

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Vedru St 8 OÜ

**registrikood:** 11096026

**tänav a nimi, maja number:** Maakri tn 30

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10145

**telefon:** +372 6303700

**e-posti aadress:** property@capmill.eu

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 3 Laenunõuded                          | 9  |
| Lisa 4 Muud nõuded                          | 9  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 10 |
| Lisa 6 Laenukohustised                      | 11 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                  | 12 |
| Lisa 8 Osakapital                           | 12 |
| Lisa 9 Müügitulu                            | 13 |
| Lisa 10 Muud äritulud                       | 13 |
| Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 13 |
| Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud           | 13 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                         | 14 |
| Lisa 14 Intressikulud                       | 14 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                    | 14 |
| Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva    | 15 |
| Aruande allkirjad                           | 16 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 17 |

## Tegevusaruanne

Vedru St 8 OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara rendileandmine.

Ettevõttele kuulub Tallinnas Vedru 8 asuval kinnistul paiknev büroo-laohoone ning Vedru 6 asuval kinnistul paiknev laohoone, mis on mõlemad tervikuna välja renditud ühele rentnikule ning kinnisvara Vana Narva mnt 5 Tallinn, mis on samuti pikaajaliselt rendile antud.

Vedru St 8 OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 764 tuhat eurot (2022. aastal 737,1 tuhat eurot) ning kasum 452,2 tuhat eurot (2022. aastal 668,8 tuhat eurot).

Aruandeperioodil tehti kinnisvarale kulutusi vähesel määral parendustööde näol, suuremaid investeeringuid ei ole plaanis ka 2024. aastal.

Ettevõttes ei ole töötajaid, juhatuse liikmetele aruandeaastal ja võrdlusperioodil tasu ei makstud.

Majanduskeskkond on olnud keeruline –tulenevalt Ukrainas toimuvast täiemahulisest sõjategevusest, mis mõjutab kogu Euroopa majandust, kuid ka muudest väljakutsetest, mis mõjutavad majandust üldiselt, samuti ka kinnisvara sektorit. Näiteks materjali- ja renoveerimishindade tõus, kallim rahastus, muutlikud energiahinnad, nõrgem majandus ja tarbijate kindlustunde vähenemine. Tulenevalt tugevast rentnike baasist ei ole nimetatud väljakutsed ettevõtte tulemusi liigselt mõjutanud, kuid juhatuse hoiab majanduse arengul pidevalt silma peal.

2024. aastal jätkab ettevõtte kinnisvara rendileandmisega.

Peamised finantssuhtarvud:

|                                      | 2023  | 2022  |
|--------------------------------------|-------|-------|
| Puhasrentaablus (%)                  | 59,12 | 90,73 |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 46,64 | 0,20  |
| Võlakordaja                          | 10,12 | 14,14 |
| ROA (%)                              | 4,84  | 7,23  |
| ROE (%)                              | 5,38  | 8,42  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu \* 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva \* 100

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku \* 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku \* 100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 98               | 245 148          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 024 795        | 16 736           | 2,3,4   |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 024 893</b> | <b>261 884</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0                | 569 850          | 2,3,4   |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 8 324 669        | 8 420 690        | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>8 324 669</b> | <b>8 990 540</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>9 349 562</b> | <b>9 252 424</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 1 287 236        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 21 973           | 21 150           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>21 973</b>    | <b>1 308 386</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 915 500          | 0                | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 8 375            | 0                | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>923 875</b>   | <b>0</b>         |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>945 848</b>   | <b>1 308 386</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 10 000           | 2 562            | 8       |
| Ülekurss                                     | 3 084 219        | 3 084 219        |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 857 001        | 4 188 167        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 452 238          | 668 834          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>8 403 714</b> | <b>7 944 038</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>9 349 562</b> | <b>9 252 424</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 764 999        | 737 148        | 9       |
| Muud äritulud                               | 1 320          | 111 244        | 10      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -93 620        | -80 875        | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -74 584        | -68 057        | 12      |
| Muud ärikulud                               | -113 437       | 0              | 5       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>484 678</b> | <b>699 460</b> |         |
| Intressitulud                               | 40 925         | 42 425         | 15      |
| Intressikulud                               | -71 521        | -71 706        | 14      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -1 844         | -1 345         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>452 238</b> | <b>668 834</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>452 238</b> | <b>668 834</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Vedru St 8 OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti).

### Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (näiteks positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid)
- (d) teise ettevõtte omakapitali instrument (näiteks investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused.

### Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruandes pangakonto jääki.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni kasutades sisemist intressimäära. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsnõuetega kaasnev intressitulu kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud".

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandekuupäeva tegelikest turutingimustest. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus leitakse tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena puhast tegevustulu ja kapitalisatsioonimäära.

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

### Rendid

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Finantskohustisi (nt võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul

alusdokumendil). Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

### **Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

### **Maksustamine**

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkvaartuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas Osakapital.

### **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:

1. Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
2. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtteid;
3. Osäühingu juhatus ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtteid.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 7 261            | 7 261                            | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 7 719            | 7 719                            | 0                   |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -458             | -458                             | 0                   |         |
| Laenunõuded                       | 950 000          | 950 000                          | 0                   | 3,15    |
| Muud nõuded                       | 63 622           | 63 622                           | 0                   | 4       |
| Intressinõuded                    | 60 775           | 60 775                           | 0                   | 15      |
| Viitlaekumised                    | 2 847            | 2 847                            | 0                   |         |
| Ettemaksed                        | 3 912            | 3 912                            | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 024 795</b> | <b>1 024 795</b>                 | <b>0</b>            |         |

  

|                                   | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 12 562         | 12 562                           | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 13 020         | 13 020                           | 0                   |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -458           | -458                             | 0                   |         |
| Laenunõuded                       | 550 000        | 0                                | 550 000             | 3,15    |
| Muud nõuded                       | 19 875         | 25                               | 19 850              | 4       |
| Intressinõuded                    | 19 850         | 0                                | 19 850              | 15      |
| Viitlaekumised                    | 25             | 25                               | 0                   |         |
| Ettemaksed                        | 4 149          | 4 149                            | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>586 586</b> | <b>16 736</b>                    | <b>569 850</b>      |         |



### Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

|                        | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr  |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|----------|
|                        |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |          |
| Laen seotud osapoolele | 950 000        | 950 000                           | 0                   | 6%           | EUR         | 30.04.2024  | 15       |
| <b>Laenunõuded</b>     | <b>950 000</b> | <b>950 000</b>                    | <b>0</b>            |              |             |             | <b>2</b> |

  

|                        | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr  |
|------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|----------|
|                        |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |          |
| Laen seotud osapoolele | 550 000        | 0                                 | 550 000             | 6%           | EUR         | 30.04.2024  | 15       |
| <b>Laenunõuded</b>     | <b>550 000</b> | <b>0</b>                          | <b>550 000</b>      |              |             |             | <b>2</b> |

Seotud osapoole laenule ei ole seotud tagatisi.

Aruande koostamise ajal on osapooled kokku leppinud laenu tähtaja pikendamises.

### Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

|                           | 31.12.2023    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr  |
|---------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|----------|
|                           |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |          |
| Intressinõuded            | 60 775        | 60 775                            | 0                   |              |             |             |          |
| Laenult seotud osapoolele | 60 775        | 60 775                            | 0                   | 6%           | EUR         | 30.04.2024  | 15       |
| Viitlaekumised            | 2 847         | 2 847                             | 0                   |              |             |             |          |
| <b>Kokku muud nõuded</b>  | <b>63 622</b> | <b>63 622</b>                     | <b>0</b>            |              |             |             | <b>2</b> |

  

|                           | 31.12.2022    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr  |
|---------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|----------|
|                           |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |          |
| Intressinõuded            | 19 850        | 0                                 | 19 850              |              |             |             |          |
| Laenult seotud osapoolele | 19 850        | 0                                 | 19 850              | 6%           | EUR         | 30.04.2024  | 15       |
| Viitlaekumised            | 25            | 25                                | 0                   |              |             |             |          |
| <b>Kokku muud nõuded</b>  | <b>19 875</b> | <b>25</b>                         | <b>19 850</b>       |              |             |             | <b>2</b> |

Intressitulud seotud osapooltele antud laenudelt kajastub kasumiaruande real Intressitulud.

