

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Balti Vara Ehitus OÜ

registrikood: 11455212

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,
Fortuuna tn 11-9

postisihthnumber: 50603

telefon: +372 7343656, +372 5211909

faks: +372 7343656

e-posti aadress: info@baltivara.ee

veebilehe aadress: www.baltivara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Varud	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Laenukohustised	18
Lisa 11 Kapitalirent	19
Lisa 12 Kasutusrent	19
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 14 Osakapital	20
Lisa 15 Müügitulu	21
Lisa 16 Muud äritulud	21
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 19 Tööjõukulud	22
Lisa 20 Intressitulud	22
Lisa 21 Intressikulud	22
Lisa 22 Tulumaks	23
Lisa 23 Seotud osapooled	23
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	29
Vandeauditori aruanne	30



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Balti Vara Ehitus OÜ (endise ärinimega Balti Vara Fassaadid OÜ) on loodud 2007. aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks läbi ajaloo on olnud ehituse peatöövõtt, peamiselt korterelamute rekonstrueerimise turul, kus Balti Vara Ehitus OÜ on olnud läbi aastate Eesti suurima käibe ja objektide mahuga valdkonna juhtiv ettevõtte. 2023. aastal säilitas Balti Vara Ehitus OÜ oma liidrirolli ja vastupidiselt turu üldisele trendile suutis oma käivet ja kasumit kasvatada.

Lisaks ehituse peatöövõtule tegeleb Balti Vara Ehitus OÜ ka oma kinnisvara välja üürimisega ning valmistab ette mitmeid kinnisvaraarenduse projekte, üks projekt läbi Balti Vara Ehitus OÜ osalusega ettevõtte jõudis 2023. aastal ka ca 90%-lise valmiduseni.

Turusituatsioon

2023. aasta positiivsete tulemuste mõju ulatub 2021 ja 2022. aastal tehtud otsustesse siseneda korterelamute tehasealise rekonstrueerimise pilootprojekti. Korterelamute rekonstrueerimise turg sõltub paljuski toetusest läbi SA Kredexi ning 2022. ja 2023. aastal ei alustatud peaaegu ühegi uue korterelamu rekonstrueerimisega mistõttu muutusidki oluliseks varaselt tehtud julged otsused. Tänu nendele otsustele jätkus töid tervel 2023. aastal ja osaliselt kanduvad need ka 2024. aastasse. 2023. aastal avatud toetusvooru otsused jäid bürokraatlikel põhjustel venima ja 2023. aasta majandustulemustesse positiivset tulemust ei tekitanud. Küll aga oli Balti Vara Ehitus OÜ hangetel edukas ja seetõttu vaatame julgelt ning positiivselt 2024. aastasse. Samuti on teada, et 2024. aastal ja ka sellele järgneval aastal-kahel on korterelamute rekonstrueerimise turule lisandumas täiendavaid toetusi, mis annab kogenud turuosalistele kergelt optimistliku vaate edaspidise suhtes.

Arvestades ehitussektori üldist madalseisu, on ka korterelamute rekonstrueerimise turul oodata täiendava konkurentsi teket ja konkurentide hinnasurvet. Oluline on tähelepanu pöörata turu küllastumisele, mis tekitab ilmselt alltöövõtjate täiendava hinnasurve sisendhindade tõusuks. Eelduslikult tähendab see kasumimarginaali vähenemist ja mõningaid probleeme alltöövõtjate leidmisega. Ehitusturgu raputanud pankrotid teevad alltöövõtjad ja tarnijad ettevaatlikumaks ning eelduslikult muutub peatöövõtja varasem maksekäitumine ja üldine finantsseis olulisemaks kui kunagi varem – tänu pikaajalisele ja eesmärgistatud tegevusele ettevõtte arendamisel ja sihikindlale omakapitali kasvatamisele näeme enda positsiooni jätkusuutliku ja tugevana.

Väärtused

Balti Vara Ehitus OÜ põhiliseks missiooniks on kvaliteetse ja säästlikku keskkonna loomine, suurimaks varaks on meie inimesed ja peamiseks väärtusteks usalduslikud suhted meie klientide ja koostööpartneritega. Pakume oma klientidele eelkõige kogemust, turvalisust ja kvaliteeti. Oma töö tulemusena soovime luua kaasaegset ja energiasäästlikku keskkonda, mis suurendab nii energiajulgeolekut kui annab positiivseid tulemusi sotsiaalsete lõhede vähendamisel.

