

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Brodal Holding

registrikood: 11280416

tänavanimi: J. Sütiste tee

maja ja korteri number: 19a-196

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13419

telefon: +372 5033219

e-posti aadress: info@brodal.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	13
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 5 Varud	15
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 10 Kapitalirent	19
Lisa 11 Kasutusrent	20
Lisa 12 Laenukohustised	21
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	23
Lisa 15 Osakapital	23
Lisa 16 Müügitulu	23
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	24
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	24
Lisa 19 Tööjõukulud	24
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	24
Lisa 21 Tulumaks	25
Lisa 22 Seotud osapooled	25
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	28
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Aruande allkirjad	31
Vandeaudiitori aruanne	32

TEGEVUSARUANNE

OÜ Brodal Holding alustas tegevust 2006 aasta oktoobrikuus.

OÜ Brodal Holding äritegevus ei ole hooajaline ning majandustegevus pole tsükliline.

Emaettevõtja ja kontserni peamiseks tegevusalaks oli aruandeperioodil kinnisvaraarendus. Sellel tegevusel oli kaks suunda – elukondliku kinnisvara arendus (vahetu) ja investeringud ärikinnisvarasse (koostöös teiste äriühingutega). Teenuseid äriühing aruandeperioodil ei osutanud. Ettevalmistamisel on Rästa 17 ja 19 kinnistute arendus (majutusasutus), Merivälja 32 (korterelamu), J.Sütiste tee 16b (korterelamu) ja Paldiski mnt. 106a (elukondlik koos äripindadega). Nii aruandeaastal kui järgmistel aastatel investeeritakse nimetatud kinnistute projekteerimisse ja hoonete valmishitamisse.

2022.a. konsolideerimisgrupi müügitulu tuli peamiselt Jõeküla 18 projekti korterite müügist. Aruandeaastal ei leidnud aset olulisi sündmusi, mis äriühingu bilansis ei kajastuks ning mis omaks olulist mõju äriühingu edaspidisele tegevusele.

Aruandeperioodil puudusid olulised uurimis- ja arendustegevuse projektid ning nendega seotud väljaminekud, samuti ei kavandata neid 2023. aastal.

OÜ Brodal Holding majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenu valuutakursside muutumisega seonduvaid riske, börsikurssidega seonduvaid riske esineb, kuid need ei avaldanud grupi finantsinvesteringutele olulist mõju.

Maaüldmajanduse jäheneuise taustal oli Eesti majanduse seis 2022.a. keskmisest pareu. Seoses rahatrükist tuleneva euroala inflatsiooniga on Euroopa keskpauk tõstnu intressimäärasid, mistõttu on aruande koostamise hetkeks tõsnu EURIBOR-i määr kümnendi kõrgeimale tasandile. See pärsib nii klientide ostujõudu kui ka suurendab arendustegevuseks võetavate laenude kulukuse määra. Inflatsioon on oluliselt mõjutanud nii materjalide kui ka tööjõu hindu ehitussektoris, mis teeb ehituse tellimise märgatavalt kallimaks. Samas on kallimaks muutunud ka äriühingule kuuluvad kinnistud.

Kuni 2022.a. sügiseni tarbimine suurenes nii jooksevhinnas kui ka koguseliselt. Kuid hinnatõusu mõju on üha tugevamalt kohale jõudmas. Pontensiaalsete klientide ostujõule mõjub lähitulevikus negatiivselt EV valitsuse majanduspoliitika, eriti hiljuti vastuvõetud "maksupakett". Lisaks igapäevase toimetuleku kallinemisele on läbi käibemaksu määra tõusu otseselt mõjutatud ka müüdava kinnisvara hind lõpptarbijale. Kui lähikuudel on siiski oodata EURIBOR-i (ja seeläbi laenuintresside langust, siis maksumuudatuste negatiivne mõju on pikemaajalisem.

Aruandeperioodil puudusid olulised uurimis- ja arendustegevuse projektid ning nendega seotud väljaminekud, samuti ei kavandata neid 2023. aastal.

OÜ Brodal Holding kui emaettevõtte konsolideerimata bilansimaht seisuga 31.12.2022.a. moodustas 12 330 653 eurot ja aruandeaasta konsolideerimata kahjumiks kujunes 112 645 eurot.

OÜ Brodal Holding konsolideerimisgrupi bilansimaht seisuga 31.12.2022.a. moodustas 18 239 133 eurot ja aruandeaasta konsolideeritud kasumiks kujunes 1 716 054 eurot.

