapooltelt	1 600 000	1 600 000			3%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	1 600 000	1 600 000				
Laenukohustised kokku	1 600 000	1 600 000				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laenud seotud osapooltelt	2 100 000	2 100 000			0-3%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	2 100 000	2 100 000				
Laenukohustised kokku	2 100 000	2 100 000				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 040	1 040
Maksuvõlad	103	103
Muud võlad	0	0
Intressivõlad	0	0
Muud viitvõlad	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 143	1 143
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 193	1 193
Maksuvõlad	63	63
Muud võlad	261 317	261 317
Intressivõlad	122 617	122 617
Muud viitvõlad	138 700	138 700
Kokku võlad ja ettemaksed	262 573	262 573

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	50 000	50 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 297	16 242
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 297	16 242
Kokku müügitulu	15 297	16 242
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ettevõtte finantsanlüüs	15 297	16 242
Kokku müügitulu	15 297	16 242

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Energia	-2 857	-4 241
Kütus	-2 857	-4 241
Mitmesugused bürookulud	-8 887	-8 814
Muud	-1 720	-1 520
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-13 464	-14 575

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2022.a. töötajaid ei olnud.

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
dividendid	3 370	38 724
muud finantstulud ja- kulud	21	21
aktsiate hinna muutus	175 898	9 798
nõue loovutamise leping	185 220	16 351
finantstulud aktsiate müügist	50 048	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	414 557	64 894

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 514 122	7 212 034	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 514 122	7 212 034	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 600 000	2 100 000	7
Kokku laenukohustised	1 600 000	2 100 000	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	824	262 137	
Kokku võlad ja ettemaksed	824	262 137	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 147 357	792 280	1 045 649	5 893 988	320 674	
Kokku antud laenud	6 147 357	792 280	1 045 649	5 893 988	320 674	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 893 988	1 388 788	958 488	6 324 288	152 434	
Kokku antud laenud	5 893 988	1 388 788	958 488	6 324 288	152 434	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000 000	100 000	0	2 100 000	60 000	
Kokku laenukohustised	2 000 000	100 000	0	2 100 000	60 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 100 000	0	500 000	1 600 000	60 000	
Kokku laenukohustised	2 100 000		500 000	1 600 000	60 000	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 857	19 490
Kokku müüdid	14 857	19 490

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 717	9 256
Kokku ostetud	7 717	9 256

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

OÜ Alexela Services (registrikood: 10254150) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JUHAN KOLK	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Alexela Services osanikele

Arvamus

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

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna 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.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärset 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 arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

/digitaalselt allkirjastatud/

Margit Leppik

Vandeaudiitori number 412

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

30.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Alexela Services (registrikood: 10254150) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 276 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	591 853
Kokku	5 868 466

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	64991	15297	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Suveujula osaühing	10987817	Eesti	25000 EUR (Lihtomand)
OÜ JKO	11045980	Eesti	25000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7305959
Faks	+372 7305910
E-posti aadress	invest@baltikinnisvara.ee