

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Neovarad Maardu

registrikood: 16398192

tänava/talu nimi, Viru väljak 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@neokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Neovarad Maardu OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ning üürile andmine. Seisuga 31.12.2023 kuulub ettevõttele kinnistu aadressil Viieaia tee 13, Maardu. Kinnistul asuv üürilepinguga koormatud laohoone on tervikuna välja üüritud ühele üürnikule.

Kinnisvara üürileandmisest teenis äriühing 2023.aastal müügitulu 556 200 eurot (2022: 360 000 eurot). Ettevõtte kasumiks kujunes 370 921 eurot (2022: -204 917 eurot).

Aruandeaastal hinnati kinnisvarainvesteeringu väärtus 410 000 euro (2022: 80 000 euro) võrra kõrgemaks ning majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 6 090 000 eurot (2022: 5 680 000 eurot).

Riskianalüüs:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk. Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Intressiriski mõju ettevõttele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Müügitulu (EUR)	556 200	360 000
Ärikasum / -kahjum (EUR)	705 405	77 869
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	370 921	-204 917
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	1,2	0,5
Võõrkapitali osatähtsus varades (%)	44,86	-

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

-Võõrkapitali osatähtsus varades (%) = võõrkapital / varad kokku * 100

Neovarad Maardu OÜ-l ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid ning töötasid ei ole makstud. Samuti ei ole makstud tasusid juhatuse liikmele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	195 674	196 895	2
Nõuded ja ettemaksed	30 662	33 260	3
Kokku käibevarad	226 336	230 155	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 090 000	5 680 000	5
Materiaalsed põhivarad	185 613	73 724	6
Kokku põhivarad	6 275 613	5 753 724	
Kokku varad	6 501 949	5 983 879	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	90 909	0	7
Võlad ja ettemaksed	103 442	430 796	8
Kokku lühiajalised kohustised	194 351	430 796	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 139 094	5 755 500	7
Kokku pikaajalised kohustised	6 139 094	5 755 500	
Kokku kohustised	6 333 445	6 186 296	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-204 917	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	370 921	-204 917	
Kokku omakapital	168 504	-202 417	
Kokku kohustised ja omakapital	6 501 949	5 983 879	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	556 200	360 000	10
Muud äritulud	419 482	80 000	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-77 703	-198 907	12
Mitmesugused tegevuskulud	-187 627	-163 225	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 939	0	5
Muud ärikulud	-3 008	-1	
Ärikasum (kahjum)	705 405	77 867	
Intressitulud	19	6	
Intressikulud	-302 309	-282 790	14
Muud finantstulud ja -kulud	-32 194	0	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	370 921	-204 917	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	370 921	-204 917	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Neovarad Maardu OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ning tegemist on väikeettevõtte aastaaruandega.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest väärtusesse kasutatakse juhatuse liikme hinnangut või sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 2 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- (a) on tõenäoline, et Ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning
- (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida Ettevõtte saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Rajatised	30

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2024. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2021-2023 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Neovarad Maardu OÜ ei ole majandusaastatel 2021-2023 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Neovarad Maardu OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps)

on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle ematettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
 - (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
 - (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
 - (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
 - (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte ematettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;
 - (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnemid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	195 674	196 895
Kokku raha	195 674	196 895

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 659	14 659	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	14 659	14 659	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 003	16 003	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 662	30 662	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 966	14 966	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	14 966	14 966	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 294	18 294	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 260	33 260	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	16 003	18 294
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 003	18 294

Täiendav informatsioon maksude ettemaksude osas on avalikustatud lisa 3.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
Ostud ja parendused	5 600 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	80 000
31.12.2022	5 680 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	410 000
31.12.2023	6 090 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	556 200	360 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-77 703	-198 907

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hoonestatud kinnisasi aadressil Maardu linn, Viieaia tee 13, Harju maakond.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus summas 6 090 000 eurot on leitud juhatus liikme hinnangul rakendades diskonteeritud rahavoogude meetodit. 2022.aastal õiglane väärtus summas 5 680 000 eurot leiti sõltumatu välise eksperdi abil. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatud sisendid - diskontomäär 9,4% (2022:9,5%), vakantsuse määr 4,5%, 5- aasta rahavoo prognoos (2022:5% ja 5-aasta rahavoo prognoos).

Kasumit õiglase väärtuse muutusest on kajastatud lisas 11. Täiendav informatsioon teenitud üüritulu kohta on toodud lisas 10.

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud laenukohustuste osas on avalikustatud lisas 7. Kinnisasi on tagatiseks laenukohustisele.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
Ostud ja parendused	0	73 724		73 724	73 724
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	0	73 724		73 724	73 724
31.12.2022					
Soetusmaksumus	0	73 724	0	73 724	73 724
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	73 724	0	73 724	73 724
Ostud ja parendused		3 827	110 000	113 827	113 827
Muud ostud ja parendused		3 827	110 000	113 827	113 827
Amortisatsioonikulu	-1 939	0	0	0	-1 939
Ümberliigitamised	77 551	-77 551	0	-77 551	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	77 551	-77 551	0	-77 551	0
Muud muutused	0	0	1	1	1
31.12.2023					
Soetusmaksumus	77 551	0	110 001	110 001	187 552
Akumuleeritud kulum	-1 939	0	0	0	-1 939
Jääkmaksumus	75 612	0	110 001	110 001	185 613

31.12.2022

Lõpetamata projektide all on kajastatud päikesepargi rajamiseks tehtud investeeringuid. Päikesepark valmis 2023 aasta I kvartalis.