Emaettevõtte finantsnäitajad ja suhtarvud	2022.a.	2021.a.
Omakapital (EUR)	10 863 592	11 216 237
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	-112 645	-392 149
ROE (%)	-1,0	-3,5
Omakapitali suhe varadesse (%)	88,1	87,2
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	6,1	5,8

Konsolideerimisgrupi finantsnäitajad ja suhtarvud	2022.a.	2021.a.
Omakapital (EUR)	15 995 316	11 029 444
Puhaskasum (-kahjum) (EUR)	1 716 054	-330 271
ROE (%)	10,73%	-2,99%
Omakapitali suhe varadesse (%)	87,70%	67,99%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	5,3	3,1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

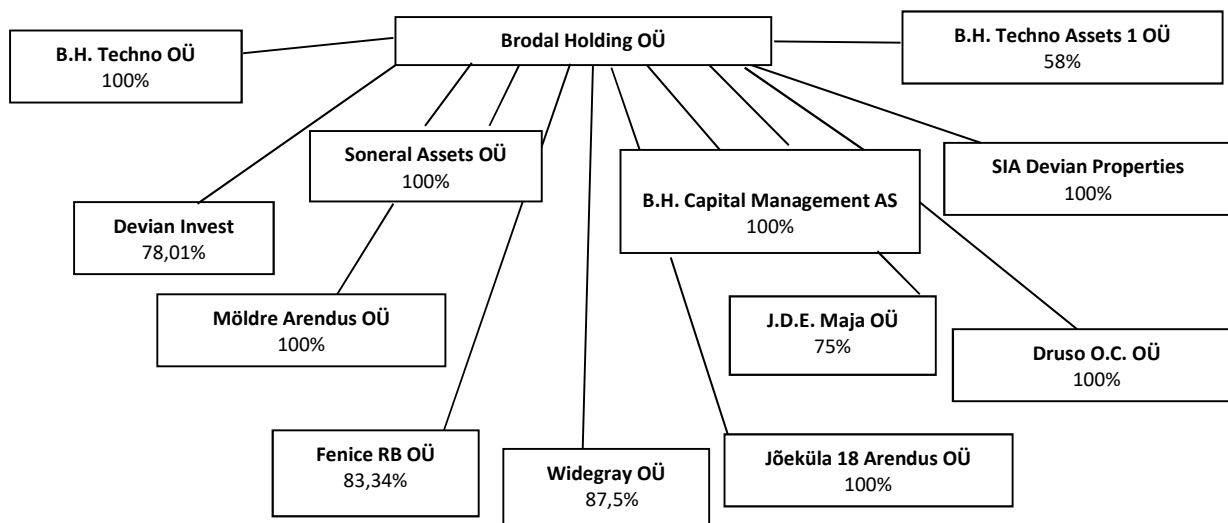
ROE (%) = puhaskasum (-kahjum) / omakapital

Omakapitali suhe varadesse (%) = omakapital / varad kokku

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevard / lühiajalised kohustised

Ülevaade kontserni struktuurist:

OÜ Brodal Holding konsolideerimisgrupi struktuur:



Konsolideerimisgrupi dividendipoliitika

Brodal Holding OÜ ettevõtete konsolideerimisgrupi dividendipoliitika on kombineeritud. Kasumi jaotamise ettepaneku tegemisel arvestab juhatus eelkõige kontserni aruandeaasta majandustegevuse tulemuse ning konsolideerimisgrupi ettevõtete toimimiseks vajaliku rahavooga ning kontserni kasumliku kasvu- ja jätkusuutlikkuse tagamiseks vajaliku optimaalse omakapitali ja võõrkapitali suhte ning mahuga.

Eesmärgid ja tegevused järgmiseks majandusaastaks:

2023. aastal on kavas jätkata kinnisvaraarendustegevusega olemasoleva kinnisvaraportfelli baasil. Samas jätkata sobivate kinnisvaraarendusobjektide otsinguid Tallinna piirkonnas.