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2021</b>                         | 8 310 534 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 110 156   |
| <b>31.12.2022</b>                         | 8 420 690 |
| Ostud ja parendused                       | 17 416    |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -113 437  |
| <b>31.12.2023</b>                         | 8 324 669 |

|                                                 | 2023    | 2022    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 673 458 | 654 750 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -93 619 | -80 875 |

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real "Müügitulu" (lisa 9), haldamiskulud kasumiaruande real "Kaubad, toore, materjal ja teenused" (lisa 11).

31. detsember 2023 seisuga on ettevõtte juhtkond läbi viinud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise, mille tulemusena on leitud, et kinnisvara õiglase väärtus on 8 324 669 eurot (seisuga 31.12.2022 8 420 690 eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on leitud tulu kapitaliseerimise meetodil kasutades oluliste sisenditena puhast tegevustulu ja kapitalisatsioonimäära 7,95% (seisuga 31.12.2022 7,7%). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tekkinud kasumid/kahjumid on kajastatud kasumiaruandes muu ärikuluna (2022. aastal muu ärituluna (lisa 10)).

2022. aastal olid ettevõttele kuuluvad kinnistud Vedru 6 ja Vedru 8 Tallinn pangalaenu tagatiseks (lisa 6).

## Lisa 6 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           | 915 500    | 0                                 | 915 500             | 0           | 10%          | EUR         | 30.11.2026  | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 915 500    | 0                                 | 915 500             | 0           |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 915 500    | 0                                 | 915 500             | 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              |            |                                   |                     |             |                      |             |             |         |
| Pangalaen                        | 1 287 236  | 1 287 236                         | 0                   | 0           | 6 kuu EURIBOR + 2,5% | EUR         | 31.05.2023  |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 287 236  | 1 287 236                         | 0                   | 0           |                      |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 287 236  | 1 287 236                         | 0                   | 0           |                      |             |             |         |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2023 | 31.12.2022       |
|--------------|------------|------------------|
| Ehitised     | 0          | 5 136 621        |
| <b>Kokku</b> | <b>0</b>   | <b>5 136 621</b> |

Pangalaenu tagatiseks olid ettevõttele kuuluvad kinnistud Vedru 6 ja Vedru 8 Tallinn (lisa 5). Pangalaen tasuti täielikult 2023. aastal.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 12 452        | 12 452                            | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 9 521         | 9 521                             | 0                   |         |
| Muud võlad                       | 8 375         | 0                                 | 8 375               |         |
| Intressivõlad                    | 8 375         | 0                                 | 8 375               | 15      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>30 348</b> | <b>21 973</b>                     | <b>8 375</b>        |         |

  

|                                  | 31.12.2022    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 9 970         | 9 970                             | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 9 872         | 9 872                             | 0                   |         |
| Muud võlad                       | 1 308         | 1 308                             | 0                   |         |
| Intressivõlad                    | 1 308         | 1 308                             | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>21 150</b> | <b>21 150</b>                     | <b>0</b>            |         |

Pikaajaline intressikohustus seisuga 31.12.2023 on seotud osapoole laenu intressivõlg, lühiajaline intressivõlg seisuga 31.12.2022 oli pangalaenu tekkepõhine intress aruandekuupäeva seisuga.

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 10 000     | 2 562      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

Aruandeperioodil tegi omanik otsuse suurendada ettevõtte osakapitali 10 000 euroni.  
Osakapital on sisse makstud rahas.

Vedru St 8 OÜ jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 5 309 239 eurot (seisuga 31.12.2022 4 857 001 eurot). Kogu jaotamata kasumi brutodividendidena väljamaksmisel kaasneks dividendide tulumaks 1 061 848 eurot (seisuga 31.12.2022 971 400 eurot). Netodividendidena on võimalik välja maksta 4 247 391 eurot (seisuga 31.12.2022 3 885 601 eurot).