Balti Vara Ehitus OÜ tegeleb sponsorlusega toetades eelkõige aktiivseid eluviise ja püüdlusi kõrgete eesmärkude saavutamiseks.

Balti Vara Ehitus OÜ on erialaliitude aktiivne liige ja panustab aega ning teadmisi teadus-arendusprojektides, regulatsioonide ja määruste väljatöötamisse. Plaanime seda tegevust jätkata ja teadus-arendusprojektide osakaalu veelgi suurendada.

Avalikult on Balti Vara Ehitus OÜ-d tunnustatud eeskujuliku maksekäitumise ja pikaajase eeskujuliku finantskäitumise eest, samuti on Balti Vara Ehitus OÜ käive 2023. aasta lõikes kandidaat Eesti TOP20 ehitusettevõtete käibe osas ja eeldatavasti Eesti ehitusettevõtete seas esimene suhtarvus käive töötaja kohta.

Ettevõtte

Balti Vara Ehitus OÜ kuulub 100% Eesti erakapitalile. Ettevõtte põhitegevusalaks on ehituse peatöövõtt, aga üha aktiivsemalt on sisenetud kinnisvaraarenduse ja investeringute valdkonda. Balti Vara Ehitus OÜ on loonud ja kaasatud mitmetesse projektidesse läbi osaluste:

- Kinnisvara arendus läbi ettevõtete Longarden OÜ (osalus 80%), Rannametsa Kodu (osalus 80%), Nelgi Station OÜ (osalus 50%);
- Materjalide tarne ja edasimüügi ettevõtte Green2050 OÜ (osalus 60%);
- Lisaks on Balti Vara Ehitus OÜ-l põhivaras mitmed kinnisvaraobjektid, mis on plaanis samuti loodavatesse tütar- või osalusega ettevõtetesse anda;
- 2024. aastal on plaanis luua veel eraldi suundadega tütar- või osalusega ettevõtteid.

Tulud, kulud , kasum

OÜ Balti Vara Ehituse konsolideeritud müügitulu oli 2023. aastal 18 287 734 eurot.

OÜ Balti Vara Ehituse müügitulust moodustas 100 % müük Eestisse .

OÜ Balti Vara Ehitus äriksumiks kujunes 1 655 884 eurot. Tegevuskulud olid 632 163 eurot . Ettevõtte 2023 aasta põhivarade kulum moodustas - 39 584 eurot.

Ettevõtte 2023 aasta konsolideeritud puhaskasum moodustas 1 626 440 eurot, sellest emaettevõtte kasum moodustas 1 634 788 eurot.

Personal

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis 14 töötajat.

Töötasudeks maksti 364 534 eurot ja sotsiaalmaksudeks 122 676 eurot , sealhulgas juhatuse liikmetele makstud tasud 2023 .aastal 64 287 eurot .

Eesmärgid aastaks 2024.aastaks

2024. aasta eesmärgiks on põhitegevuses käiberekord ja kasumi säilitamine 2023. aasta tasemel. Meeskonda on planeeritud kasvatada paari spetsialist võrra, et katta ära täiendav töömaht ja kõrgemad nõuded. Ettevõtte struktuur on planeeritud põhjalikumalt läbi vaadata ja vajadusel luua või olla kaasatud täiendavatesse tegevustesse läbi osaluste ettevõtetes. Planeeritud on alustada vähemalt ühe Balti Vara Ehitus OÜ osalusega kinnisvaraarendusobjekti ehitus- ja müügifaasiga.

**Peamised konsolideeritud
finantssuhtarvud:**

	2023	2022
Müügitulu	18 287 734	11 860 572
Tulu kasv %	54,19 %	8,24 %
Puhaskasum	1 626 440	373 767
Kasumi kasv %	335,15 %	79,73 %
Puhasrentaablus %	8,89 %	3,15 %
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,44 %	3,33 %
ROA %	25,95 %	8,50 %
ROE %	33,23 %	11,01 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$$\text{Tulu kasv (\%)} = (\text{müügitulu 2023} - \text{müügitulu 2022}) / \text{müügitulu 2022} * 100$$

$$\text{Kasumi kasv (\%)} = (\text{puhaskasum 2023} - \text{puhaskasum 2022}) / \text{puhaskasum 2022} * 100$$