2023.a. toimus tütarettevõtete Soneral Assets OÜ, Druso O.C. OÜ ja Jõeküla 18 arendus OÜ ühinemine emaettevõttega Brodal Holding OÜ.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 594 552	732 380	2
Finantsinvesteeringud	62 099	67 545	3
Nõuded ja ettemaksed	1 459 037	4 203 890	4
Varud	5 714 970	8 708 721	5
Kokku käibevarad	8 830 658	13 712 536	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 698 913	1 679 190	8
Nõuded ja ettemaksed	3 586 601	680 098	4
Materiaalsed põhivarad	122 961	149 412	9
Kokku põhivarad	9 408 475	2 508 700	
Kokku varad	18 239 133	16 221 236	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	543 991	2 607 891	12
Võlad ja ettemaksed	1 114 679	1 798 580	13
Kokku lühiajalised kohustised	1 658 670	4 406 471	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	552 291	752 291	12
Võlad ja ettemaksed	32 856	33 030	13
Kokku pikaajalised kohustised	585 147	785 321	
Kokku kohustised	2 243 817	5 191 792	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	15
Ülekurss	259 674	259 674	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Realiseerimata kursivahed	-980	-980	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 863 146	10 948 990	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 716 054	-330 271	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	15 840 706	10 880 225	
Vähemumosalus	154 610	149 219	
Kokku omakapital	15 995 316	11 029 444	
Kokku kohustised ja omakapital	18 239 133	16 221 236	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	8 195 695	49 399	16
Muud äritulud	4 451	850	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 964 848	-3 962	17
Mitmesugused tegevuskulud	-142 219	-105 622	18
Tööjõukulud	-281 695	-192 198	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28 366	-44 197	9
Muud ärikulud	-5 237	-864	
Ärikasum (kahjum)	1 777 781	-296 594	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	42 834	-81 819	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-44 898	5 594	3
Intressitulud	60 197	111 417	
Intressikulud	-73 341	-36 029	
Muud finantstulud ja -kulud	674	114	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 763 247	-297 317	
Tulumaks	-46 076	-33 383	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 717 171	-330 700	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 716 054	-330 271	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	1 117	-429	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 777 781	-296 594	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	28 366	44 197	9
Kokku korrigeerimised	28 366	44 197	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	100 801	-45 453	
Varude muutus	2 993 751	-2 580 744	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-614 562	700 064	
Kokku rahavood äritegevusest	4 286 137	-2 178 530	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 915	-1 416	9
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	-86	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-500 000	0	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-3 750	0	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-177 362	-416 962	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	137 910	379 556	3
Antud laenud	-277 110	-191 700	
Antud laenude tagasimaksed	26 000	508 753	
Laekunud intressid	50 106	38 594	4
Laekunud dividendid	705	338	20
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-31	-224	20
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-745 533	316 939	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 901 669	2 284 567	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 145 253	-136 500	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-7 408	-14 659	
Makstud intressid	-182 947	-123 010	
Makstud dividendid	-223 467	-148 409	14
Makstud ettevõtte tulumaks	-21 026	-22 894	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 678 432	1 839 095	
Kokku rahavood	862 172	-22 496	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	732 380	754 876	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	862 172	-22 496	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 594 552	732 380	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2020	2 556	259 674	256	-980	11 128 990	149 648	11 540 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-330 271	-429	-330 700
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-180 000	0	-180 000
31.12.2021	2 556	259 674	256	-980	10 618 719	149 219	11 029 444
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 716 054	1 117	1 717 171
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-240 000	0	-240 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	3 484 427	4 274	3 488 701
31.12.2022	2 556	259 674	256	-980	15 579 200	154 610	15 995 316

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on avaldatud lisades 14, 15 ja 22.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Brodal Holding 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

OÜ Brodal Holding kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

2022. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Brodal Holding (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete OÜ Devian Invest, OÜ Soneral Assets, OÜ Widegray, OÜ B.H. Techno OÜ, OÜ B.H. Techno Assets1, J.D.E. Maja OÜ, B.H. Capital Management AS, Möldre Arendus OÜ, Druso O.C. OÜ, SIA Devian Properties, Jõeküla 18 Arendus OÜ ja OÜ Fenice RB finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud tegevusaruandes).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud tütarettevõtja OÜ Fenice RB) finantsnäitajad. Tütarettevõtja Fenice RB OÜ finantsnäitajaid ei ole konsolideerimisgrupi aruandes rida-realt konsolideeritud põhjusel, et OÜ Brodal Holding juhtkonnal ei olnud aruandeperioodi jooksul võimalik teostada valitsevat mõju eelnimetatud tütarettevõtja üle. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Korrigeeritud ostumeetod

Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel 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.

Kui emaettevõtte omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi

kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontsern on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalist omandatud sidusettevõtte varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtete aktsiad või osad“.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte ja tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa keskpanga kursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõeldakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad.

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtte esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtte esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

(a) kõik vara ja kohustiste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa keskpanga kursi alusel;

(b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber nende tekkimise perioodi kaalutud keskmise kursiga.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed".

Välismaal asuva tütarettevõtte võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "Realiseerumata kursivahed" kajastatud summa aruandeaasta kasumi või kahjumina.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Kui varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul, seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline (nt müügiks ehitatava hoone ehitus, mis vältab üle aasta) kapitaliseeritakse laenukasutuse

kulutused (näiteks intressid), antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik varaobjekti otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3 aastat
Muud materiaalsed põhivarad	5 - 10 aastat

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne

aastaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummal (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaruande lisades.

Välismaised tütaretevõtted.

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum.

Alates 1. jaanuarist 2018 maksustatakse kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõtte on 31. detsembrini 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldi. Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi Läti tütaretevõtete suhtes.

Seotud osapooled

OÜ Brodal Holding konsolideeritud aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. sidusettevõtteid;
- c. tegevjuhtkonda ja tegevjuhtkonna liikmete valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	22 066	22 078
Arvelduskontod	1 572 486	710 302
Kokku raha	1 594 552	732 380

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	24 545	24 545
Soetamine	416 962	416 962
Müük müügihinnas või lunastamine	-379 556	-379 556
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	5 594	5 594
31.12.2021	67 545	67 545
Kajastatud õiglases väärtuses	67 545	67 545
Soetamine	177 362	177 362
Müük müügihinnas või lunastamine	-137 910	-137 910
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-44 898	-44 898
31.12.2022	62 099	62 099
Kajastatud õiglases väärtuses	62 099	62 099

