

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OSAÜHING VINDOR HOLDING

registrikood: 10917840

tänavanimi ja maja number: Veskiposti tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10138

telefon: +372 6630300

e-posti aadress: info@kaamos.ee

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Lisa 13 Negatiivne käibekapital	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Vindor Holding OÜ Tatari ärihoone on algselt arendatud ning ehitatud 100% ulatuses Statistikaameti tellimusel. 2023. aastal jätkus üürilepingute tingimustele kohane opereerimis- ja haldusteenuse pakkumine üüriklientidele.

Tatari ärihoones on kokku 4 924 m² väljaüüritavat pinda, millel tegutseb 2 rahulolevat klienti. 2023. aastal teostati ärihoones investeringuid peamiselt hooneautomaatika parendamiseks. Ärimaja vakantsus on 0%.

RE Kinnisvara poolt koostatud Ärikinnisvara turg 2023 II poolaasta aruande kohaselt oli 2023 aasta büroopindade turu eripäraks eelnevatest aastatest (2013-2022) madalam büroo otsingule suunatud päringute arvu realiseerumine tehingutena. Teiseks iseloomustavaks näitajaks oli asjaolu, et 2023. aastal kolisid vähesed üürnikud uude büroosse ja suur osa pikendas üürilepingut olemasolevas büroos, ehk varasemate aastatega võrreldes käitus turg tagurpidi. Selle tulemusena ei suutnud uued büroohooned kesise müügi tõttu valmivaid pindu üürile anda ning vanemad hooned ei loovutanud eriti üürnikke uutele hoonetele, vältides vakantsi hüppelist kasvu.

2023 aastal lisandus uut büroopinda Tallinna turule 45 000m² (aasta tagune prognoos 55 800m²), 2024 lisandub prognoosi kohaselt 56 000m² ja 2025 79 000m² uut büroopinda. Varasemate aastate trende vaadates lisandub uut büroopinda aastatel 2024–2025 pigem vähe ja sellestki on märgatav osa juba üürile antud (üürilepingutega kaetud), seega võivad uue büroopinna üürile võtmise võimalused 2024 II poolaastal ja 2025. aastal olla kesised.

Uute A-klassi büroopindade üürihinnad on 2023. aastal jõudnud ehitushindade kasvu toel 15–23 €/m² tasemele. A-klassi vakants on 2022. aasta II poolel alguse saanud müügitempo aeglustumise tõttu suurenenud 10%-ni ning seda eelkõige 2023. aastal valminud hoonete arvelt. Vakantsi vähenemisele võib loota 2024. aastal. B-klassi üürihinnad on 10–15 €/m² ja vakants neis hoonetes suurenes 5–15%-ni, kuna hulk üürnikke kolis aruandeaastal valminud uutesse hoonetesse. 2023. aasta II poolel püsis uute büroopindade vähesese müügi tõttu B-klassi segment stabiilne, kuid 2024. aastal suureneb eelseisvate väljakolimiste tõttu. C-klassi üüritase on 6–10 €/m² ja kuigi tervikuna oli liikumisi 2023. aastal hoonete vahel varasemast vähem, siis vakants on 2023. aastal suurenenud ning suureneb ka edaspidi, kui üürnikud liiguvad kvaliteedilt parematesse hoonetesse – soodsama hinnaga B-klassi hooned on levinud sihtkoht. Lisaks on C-klassi hooned kõige vastuvõtlikumad majandusraskuste tõttu lahkumisele, kuna nimetatud hoonetes on lühemad või lausa tähtajatud üürilepingud ja raskuste ilmnedes on üürnike võimalik lahkumine kõige kiirem. 2023. aastal ei olnud raskustest tingitud lahkumine siiski ulatuslik.

Hoolimata majanduse tänasest olukorrast, ebaselgest lähituleviku perspektiivist ja sellega seoses turuosalisi valitsevast ebakindlusest ja pessimismist, hakkab olukord büroopindade turul ootuspäraselt paranema. Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi. Vindor Holding OÜ äritegevus ei ole hooajaline ega sõltu olulisel määral majandustegevuse tsüklilisusest.

Vindor Holding OÜ peamiseks uurimis- ja arendustegevusteks olid tarkvara ning energiatõhususe investeringutega seotud projektid, mille eesmärgiks on vähendada protsessides raiskamist ja energiakulu ning seeläbi kasvatada tegevuse efektiivsust ning klientide rahulolu. Lisaks ärilistele eesmärkidele pöörab ettevõtte tähelepanu ka keskkonnasõbralikkusele ja panustamisele ühiskonda.

2024. aasta eesmärgiks on olemasolevatele klientidele jätkuvalt kõrge kvaliteediga teenuse pakkumine.

Allikas: <https://re.ee/wp-content/uploads/2024/01/RE-Arikinnisvara-2023-IIpa.pdf>

Finantssuhtarvud	2023	2022
Puhasrentaablus	130,2%	171,2%
Varade tootlikkus (ROA)	8,0%	8,5%
Omakapitali tootlikus (ROE)	13,4%	14,8%

Ülaltoodud suhtarvud on arvutatud järgmiste valemite alusel:

Puhasrentaablus – kasum / müügitulud (%)

Varade tootlikkus (ROA) – kasum / keskmised varad (%)