$$\text{Puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$$

$$\text{Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$$

$$\text{ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$$

$$\text{ROE (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$$

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 020 004	888 307	2
Nõuded ja ettemaksed	2 100 156	1 641 173	3
Varud	465 286	553 895	4
Kokku käibevarad	4 585 446	3 083 375	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	112 706	0	7
Nõuded ja ettemaksed	297 850	10 318	3
Kinnisvarainvesteeringud	772 447	774 645	8
Materiaalsed põhivarad	498 969	528 757	9
Kokku põhivarad	1 681 972	1 313 720	
Kokku varad	6 267 418	4 397 095	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 213	38 206	10
Võlad ja ettemaksed	1 294 655	886 887	13
Kokku lühiajalised kohustised	1 331 868	925 093	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	41 654	96 675	10
Kokku pikaajalised kohustised	41 654	96 675	
Kokku kohustised	1 373 522	1 021 768	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 207 797	2 997 571	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 634 788	321 213	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 845 396	3 321 595	
Vähemusosalus	48 500	53 732	
Kokku omakapital	4 893 896	3 375 327	
Kokku kohustised ja omakapital	6 267 418	4 397 095	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	18 287 734	11 860 572	15
Muud äritulud	16 072	115 277	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 486 078	-10 529 393	17
Mitmesugused tegevuskulud	-632 163	-616 643	18
Tööjõukulud	-487 210	-371 808	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 584	-38 932	8,9
Muud ärikulud	-2 887	-2 441	
Ärikasum (kahjum)	1 655 884	416 632	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-2 294	0	7
Intressitulud	2 055	61	20
Intressikulud	-5 818	-33 159	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 649 827	383 534	
Tulumaks	-23 387	-9 767	22
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 626 440	373 767	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 634 788	321 213	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-8 348	52 554	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	2 555	256	3 057 571		3 060 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)			321 213	52 554	373 767
Muutused muudest omanike sissemaksetest				1 178	1 178
Väljakuulutatud dividendid			-60 000		-60 000
31.12.2022	2 555	256	3 318 784	53 732	3 375 327
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	2 555	256	3 318 784	53 732	3 375 327
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 634 788	-8 348	1 626 440
Väljakuulutatud dividendid			-107 500		-107 500
Muud muutused omakapitalis			-3 487	3 116	-371
31.12.2023	2 555	256	4 842 585	48 500	4 893 896

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 655 884	416 632	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	39 584	38 932	8;9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 243	0	9
Muud korrigeerimised	25 714	-89 138	8;9
Kokku korrigeerimised	64 055	-50 206	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-485 044	236 754	3
Varude muutus	88 609	-26 949	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	407 576	-89 036	13
Muud rahavood äritegevusest	0	89 720	
Kokku rahavood äritegevusest	1 731 080	576 915	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-31 008	-30 674	9
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	2 268	0	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 700	-260 862	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-115 000	0	7
Antud laenud	-331 516	0	3
Antud laenude tagasimaksed	72 000	0	3
Laekunud intressid	100	61	3;20
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-406 856	-291 475	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	25 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-53 300	-31 407	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 714	-1 859	11
Makstud intressid	-5 626	-31 677	13;21
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	1 178	
Makstud dividendid	-107 500	-60 000	22
Makstud ettevõtte tulumaks	-23 387	-9 767	22
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-192 527	-108 532	
Kokku rahavood	1 131 697	176 908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	888 307	711 399	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 131 697	176 908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 020 004	888 307	2

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Balti Vara Ehitus (edaspidi: emaettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr.1.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aruande koostamisel on aluseks võetud keskmise suurusega ettevõtjale kehtivad kriteeriumid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab emaettevõtte ja tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtte konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole. 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 tegevusja finantspoliitikat. Tütarettevõtte kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega. Konsolideeritud aruandes kajastuvad OÜ Balti Vara Ehitus (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütar- ja sidusettevõtete (koos tütar- ja sidusettevõtte OÜ Green2050, OÜ Longarden ja OÜ Rannametsa Kodu ja sidusettevõtte Nelgi Station OÜ edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Lisainformatsioon tütar- ja sidusettevõtete kohta on toodud lisas 6 ja 7.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on emaettevõtte ja tütar- ja sidusettevõtte rida-realt konsolideeritud. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Konsolideeritud aastaaruande lisades on esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Sidusettevõtte on kõik ettevõtte, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema valitsevale mõjule. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks järgnevatest eeldustest:

- investorettevõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest;
 - investorettevõttel on oluline mõju esindatuse kaudu tütar- ja sidusettevõtte juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtte äritegevuses.
- Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused),

mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kulusse kandmisel lähtutakse iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud

ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mida ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, soetusmaksumuse meetodil.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse

uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringud, mida ei kajastata soetusmaksumuse meetodil kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 4000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooni periood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 4000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Ehitised	50
Transpordivahendid	5-10
Muu materiaalne põhivara	4-5
Maa	ei amortiseerita

Rendid

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Finantskohustised, mille tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast, kajastatakse pikaajalise kohustisena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Kulud

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

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

Osaühingu juhatuse liikmed ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	2 020 004	888 307
Kokku raha	2 020 004	888 307

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 872 058	1 872 058		
Ostjatelt laekumata arved	1 872 058	1 872 058		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 398	3 398		5
Laenunõuded	259 516		259 516	
Muud nõuded	2 175	220	1 955	
Intressinõuded	1 955		1 955	
Viitlaekumised	220	220		
Ettemaksed	95 534	59 155	36 379	
Tulevaste perioodide kulud	52 534	16 155	36 379	
Muud makstud ettemaksed	43 000	43 000		
Nõuded ehituslepingutest	106 549	106 549		
Garantiiaja tagatised	58 536	58 536		
Tagatisrahad	240	240		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 398 006	2 100 156	297 850	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 283 199	1 283 199		
Ostjatelt laekumata arved	1 283 199	1 283 199		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	669	669		5
Muud nõuded	275	275		
Viitlaekumised	275	275		
Ettemaksed	49 919	39 601	10 318	
Tulevaste perioodide kulud	16 256	5 938	10 318	
Muud makstud ettemaksed	33 663	33 663		
Nõuded ehituslepingutest	123 689	123 689		
Garantiiaja tagatised	193 500	193 500		
Tagatisrahad	240	240		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 651 491	1 641 173	10 318	

Laenunõuded ja intressinõuded ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tooraine ja materjal	0	91 646
Ehitusmaterjal	0	91 646
Lõpetamata toodang	464 375	458 497
Lõpetamata ehitusobjektid	464 375	458 497
Ettemaksed varude eest	911	3 752
Ettemaksed	911	3 752
Kokku varud	465 286	553 895

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		11 250		4 150
Käibemaks		83 532		17 823
Üksikisiku tulumaks		10 480		9 366
Erisoodustuse tulumaks		348		
Sotsiaalmaks		18 411		16 395
Kohustuslik kogumispension		893		847
Töötuskindlustusmaksed		1 048		966
Ettemaksukonto jääk	3 398		669	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 398	125 962	669	49 547

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12864148	Green2050 OÜ	Eesti	Vahendusteenused	60	60
14995564	Longarden OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	80	80
16443892	Rannametsa Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	80	80

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Muud muutused	31.12.2023
Green2050 OÜ	1 501		1 501
Longarden OÜ	2 000		2 000
Rannametsa Kodu OÜ	214 527	-42 583	171 944
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	218 028	-42 583	175 445

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
Nelgi Station OÜ	16705501	Eesti	EMTAK 68201	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Nelgi Station OÜ	0	115 000	-2 294	112 706
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	115 000	-2 294	112 706

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Nelgi Station OÜ	50	20.04.2023	115 000

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	6 270	286 327	292 597
Akumuleeritud kulum		-56 346	-56 346
Jääkmaksumus	6 270	229 981	236 251
Ostud ja parendused	115	39 885	40 000
Amortisatsioonikulu		-8 886	-8 886
Ümberliigitamised	-6 060	203 340	197 280
31.12.2022			
Soetusmaksumus	325	505 272	505 597
Akumuleeritud kulum		-40 952	-40 952
Jääkmaksumus	325	464 320	464 645
Amortisatsioonikulu		-6 198	-6 198
31.12.2023			
Soetusmaksumus	325	505 272	505 597
Akumuleeritud kulum		-47 150	-47 150
Jääkmaksumus	325	458 122	458 447

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	287 000
Ostud ja parendused	220 862
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	89 138
Ümberliigitamised	-287 000
31.12.2022	310 000
Ostud ja parendused	3 700
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	300
31.12.2023	314 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 160	21 609
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 045	5 016

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamiseks kasutati võrdlusmeetodit.