Õiglase väärtuse aluseks on börsinoteeringud.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	152 889	152 889	0	
Ostjatelt laekumata arved	152 889	152 889	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 357	18 357	0	6
Laenunõuded	823 342	629 992	193 350	
Muud nõuded	549 580	255 799	293 781	
Intressinõuded	549 580	255 799	293 781	
Ettemaksed	19 396	19 396	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 924	5 924	0	
Muud makstud ettemaksed	13 472	13 472	0	
Laenunõuded sidusettevõtjate vastu	629 141	380 131	249 010	22
Muud nõuded sidusettevõtjate vastu	2 850 460	0	2 850 460	22
Nõuded osanike vastu	1 062	1 062	0	
Muud nõuded	1 411	1 411	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 045 638	1 459 037	3 586 601	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	165 539	165 539	0	
Ostjatelt laekumata arved	165 539	165 539	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	105 531	105 531	0	6
Laenunõuded	721 742	528 392	193 350	
Muud nõuded	539 489	295 331	244 158	
Intressinõuded	539 489	295 331	244 158	
Ettemaksed	20 416	20 416	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 944	6 944	0	
Muud makstud ettemaksed	13 472	13 472	0	
Laenunõuded sidusettevõtjate vastu	479 631	237 041	242 590	22
Muud nõuded sidusettevõtjate vastu	2 850 460	2 850 460	0	22
Nõuded osanike vastu	1 062	1 062	0	
Muud nõuded	118	118	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 883 988	4 203 890	680 098	

Kõigi laenunõuete alusvaluutaks on euro. Nõuete intressimäär on fikseeritud: 0% - 12%. Tagatis: puudub. Pikaajaliste laenunõuete tagastamise tähtaeg: 31.12.2024.

Aruandeperioodil laekus intresse summas 50 106 eurot (2021.a. 38 595 eurot).

Saldod seotud osapooltega seisuga 31.12.2022 (lisa 22):

Real „Laenunõuded“ summas 560 982 eurot (seisuga 31.12.2021: 484 382 eurot);

Real „Intressinõuded“ summas 281 700 eurot (seisuga 31.12.2021: 293 283 eurot);

Real „Muud makstud ettemaksed“ summas 4 171 eurot (seisuga 31.12.2021: 4 171 eurot);

Real „Muud nõuded“ summas 1 250 eurot (seisuga 31.12.2021: 0 eurot).

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	36 181	232
Edasimüügi eesmärgil ostetud kaubad	36 181	232
Ettemaksed varude eest	24 793	223 878
Ettemaksed	24 793	223 878
Edasimüügi eesmärgil rajatav lõpetamata ehitus	5 653 996	8 484 611
Kokku varud	5 714 970	8 708 721

Saldod seotud osapooltega seisuga 31.12.2022 (lisa 23):

Real „Ettemaksed“ summas 0 eurot (seisuga 31.12.2021: 223 878 eurot).

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	25 930	0	2 902
Käibemaks	14 534	0	50 266	0
Üksikisiku tulumaks	0	8 082	0	6 755
Erisoodustuse tulumaks	0	268	0	296
Sotsiaalmaks	0	11 159	0	9 836
Kohustuslik kogumispension	0	377	0	354
Töötuskindlustusmaksed	0	564	0	487
Ettemaksukonto jääk	3 823		55 265	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 357	46 380	105 531	20 630

Lisa 7 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
11115930	Devian Invest OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	78.01	78.01
11716931	Soneral Assets OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
11534934	Widegray OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	87.50	87.50
40003889042	SIA Devian Properties	Läti	Kinnisvara arendus	100	100
12244902	AS B.H. Capital Management	Eesti	Investeeringud, kauplemine aktsiaturgudel	100	100
12442683	B.H. Techno OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
12472460	B.H. Techno Assets 1 OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	57.52	57.52
12607479	J.D.E. Maja OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	75	75
14289719	Möldre Arendus OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
14282769	Druso O.C. OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
14883227	Jõeküla 18 Arendus OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100
12017247	OÜ Fenice RB	Eesti	Usaldusfondide, investeerimisfondide ja sarnaste finantsüksuste investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	66.64	83.34

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Muud muutused	31.12.2022
Devian Invest OÜ	534 781	0	0	534 781
Soneral Assets OÜ	6 391	0	0	6 391
Widegray OÜ	2 240	0	0	2 240
SIA Devian Properties	0	0	0	0
AS B.H. Capital Management	28 644	0	-28 644	0
B.H.Techno OÜ	2 500	0	0	2 500
B.H. Techno Assets 1 OÜ	1 438	0	0	1 438
J.D.E. Maja OÜ	1 875	0	0	1 875
Möldre Arendus OÜ	2 500	0	0	2 500
Druso O.C. OÜ	2 500	0	0	2 500
Jõeküla 18 Arendus OÜ	2 500	0	0	2 500
OÜ Fenice RB	600 000	500 000	0	1 100 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 185 369	500 000	-28 644	1 656 725

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Fenice RB	33.36	15.06.2022	500 000