Omakapitali tootlikus (ROE) – puhaskasum / keskmine omakapital (%)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	98 408	78 797	
Nõuded ja ettemaksed	19 500	23 914	2
Kokku käibevarad	117 908	102 711	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 737 158	1 500 000	2,12
Kinnisvarainvesteeringud	10 319 620	9 863 925	3
Kokku põhivarad	12 056 778	11 363 925	
Kokku varad	12 174 686	11 466 636	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	184 994	4 818 961	5
Võlad ja ettemaksed	72 731	57 693	6
Kokku lühiajalised kohustised	257 725	4 876 654	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 378 198	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 378 198	0	
Kokku kohustised	4 635 923	4 876 654	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 587 422	5 680 699	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	948 781	906 723	
Kokku omakapital	7 538 763	6 589 982	
Kokku kohustised ja omakapital	12 174 686	11 466 636	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	728 496	529 641	9
Muud äritulud	455 695	511 878	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-47 382	-20 670	3
Mitmesugused tegevuskulud	-26 619	-34 618	
Ärikasum (kahjum)	1 110 190	986 231	
Muud finantstulud ja -kulud	-161 409	-79 508	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	948 781	906 723	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	948 781	906 723	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vindor Holding OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtte printsiipi.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte finantsvarad on raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ning muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi, välja arvatud juhul, kui see pole lubatud. Finantsvarad võetakse arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Pikaajaliste finantsnõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumis eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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 toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Renditulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringu haldamisega otseselt kaasnenud kulude summa (sh kommunaal-, valve-, administratiiv-, kindlustus-, koristus-, side- jm hoolduse kulud) tehakse rentnikele edasi netomeetodil.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Eesti kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva juriidilise isiku tulumaksu määr on 14/86.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	19 370	19 370	0	
Laenunõuded	1 675 000	0	1 675 000	12
Muud nõuded	62 158	0	62 158	12
Intressinõuded	62 158	0	62 158	
Ettemaksed	130	130	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 756 658	19 500	1 737 158	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	22 378	22 378	0	
Laenunõuded	1 500 000	0	1 500 000	12
Ettemaksed	1 536	1 536	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 523 914	23 914	1 500 000	

Laenu- ja intressinõuete all on kajastatud emattevõtjale antud laenu.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	9 257 823
Ostud ja parendused	94 224
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	511 878
31.12.2022	9 863 925
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	455 695
31.12.2023	10 319 620

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	728 496	529 641
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-47 382	-20 670

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse büroohoonet aadressil Tatari 51, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel juhatuse liikme poolt hinnatud õiglasel väärtusel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamisel kasutatud põhilised eeldused:

- diskontomäär 8,7% (2022: 8,75%);
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 6,75% (2022: 6,75%);

- tulude kasv 2,5% (2022: 2,5%).

Täpsustav informatsioon lisades 4, 5 ja 9.

Lisa 4 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	728 496	529 641	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	10 319 620	9 863 925	3
Kokku	10 319 620	9 863 925	

Kasutusrendi all on arvestatud Tatari 51, Tallinnas asuv büroohoone.

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 563 192	184 994	4 378 198	0	1,79%+6kuu EURIBOR	EUR	31.08.2026
Pikaajalised laenud kokku	4 563 192	184 994	4 378 198	0			
Laenukohustised kokku	4 563 192	184 994	4 378 198	0			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 818 961	4 818 961	0	0	1,7%+6kuu EURIBOR	EUR	31.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	4 818 961	4 818 961	0	0			
Laenukohustised kokku	4 818 961	4 818 961	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	10 319 620	9 863 925
Kokku	10 319 620	9 863 925

Pangaga on sõlmitud laenuleping investeerimislenu osas summas 6 770 000 eurot. Saadud pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Tatari 51, Tallinn.
Täpsustav informatsioon lisas 3.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	56 557	56 557
Maksuvõlad	6 543	6 543
Muud võlad	9 631	9 631
Kokku võlad ja ettemaksed	72 731	72 731
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	43 049	43 049
Maksuvõlad	8 887	8 887
Muud võlad	5 757	5 757
Kokku võlad ja ettemaksed	57 693	57 693

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 028 962	5 269 938
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 507 241	1 317 484
Kokku tingimuslikud kohustised	7 536 203	6 587 422

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 560 eurot. Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustis on arvestatud lisas 7.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	728 496	529 641	3
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	728 496	529 641	
Kokku müügitulu	728 496	529 641	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	728 496	529 641	3
Kokku müügitulu	728 496	529 641	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2022. aastal tööjõukulud puudusid.

2023. aastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulud	62 164	26 180	12
Intressikulud	-223 573	-104 078	
Muud finantskulud	0	-1 610	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-161 409	-79 508	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus	Kaamos Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kaamos Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	949	765	
Kokku võlad ja ettemaksed	949	765	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 737 158	1 500 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 737 158	1 500 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	400 000	1 170 000	70 000	1 500 000	26 164	2
Kokku antud laenud	400 000	1 170 000	70 000	1 500 000	26 164	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 500 000	200 000	25 000	1 675 000	62 158	2
Kokku antud laenud	1 500 000	200 000	25 000	1 675 000	62 158	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	8 573	638
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	71 769
Kokku ostetud	8 573	72 407

Emaettevõtjale antud laen on eurodes, intressiga 4% aastas ning tähtajaga 2025 aasta. Intressitulu on välja toodud lisas 11.

2023. aastal osteti seotud osapooltelt tarkvara- ja haldusteenuse teenust.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2022. ja 2023. aastal tasu ei makstud.

Lisa 13 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2023 on ettevõtte käibekapital negatiivne. Negatiivne käibekapital kaetakse jooksvatest tuludest ning juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuse osas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2024

OSAÜHING VINDOR HOLDING (registrikood: 10917840) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	01.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING VINDOR HOLDING osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OSAÜHING VINDOR HOLDING (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

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

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, 10117 Tallinn

01.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING VINDOR HOLDING (registrikood: 10917840) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	01.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 587 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)	948 781
Kokku	7 536 203

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	728496	100.00%	Jah