Renditud varade bilansiline väärtus on 458 122 eurot

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad		
			Transpordivahendid		Ettemaksed	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	6 023	512 598	79 157	49 731		647 509
Akumuleeritud kulum		-43 707	-55 101	-20 572		-119 380
Jääkmaksumus	6 023	468 891	24 056	29 159		528 129
Ostud ja parendused			4 289		26 385	30 674
Amortisatsioonikulu		-10 185	-9 977	-9 884		-30 046
31.12.2022						
Soetusmaksumus	6 023	512 598	53 529	44 555	26 385	643 090
Akumuleeritud kulum		-53 892	-35 161	-25 280		-114 333
Jääkmaksumus	6 023	458 706	18 368	19 275	26 385	528 757
Ostud ja parendused				31 008		31 008
Amortisatsioonikulu		-10 185	-9 480	-13 721		-33 386
Müügid (jääkmaksumuses)			-1 025			-1 025
Muud muutused					-26 385	-26 385
31.12.2023						
Soetusmaksumus	6 023	512 598	38 112	75 563	0	632 296
Akumuleeritud kulum		-64 077	-30 249	-39 001	0	-133 327
Jääkmaksumus	6 023	448 521	7 863	36 562	0	498 969

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	2 268	
Transpordivahendid	2 268	
Kokku	2 268	

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	4 000	4 000			10%	EUR	2024	
Lühiajalised laenud kokku	4 000	4 000						
Pikaajalised laenud								
Krediitdiasutused	74 867	33 213	41 654		2,6%-3,15%	EUR	2025 - 2026	
Pikaajalised laenud kokku	74 867	33 213	41 654					
Laenukohustised kokku	78 867	37 213	41 654					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	4 000	4 000			10%	EUR	2023	
Lühiajalised laenud kokku	4 000	4 000						
Pikaajalised laenud								
Krediitdiasutused	107 167	32 300	74 867		2,6%-3,15%	EUR	2025 - 2026	
Juriidiline isik	21 000		21 000		10%	EUR	2025	
Pikaajalised laenud kokku	128 167	32 300	95 867					
Kapitalirendikohustised kokku	2 714	1 906	808					11
Laenukohustised kokku	134 881	38 206	96 675					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	6 233	6 233
Ehitised	867 954	883 539
Masinad ja seadmed	0	4 109
Kokku	874 187	893 881

Krediitdiasutus on väljastanud garantiikirja (limiidiga 500 000 eurot) tagamaks töövõtja garantiiaja tagatise. Aruande perioodi lõpus on kogu võimalik liimit kasutuses.

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Krediitdiasutused	2 714	1 906	808	2,49%	EUR	2024	10
Kapitalirendikohustised kokku	2 714	1 906	808				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	0	4 109
Kokku	0	4 109

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	50 616	44 250
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	33 058	19 728
1-5 aasta jooksul	233 401	60 512

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	883 449	883 449	
Võlad töövõtjatele	42 889	42 889	
Maksuvõlad	125 962	125 962	5
Muud võlad	74 260	74 260	
Intressivõlad	1 792	1 792	
Dividendivõlad	26 000	26 000	
Muud viitvõlad	46 468	46 468	
Dividendide tulumaksuvõlg	6 500	6 500	
Kohustised ehituslepingutest	161 595	161 595	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 294 655	1 294 655	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	595 730	595 730	
Võlad töövõtjatele	36 403	36 403	
Maksuvõlad	49 547	49 547	5
Muud võlad	105 573	105 573	
Intressivõlad	1 600	1 600	
Dividendivõlad	26 000	26 000	
Muud viitvõlad	77 973	77 973	
Dividendide tulumaksuvõlg	6 500	6 500	
Kohustised ehituslepingutest	93 134	93 134	
Kokku võlad ja ettemaksed	886 887	886 887	

Dividendide tulumaksu-, dividendide ja intressivõlad ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutuses kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 287 734	11 860 572
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 287 734	11 860 572
Kokku müügitulu	18 287 734	11 860 572
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitusteenus	18 200 551	11 836 681
Kinnisvara üürileandmine	23 160	21 609
Muud teenused	3 850	0
Kauba müük	60 173	2 282
Kokku müügitulu	18 287 734	11 860 572

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	1 243	0	9
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	300	89 138	8
Trahvid, viivised ja hüvitised	14 529	1 885	
Muud	0	24 254	
Kokku muud äritulud	16 072	115 277	

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	4 145 291	4 281 109
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	1 370
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 340 787	6 246 914
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	15 486 078	10 529 393

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	35 661	26 877
Mitmesugused bürookulud	203 566	136 091
Lähetuskulud	1 946	2 208
Koolituskulud	2 874	4 565
Transpordikulu	144 273	111 395
Kasutusrendikulu	50 632	44 250
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	5 016
Muud	193 211	286 241
Kokku mitmesugused tegevuskulud	632 163	616 643