B.H.Techno OÜ ja B.H. Techno Assets 1 OÜ omandatud osaluste näol on tegu 2013.a. ilma sissemaksid tegemata asutatud osaühingutega.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11483668	Romero Assets OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	39	39
12324601	OÜ San Miguel	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	39.98	50
16431400	Veskimöldre Äripark OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	0	50
14027402	LandB Capital OÜ	Eesti	Muud mujal liigitamata finantsteenuste abitegevusalad	0	50
14701522	Lumina Kvartali OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Romero Assets OÜ	13 644	0	4 701	0	18 345
OÜ San Miguel	1 665 546	0	0	0	1 665 546
Veskimõldre Äripark OÜ	0	1 250	0	0	1 250
LandB Capital OÜ	0	1 250	0	0	1 250
Lumina Kvartali OÜ	0	0	38 133	3 974 389	4 012 522
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 679 190	2 500	42 834	3 974 389	5 698 913

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Jõekäärü Arenduse OÜ	50	28.01.2022	1 250
Veskimõldre Äripark OÜ	50	28.01.2022	1 250
LandB Capital OÜ	50	30.03.2022	1 250

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Jõekäärü Arenduse OÜ	50	1 250	0

OÜ Romero Assets on kontserni sidusettevõtteks läbi OÜ Brodal Holding 78,01%-lise tütarettevõtte Devian Invest OÜ.

OÜ San Miguel on kontserni sidusettevõtteks läbi kontserni 83,34%-lise tütarettevõtte Fenice RB.

Lumina Kvartali OÜ on kontserni sidusettevõtteks läbi kontserni 50%-lise sidusettevõtte OÜ San Miguel.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad	
		Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2020				
Soetusmaksumus	168 208	24 879	253 781	446 868
Akumuleeritud kulum	-43 972	-24 862	-185 841	-254 675
Jääkmaksumus	124 236	17	67 940	192 193
Ostud ja parendused	0	1 416	0	1 416
Amortisatsioonikulu	-3 360	-135	-40 702	-44 197
31.12.2021				
Soetusmaksumus	168 208	26 295	253 781	448 284
Akumuleeritud kulum	-47 332	-24 997	-226 543	-298 872
Jääkmaksumus	120 876	1 298	27 238	149 412
Ostud ja parendused	0	1 915	0	1 915
Amortisatsioonikulu	-3 360	-996	-24 010	-28 366
31.12.2022				
Soetusmaksumus	168 208	28 210	253 781	450 199
Akumuleeritud kulum	-50 692	-25 993	-250 553	-327 238
Jääkmaksumus	117 516	2 217	3 228	122 961

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank Liising AS	7 408	7 408			1,99%	EUR	2022	12
Kapitalirendikohustised kokku	7 408	7 408	0	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud materiaalsed põhivarad	0	6 243
Kokku	0	6 243

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	50 801	46 690	16
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	8 351	10 780	

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	519 291	519 291			3% - 11%	EUR	2023	
Omanikulaen	24 700	24 700			0%	EUR	2023	22
Lühiajalised laenud kokku	543 991	543 991						
Pikaajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	529 905	0	529 905	0	0%	EUR	2025	
Laenud juriidilistelt isikutelt	22 386	0	22 386	0	11,8%	EUR	2025	22
Pikaajalised laenud kokku	552 291	0	552 291	0				
Laenukohustised kokku	1 096 282	543 991	552 291	0				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	2 570 483	2 570 483			3% - 11%	EUR	2022	
Omanikulaen	30 000	30 000			0%	EUR	2022	22
Lühiajalised laenud kokku	2 600 483	2 600 483						
Pikaajalised laenud								
Laenud juriidilistelt isikutelt	222 386	0	222 386	0	10% - 11,8%	EUR	2025	
Laenud juriidilistelt isikutelt	529 905	0	529 905	0	0%	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	752 291	0	752 291	0				
Kapitalirendikohustised kokku	7 408	7 408	0	0				10
Laenukohustised kokku	3 360 182	2 607 891	752 291	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	0	4 091 064
Kokku	0	4 091 064

Lühiajalised laenud:

Kirja "Laenud juriidilistelt isikutelt" koosseisus kajastuvad laenukohustised seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2022 summas 242 541 eurot ja seisuga 31.12.2021 summas 219 170 eurot.

Pikaajalised laenud:

Kirja "Laenud juriidilistelt isikutelt" koosseisus kajastuvad laenukohustised seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2022 summas 22 386 eurot ja seisuga 31.12.2021 summas 22 386 eurot.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	71 209	71 209	0	
Võlad töövõtjatele	18 177	18 177	0	
Maksuvõlad	46 380	46 380	0	6
Muud võlad	45 915	13 059	32 856	
Intressivõlad	45 915	13 059	32 856	
Saadud ettemaksed	585	585	0	
Muud saadud ettemaksed	585	585	0	
Dividendivõlad	436 802	436 802	0	
Väljamaksmata dividendide ettevõtte tulumaks	95 276	95 276	0	
Muud võlad	433 191	433 191	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 147 535	1 114 679	32 856	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	99 907	99 907	0	
Võlad töövõtjatele	21 006	21 006	0	
Maksuvõlad	20 630	20 630	0	6
Muud võlad	55 076	24 862	30 214	
Intressivõlad	55 076	24 862	30 214	
Saadud ettemaksed	679 095	679 095	0	
Dividendivõlad	420 268	420 268	0	
Väljamaksmata dividendide ettevõtte tulumaks	93 249	93 249	0	
Muud võlad	442 379	439 563	2 816	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 831 610	1 798 580	33 030	

Saldod seotud osapooltega seisuga 31.12.2022 (lisa 22):

Real „Võlad tarnijatele“ summas 10 684 eurot (seisuga 31.12.2021: 0 eurot);

Real „Dividendivõlad“ summas 436 802 eurot (seisuga 31.12.2021: 420 268 eurot);

Real „Intressivõlad“ summas 44 416 eurot (seisuga 31.12.2021: 37 835 eurot).