31.12.2023

Lõpetamata projektide all on kajastatud transpordivahendi soetamiseks tehtud investeeringuid.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	3 313 337	0	3 313 337	0	5%	EUR	31.12.2026	16
Pangalaen	2 916 666	90 909	2 825 757	0	3 kuu EURIBOR+ 1,55%	EUR	26.02.2028	
Pikaajalised laenud kokku	6 230 003	90 909	6 139 094	0				
Laenukohustised kokku	6 230 003	90 909	6 139 094	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	5 755 500	0	5 755 500	0	5%	EUR	31.12.2024	16
Pikaajalised laenud kokku	5 755 500	0	5 755 500	0				
Laenukohustised kokku	5 755 500	0	5 755 500	0				

PANGALAENUD

26.01.2023.a sõlmis ettevõtte AS-ga SEB Pank laenulepingu, kus laenu kasutamise otstarbeks määrati laenude refinantseerimine summas 3 000 000 eurot.

Laenu tagatiseks seati I jrk ühishüpotek summas 54 000 000 eurot (sh hüpotek kinnistule Viieaia tee 13, Maardu linn, Harju maakond) ja garantii summas 44 000 000 eurot (sh Neovarad Maardu OÜ garantii).

Laenukohustise tagamiseks on seatud hüpotek kinnistule (vt lisa 5).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 329	13 329	
Võlad seotud osapooltele	90 113	90 113	16
Kokku võlad ja ettemaksed	103 442	103 442	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 932	14 932	
Võlad seotud osapooltele	415 864	415 864	16
Kokku võlad ja ettemaksed	430 796	430 796	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	556 200	360 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	556 200	360 000
Kokku müügitulu	556 200	360 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68201)	556 200	360 000
Kokku müügitulu	556 200	360 000

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisas 5.

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	410 000	80 000	5
Muud	9 482	0	
Kokku muud äritulud	419 482	80 000	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Hoone remont	-17 596	-170 062
Haldusteenused	-60 107	-22 928
Muud	0	-5 917
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-77 703	-198 907

Seotud osapooltelt soetatud teenuste info on avalikustatud lisas 16.

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-77	-110
Juriidilised kulud, konsultatsioonid	-152 212	-157 729
Raamatupidamine ja auditi teenused	-30 704	-2 294
Muud	-4 634	-3 092
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-187 627	-163 225

Seotud osapooltelt soetatatud teenuste info on avalikustatud lisas 16.

Lisa 14 Intressikulud (eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-302 309	-282 790
Kokku intressikulud	-302 309	-282 790

Täiendav informatsioon seotud osapooltelt saadud laenudelt arvestatud intresside osas on avalikustatud lisas 16.

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2023	2022
Muud	-32 194	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-32 194	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaaettevõtja nimetus	Neovarad OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaaettevõtja	Neoinvesteeringud OÜ
Riik, kus kontserni emaaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 313 337	5 755 000	7
Kokku laenukohustised	3 313 337	5 755 000	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	90 113	415 864	8
Kokku võlad ja ettemaksed	90 113	415 864	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	5 755 000	0	5 755 000	282 790	7
Kokku laenukohustised	0	5 755 000	0	5 755 000	282 790	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 755 000	213 337	2 655 500	3 313 337	169 917	7
Kokku laenukohustised	5 755 000	213 337	2 655 500	3 313 337	169 917	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	244 494	110 895
Kokku ostetud	244 494	110 895

Neovarad Maardu OÜ on olnud raamatupidamise, haldusjuhtimise ning ärijuhtimise teenuseid samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtelt Neokapital OÜ. Täiendav informatsioon seotud osapoolelt soetatud teenustest ja seotud osapoolelt saadud laenude intressikulust on avalikustatud lisades 12, 13 ja 14.

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liige ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2024

OÜ Neovarad Maardu (registrikood: 16398192) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDERS ANDERSON	Juhatuse liige	30.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Neovarad Maardu osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Neovarad Maardu (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet 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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 asjaolu

OÜ Neovarad Maardu 31.12.2022 seisuga lõppenud majandusaasta aruannet ei auditeeritud, kuna ettevõttel puudus auditeerimiskohustus.

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 lahknep 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 asjassepuutuvast 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 alusprintsibi 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/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Piirsalu

Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn 10151

11.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Neovarad Maardu (registrikood: 16398192) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	11.06.2024
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	11.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-204 917
Aruandeaasta kasum (kahjum)	370 921
Kokku	166 004
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	166 004
Kokku	166 004

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	556200	100.00%	Jah