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	364 534	278 912
Sotsiaalmaksud	122 676	92 896
Kokku tööjõukulud	487 210	371 808
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	14	13
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	11	10
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	0	61
Intressitulu laenudelt	2 055	0
Kokku intressitulud	2 055	61

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	5 760	33 098
Intressikulu kapitalirendilt	58	61
Kokku intressikulud	5 818	33 159

Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	107 500	23 387	60 000	9 767
Eesti	107 500	23 387	60 000	9 767
Kokku	107 500	23 387	60 000	9 767

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	405 021	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 530	33 183
Kokku nõuded ja ettemaksed	447 551	33 183
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 105	4 582
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 000	26 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 306	21 100
Kokku võlad ja ettemaksed	87 411	51 682

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	331 516	72 000	259 516	16 671
Kokku antud laenud	331 516	72 000	259 516	16 671

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	441 130	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 251	17 142
Kokku müüdnud	465 381	17 142

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	136 198	30 898
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	290 039	257 733
Kokku ostetud	426 237	288 631

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	64 287	55 101

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 985 466	848 192
Nõuded ja ettemaksed	2 396 387	1 910 802
Varud	245 631	340 117
Kokku käibevarad	4 627 484	3 099 111
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	288 151	218 028
Nõuded ja ettemaksed	313 028	10 318
Kinnisvarainvesteeringud	458 447	464 320
Materiaalsed põhivarad	498 969	529 083
Kokku põhivarad	1 558 595	1 221 749
Kokku varad	6 186 079	4 320 860
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	33 213	34 206
Võlad ja ettemaksed	1 281 768	889 384
Kokku lühiajalised kohustised	1 314 981	923 590
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	41 654	75 675
Kokku pikaajalised kohustised	41 654	75 675
Kokku kohustised	1 356 635	999 265
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 211 284	2 997 571
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 615 349	321 213
Kokku omakapital	4 829 444	3 321 595
Kokku kohustised ja omakapital	6 186 079	4 320 860

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	18 260 797	11 858 290
Muud äritulud	15 772	26 139
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 470 415	-10 548 520
Mitmesugused tegevuskulud	-626 857	-612 520
Tööjõukulud	-475 598	-364 808
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 586	-38 931
Muud ärikulud	-2 488	-1 827
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 661 625	317 823
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-42 583	0
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-2 294	0
Intressitulud	27 628	16 834
Intressikulud	-5 640	-3 677
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 638 736	330 980
Tulumaks	-23 387	-9 767
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 615 349	321 213

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 661 625	317 823
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	39 586	38 931
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 243	0
Muud korrigeerimised	28 289	-121 814
Kokku korrigeerimised	66 632	-82 883
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-486 246	237 903
Varude muutus	94 486	186 829
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	390 464	-85 055
Kokku rahavood äritegevusest	1 726 961	574 617
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-31 008	-30 674
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	2 268	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-40 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-6 501
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-115 000	0
Antud laenud	-346 515	-254 000
Antud laenude tagasimaksed	72 000	0
Laekunud intressid	95	60
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-418 160	-331 115
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-32 300	-31 406
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 714	-1 859
Makstud intressid	-5 626	-3 677
Makstud dividendid	-107 500	-60 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-23 387	-9 767
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-171 527	-106 709
Kokku rahavood	1 137 274	136 793
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	848 192	711 399
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 137 274	136 793
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 985 466	848 192

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 555	256	3 057 571	3 060 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)			321 213	321 213
Väljakuulutatud dividendid			-60 000	-60 000
31.12.2022	2 555	256	3 318 784	3 321 595
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-218 028
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				218 028
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022				3 321 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 615 349	1 615 349
Väljakuulutatud dividendid			-107 500	-107 500
31.12.2023	2 555	256	4 826 633	4 829 444
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-175 445
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				191 397
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023				4 845 396

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2024

Balti Vara Ehitus OÜ (registrikood: 11455212) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN SOOMETS	Juhatuse liige	19.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Balti Vara Ehitus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Balti Vara Ehitus OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

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

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise 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 alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Helje Kõuts

Vandeaudiitori number 647

Brokerman Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 268

Näituse tn 31, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50409

20.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Balti Vara Ehitus OÜ (registrikood: 11455212) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELJE KÕUTS	Vandeaudiitor	20.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 207 797
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 634 788
Kokku	4 842 585

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	18237637	99.87%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23160	0.13%	Ei