Pikaajalise intressikohustise tagastamise lõpptähtaeg on 2025 aasta.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 473 715	8 503 645
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 104 505	2 114 094
Kokku tingimuslikud kohustised	15 578 220	10 617 739

2022.aastal on dividende väljakuulutatud kokku summas 240 000 eurot.

2022.aastal tasuti osanikele eelmistel perioodidel väljakuulutatud dividende summas 223 467 eurot (2021.a.: 148 410 eurot).

Väljamakstud dividendidelt tasuti tulumaksu 21 026 eurot (2021.a: 22 894 eurot).

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Kontserni emaettevõtte osakapital seisuga 31.12.2022 koosneb 2 osast, mille eest on täielikult tasutud. 1 osa nimiväärtusega 1 917 eurot (seisuga 31.12.2021: 1 917 eurot); 1 osa nimiväärtusega 639 eurot (seisuga 31.12.2021: 639 eurot).		

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 195 695	49 399
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 195 695	49 399
Kokku müügitulu	8 195 695	49 399
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük	8 143 208	0
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50 801	46 690
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	1 686	2 709
Kokku müügitulu	8 195 695	49 399

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 730	3 962
Müüdud kinnisvara ostu-, ehitus ja müügikulud	5 963 118	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	5 964 848	3 962

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	6 101	2 312
Mitmesugused bürookulud	27 652	20 327
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 471	7 114
Transpordikulud	42 372	29 178
Kindlustus	5 304	5 256
Reklaamikulud	0	5 379
Muud	51 319	36 056
Kokku mitmesugused tegevuskulud	142 219	105 622

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	204 275	136 836
Sotsiaalmaksud	68 517	45 937
Erisoodustuste kulud	8 903	9 425
Kokku tööjõukulud	281 695	192 198
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	7

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2022	2021
Laekunud dividendid	705	338
Muud finantskulud	-31	-224
Kokku muud finantstulud ja -kulud	674	114

Laekunud dividendid ja muud finantskulud on seotud kontserni finantsinvesteeringute tegevustega.

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	240 000	46 076	180 000	33 383
Eesti	240 000	46 076	180 000	33 383
Kokku	240 000	46 076	180 000	33 383

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	475 070	3 178 147	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	725 034	691 190	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 200 104	3 869 337	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	267 241	249 170	12
Kokku laenukohustised	267 241	249 170	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	459 046	427 889	13
Kokku võlad ja ettemaksed	459 046	427 889	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	3 127 600	242 590	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 127 600	242 590	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 386	22 386	12
Kokku laenukohustised	22 386	22 386	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 856	30 214	13
Kokku võlad ja ettemaksed	32 856	30 214	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	3 330 091	0	0	3 330 091	23 656	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	768 435	165 700	449 753	484 382	65 813	
Kokku antud laenud	4 098 526	165 700	449 753	3 814 473	89 469	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	3 330 091	175 960	0	3 479 601	31 584	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	484 382	50 150	0	560 982	6 833	4
Kokku antud laenud	3 814 473	226 110	0	4 040 583	38 417	

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	281 056	500	10 000	271 556	6 580	12
Kokku laenukohustised	281 056	500	10 000	271 556	6 580	

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	271 556	50 000	31 929	289 627	27 452	12
Kokku laenukohustised	271 556	50 000	31 929	289 627	27 452	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 517 468	1 896 789
Kokku ostetud	2 517 468	1 896 789

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2022	2021
Arvestatud tasu	52 008	29 696

Täpsem informatsioon seotud osapoolte nõuete ja kohustiste kohta on avaldatud lisades 4, 12 ja 13.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	28 390	210 133
Nõuded ja ettemaksed	6 355 726	5 850 651
Varud	2 536 602	2 308 807
Kokku käibevarad	8 920 718	8 369 591
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 059 225	1 185 369
Nõuded ja ettemaksed	2 228 339	3 158 256
Materiaalsed põhivarad	122 371	148 114
Kokku põhivarad	3 409 935	4 491 739
Kokku varad	12 330 653	12 861 330
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	416 741	406 078
Võlad ja ettemaksed	1 050 320	1 039 015
Kokku lühiajalised kohustised	1 467 061	1 445 093
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	200 000
Kokku pikaajalised kohustised	0	200 000
Kokku kohustised	1 467 061	1 645 093
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Ülekurss	259 674	259 674
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 713 751	11 345 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-112 645	-392 149
Kokku omakapital	10 863 592	11 216 237
Kokku kohustised ja omakapital	12 330 653	12 861 330