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                                      | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |                |                |         |
| Eesti                                                | 764 999        | 737 148        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>764 999</b> | <b>737 148</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>764 999</b> | <b>737 148</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |                |                |         |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 673 458        | 654 750        | 5       |
| Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused        | 91 541         | 82 398         |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>764 999</b> | <b>737 148</b> |         |

## Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2023         | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0            | 110 156        | 5       |
| Kasutusõiguse tasu                                         | 1 320        | 1 088          |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>1 320</b> | <b>111 244</b> |         |

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <b>Energia</b>                                   | <b>-43 379</b> | <b>-51 723</b> |         |
| Elektrienergia                                   | -21 346        | -18 019        |         |
| Soojusenergia                                    | -22 033        | -33 704        |         |
| Haldus- ja hoolduskulud                          | -35 085        | -13 852        |         |
| Kindlustus ja maamaks                            | -15 156        | -15 300        |         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-93 620</b> | <b>-80 875</b> | 5       |

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Juhtimisteenused                       | -66 276        | -58 917        |
| Raamatupidamine ja auditorteenused     | -8 100         | -7 100         |
| Muud                                   | -208           | -2 040         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-74 584</b> | <b>-68 057</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Vedru St 8 OÜ-l ei olnud töötajaid 2023. aastal ega 2022. aastal.

## Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

|                              | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Pangalaenu intressid         | -63 146        | -38 242        |         |
| Seotud isiku laenu intressid | -8 375         | -33 464        | 15      |
| <b>Kokku intressikulud</b>   | <b>-71 521</b> | <b>-71 706</b> |         |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Ingroup Dutch B.V. |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Holland            |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Ingroup Holding OÜ |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti              |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                             | 31.12.2023       | 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                              |                  |            |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 1 010 775        | 0          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                        | <b>1 010 775</b> | <b>0</b>   |

| PIKAAJALISED                                             | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                              |                |                |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0              | 569 850        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                        | <b>0</b>       | <b>569 850</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                   |                |                |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 915 500        | 0              |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>915 500</b> | <b>0</b>       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                               |                |                |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 8 375          | 0              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>8 375</b>   | <b>0</b>       |

| ANTUD LAENUD                                             | 31.12.2021       | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed  | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 3 870 000        | 550 000        | 3 870 000                   | 550 000        | 42 425                      |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                | <b>3 870 000</b> | <b>550 000</b> | <b>3 870 000</b>            | <b>550 000</b> | <b>42 425</b>               |
| ANTUD LAENUD                                             | 31.12.2022       | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed  | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 550 000          | 400 000        | 0                           | 950 000        | 40 925                      |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                | <b>550 000</b>   | <b>400 000</b> | <b>0</b>                    | <b>950 000</b> | <b>40 925</b>               |
| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2021       | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 3 442 000        | 0              | 3 442 000                   | 0              | 33 464                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>3 442 000</b> | <b>0</b>       | <b>3 442 000</b>            | <b>0</b>       | <b>33 464</b>               |
| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2022       | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0                | 971 500        | 56 000                      | 915 500        | 8 375                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>0</b>         | <b>971 500</b> | <b>56 000</b>               | <b>915 500</b> | <b>8 375</b>                |

Vedru St 8 OÜ ei ole juhatusele tasusid arvestanud ega maksnud 2023. aastal ega 2022. aastal.

Rohkem infot seotud isikutele väljastatud laenude kohta leiab lisast 3 ja lisast 4, aruandeaasta intressitulu kajastub kasumiaruande real "Intressitulud".

Nõuetele seotud osapoolte vastu ei ole seisuga 31.12.2023 ega 31.12.2022 allahindlusi tehtud.

Saadud laenude tingimusi kirjeldab lisa 6, aruandeaasta intressikulu kajastub lisa 14, laenudelt arvestatud intressikohustis lisa 7.

## Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aastaruande koostamise ajal on ettevõtte vahetanud omanikku, uus omanik on alates 09.05.2024 5B Investments OÜ.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2024

**Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| KRISTJAN KIVIPALU  | Juhatuse liige     | 21.05.2024           |



# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vedru St 8 OÜ osanikule

## Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Vedru St 8 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksptide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksptide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada

kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Liina Nöörleid  
Vandeaudiitor, litsents nr 686

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Tatari 1, 10116 Tallinn

21. mai 2024  
Tallinn, Eesti

# Audiitorite digitaalallkirjad

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RANDO RAND         | Vandeaudiitor      | 21.05.2024           |
| LIINA NÕÖRLAID     | Vandeaudiitor      | 21.05.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 4 857 001        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 452 238          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>5 309 239</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 5 309 239        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>5 309 239</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 764999          | 100.00%     | Jah            |