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	52 487	49 399
Muud äritulud	0	850
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 730	-3 962
Mitmesugused tegevuskulud	-128 312	-118 178
Tööjõukulud	-242 261	-170 422
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 658	-44 079
Muud ärikulud	-34	-506
Kokku ärikasum (-kahjum)	-347 508	-286 898
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	271 356	-171 356
Intressitulud	80 210	132 809
Intressikulud	-70 627	-33 321
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-66 569	-358 766
Tulumaks	-46 076	-33 383
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-112 645	-392 149

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-347 508	-286 898
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	27 658	44 079
Kokku korrigeerimised	27 658	44 079
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 057 200	215 931
Varude muutus	-227 795	-126 678
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-36 422	-24 772
Kokku rahavood äritegevusest	473 133	-178 338
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 915	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-200 000
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-503 750	0
Antud laenud	-345 190	-587 580
Antud laenude tagasimaksed	602 380	986 053
Laekunud intressid	91 912	77 927
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-156 563	276 400
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	50 000	183 311
Saadud laenude tagasimaksed	-226 629	-10 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-7 408	-14 659
Makstud intressid	-69 783	-33 505
Makstud dividendid	-223 467	-148 409
Makstud ettevõtte tulumaks	-21 026	-22 894
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-498 313	-46 156
Kokku rahavood	-181 743	51 906
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	210 133	158 227
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-181 743	51 906
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 390	210 133

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 556	259 674	256	11 688 252	11 950 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-392 149	-392 149
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-180 000	-180 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-162 352	-162 352
31.12.2021	2 556	259 674	256	10 953 751	11 216 237
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-1 185 369	-1 185 369
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	2 449 455	2 449 455
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	2 556	259 674	256	12 217 837	12 480 323
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-112 645	-112 645
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-240 000	-240 000
31.12.2022	2 556	259 674	256	10 601 106	10 863 592
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-1 059 225	-1 059 225
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	6 899 180	6 899 180
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	2 556	259 674	256	16 441 061	16 703 547

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.08.2023

Osaühing Brodal Holding (registrikood: 11280416) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GELA KARLÕŠEV	Juhatuse liige	10.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Brodal Holding osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osaühingu Brodal Holding ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Auditi läbiviimise tulemusena tuvastasime alljärgnevad märkusega arvamuse avaldamist tingivad asjaolud:

1. Konsolideeritud bilansis seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 kajastuvad nõuded, mille laekumise tõenäosuse ja väärtuse õigsuse osas ei saavutanud me auditi käigus piisavat kindlustunnet. Eelkirjeldatu tulemusena on konsolideeritud bilansis lühiajaliste nõuete summa, jaotamata kasum ja omakapital nii seisuga 31.12.2022 kui 31.12.2021 127,7 tuhande euro võrra ülehinnatud.

Võrdlusperioodi konsolideerimata aruandes on alla hinnatud nõue, mille allahindluse indikatsioonid esinesid juba varasematel aruandeperioodidel, millest tulenevalt peaks võrdlusperioodi konsolideerimata finantstulemus olema +22,2 tuhande euro võrra positiivsem.

2. Intresse mittekanvaid pikaajalisi nõudeid tuleb kajastada bilansis mitte nominaalväärtuses, vaid korrigeeritud soetusmaksumuses. Pikaajaliste nõuete diskonteerimise ja korrigeeritud soetusmaksumuses kajastamise korral oleks konsolideeritud bilansis pikaajaliste nõuete summa ja omakapital seisuga 31.12.2021 -27,1 tuhande euro võrra väiksemad ning aruandeperioodi konsolideeritud finantstulemus oleks +27,1 tuhande euro võrra positiivsem ja võrdlusperioodi konsolideeritud finantstulemus +6,3 tuhande euro võrra positiivsem.

Pikaajaliste nõuete diskonteerimise ja korrigeeritud soetusmaksumuses kajastamise korral oleks konsolideerimata bilansis pikaajaliste nõuete summa ja omakapital seisuga 31.12.2021 -261,4 tuhande euro võrra väiksemad ning aruandeperioodi konsolideerimata finantstulemus +261,4 tuhande euro võrra positiivsem ning võrdlusperioodi finantstulemus +81,7 tuhande euro võrra positiivsem.

3. Intresse mittekanvaid pikaajalisi kohustisi tuleb bilansis kajastada mitte nominaalväärtuses, vaid korrigeeritud soetusmaksumuses. Pikaajaliste kohustiste õige kajastamise korral oleks seisuga 31.12.2022 konsolideeritud bilansis pikaajaliste kohustiste summa -131,8 tuhande euro võrra väiksem ja omakapital +131,8 tuhande euro võrra suurem ja seisuga 31.12.2021 pikaajaliste kohustiste summa -59,1 tuhande euro võrra väiksem ja omakapital +59,1 tuhande euro võrra suurem ning aruandeperioodi konsolideeritud finantstulemus +72,7 tuhande euro võrra positiivsem ja võrdlusperioodi finantstulemus -13,7 tuhande euro võrra negatiivsem.

4. Oleme väljastanud kontserni sidusettevõtjale OÜ Romero Assets modifitseeritud vandeaudiitori aruande. Meie arvates on konsolideeritud bilansis kirje „Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse” väärtus ja omakapital seisuga 31.12.2022 18,3 tuhande euro võrra ja seisuga 31.12.2021 13,6 tuhande euro võrra ülehinnatud. Aruandeperioodi konsolideeritud finantstulemus on 4,7 tuhande euro võrra ja võrdlusperioodi konsolideeritud finantstulemus 3,2 tuhande euro võrra ülehinnatud.

5. Grupi tütarettevõtja OÜ Fenice RB osas puuduvad aruandekuupäeva seisuga aruandlusandmed, millest tulenevalt pole võimalik hinnata eelnimetatud investeeringu, mille väärtuseks konsolideerimata bilansis seisuga 31.12.2022 on 1 100 tuhat eurot kajastamise õigsust, millest tulenevalt ei avalda me arvamust tütarettevõtja Fenice RB väärtuse kajastamise õigsuse ja sellest tuleneva võimaliku mõju kohta nii grupi konsolideeritud kui konsolideerimata bilansile seisuga 31.12.2022, aruandeperioodi konsolideeritud ja konsolideerimata kasumiaruandele, finantstulemustele ning konsolideeritud rahavoogudele.

6. Grupi sidusettevõtja OÜ San Miguel osas puuduvad aruandekuupäeva seisuga aruandlusandmed ja võrdlusperioodi aastaaruande osas on audiitor arvamuse avaldamisest loobunud, millest tulenevalt pole võimalik hinnata eelnimetatud investeeringu, mille väärtuseks konsolideeritud bilansis nii seisuga 31.12.2022 kui 31.12.2021 on 1 665,5 tuhat eurot kajastamise õigsust, millest tulenevalt ei avalda me arvamust sidusettevõtja OÜ San Miguel väärtuse kajastamise õigsuse ja selle võimaliku mõju kohta grupi konsolideeritud bilansile seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 ning aruandeperioodi ja võrdlusperioodi konsolideeritud kasumiaruandele ja finantstulemusele.

7. Konsolideeritud ja konsolideerimata aruandes on moodustamata eraldised võimalike potentsiaalsete kohustuste katteks. Eraldise moodustamise korral oleksid

konsolideeritud bilansis kohustised seisuga 31.12.2022 +182,0 tuhande euro võrra ja seisuga 31.12.2021 +94,0 tuhande euro võrra suuremad ja

konsolideeritud omakapital seisuga 31.12.2022 -182,0 tuhande euro võrra ja seisuga 31.12.2021 -94,0 tuhande euro võrra väiksemad. Aruandeperioodi konsolideeritud finantstulemus on 88,0 tuhande euro võrra ja võrdlusperioodi konsolideeritud finantstulemus 39,8 tuhande euro võrra ülehinnatud.

Eraldise moodustamise korral oleksid konsolideerimata bilansis kohustised seisuga 31.12.2022 +167,5 tuhande euro võrra ja seisuga 31.12.2021 +87,5 tuhande euro võrra suuremad ja konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2022 -167,5 tuhande euro võrra ja seisuga 31.12.2021 -87,5 tuhande euro võrra väiksemad. Aruandeperioodi konsolideerimata finantstulemus on 80,1 tuhande euro võrra ja võrdlusperioodi konsolideeritud finantstulemus 38,9 tuhande euro võrra ülehinnatud.

8. Konsolideeritud bilansis seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 on intressikohustised kajastatud tegelikest väiksematena. Intressikohustiste õige kajastamise korral oleks nii seisuga 31.12.2022 kui 31.12.2021 lühiajaliste kohustiste summa +106,5 tuhande euro võrra suurem ja omakapital -106,5 tuhande euro võrra väiksem.

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 arvestusekspertide 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 asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustavat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega 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 selle info oma aruandes välja tooma.

Põhjustel, mida oleme välja toonud eespool meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus”, muutuksid nõuete ja investeeringute väärtuse ning kohustiste, samuti tulude ja kulude õige kajastamise korral enamus tegevusaruandes avaldatud grupi ja emaettevõtte finantsnäitajatest ja -suhtarvudest.

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 sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi finantsaruandlusprotsessi 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) läbi viidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on

aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte 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 aramus 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

10.08.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Brodal Holding (registrikood: 11280416) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	10.08.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 863 146
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 716 054
Kokku	15 579 200
Jaotamine	
Dividendideks	180 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 399 200
Kokku	15 579 200

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 863 146
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 716 054
Kokku	15 579 200
Jaotamine	
Dividendideks	180 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 399 200
Kokku	15 579 200

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	50801	96.79%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1686	3.21%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jevgeni Lustin	36509210268	Eesti	639 EUR (Lihtomand)
Gela Karlõšev	36308310274	Eesti	1917 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5033219
E-posti aadress	info@brodal.ee