

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Fund Asset

registrikood: 11715386

tänavaga nimi maja number: Veerenni tn 40a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10138

telefon: +372 6800190

faks: +372 6800191

e-posti aadress: info@fundasset.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 13 Tööjõukulud	18
Lisa 14 Seotud osapooled	18
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Lisa 19 Negatiivne käibekapital	22
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

Tegevusaruanne

Fund Asset konsolideerimisgruppi kuuluvad emaettevõtte Fund Asset OÜ ja üheksa tütarettevõtet. Kontserni tegevusaladeks on kinnisvaraarendus, kinnisvara üürileandmine ja haldamine ning majutusteenuste osutamine.

Aruandeaastal investeeriti materiaalsesse põhivarasse 1,04 mln eurot. Sellest valdava osa ehk 0,94 mln eurot moodustas büroohoone ehituse lõpuleviimine Tallinnas Veerenni tn 38b kinnistul. 2024. aastaks olulisi investeeringuid planeeritud ei ole.

2023.a majandusaastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud ning samuti ei ole planeeritud arengu- ja uurimisväljaminekuid teha 2024. aastal.

Kontserni majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline ning kontserni tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Fund Asseti olemasolev üürnike portfelli on tugev ja ümbritsev majanduskeskkond pole seni üürnike käitumist olulisel määral mõjutanud ega vakantsust suurendanud. Kuna makromajanduslikult kehvad tingimused (inflatsioon, majanduslangus, laenukõrged baasintressid) on püsinud juba pikemat aega, siis tuleb sellega kaasnevate võimalike mõjudega üürnike majandustulemustele ja sõlmitud üürilepingutele 2024. aastal siiski arvestada. Kardetud suundumus üürnike töötajate järjest enam kodukontoritesse kolimisel ei ole olulisel määral kinnitust leidnud, kuid tulenevalt eri valdkondade spetsiifikast tuleb ka 2024. aastal olla valmis pakkuma erinevate suurustega büroopindasid nii uutele kui olemasolevatele üürnikele.

Finantsinstrumentide finantsriskide maandamise eesmärgiks on tagada piisavalt likviidseid vahendeid kohustiste tasumiseks. Finantsriskide maandamiseks hoiustab kontsern rahalisi vahendeid, üleöö- ning tähtajalisi deposiite ainult kõrge krediidiireitinguga krediitiasutustes ning jälgib igapäevaselt klientide maksedistsipliini. Üle tähtaja võlgade korral kontakteerutakse klientidega.

Intressimäärade muutumisega seotud risk on kontsernil seotud laenukohustiste ujuva intressimäära baasmäära võimaliku tõusuga. Seisuga 31.12.2023 oli kontserni ujuva intressimääraga laenukohustiste summa 42,45 mln eurot ning intressikulud ujuva intressimääraga laenukohustistelt moodustasid 2023. aastal 1,98 mln eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud:

	2023	2022
ROA (%) = puhaskasum/varad x 100	3,73	4,36
ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku x 100	18,91	25,25
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) kordades:	0,28	0,39

Käesolevas majandusaasta aruandes kajastuvad kõik aruande koostamise hetkel teada olevad sündmused, mis võivad mõjutada järgmise aasta majandustulemusi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 728 314	2 396 774	2
Finantsinvesteeringud	625 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	588 139	301 710	3
Varud	194	484	
Kokku käibevarad	3 941 647	2 698 968	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	52 194	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	63 060 145	63 548 633	6
Materiaalsed põhivarad	5 397 949	5 560 906	7
Kokku põhivarad	68 510 288	69 109 539	
Kokku varad	72 451 935	71 808 507	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 371 459	1 709 716	8
Võlad ja ettemaksed	785 921	603 258	9
Kokku lühiajalised kohustised	9 157 380	2 312 974	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	48 456 991	56 530 008	8
Võlad ja ettemaksed	535 473	567 592	9
Kokku pikaajalised kohustised	48 992 464	57 097 600	
Kokku kohustised	58 149 844	59 410 574	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 595 377	9 265 364	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 704 158	3 130 013	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 302 091	12 397 933	
Kokku omakapital	14 302 091	12 397 933	
Kokku kohustised ja omakapital	72 451 935	71 808 507	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	9 559 843	7 950 745	11
Muud äritulud	31 793	21 760	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 105 304	-1 449 480	12
Mitmesugused tegevuskulud	-225 359	-268 380	
Tööjõukulud	-445 875	-468 240	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 603 765	-1 398 600	6,7
Muud ärikulud	-2 874	-8 616	
Ärikasum (kahjum)	5 208 459	4 379 189	
Intressitulud	31 076	203	
Intressikulud	-2 361 249	-949 379	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 878 286	3 430 013	
Tulumaks	-174 128	-300 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 704 158	3 130 013	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 704 158	3 130 013	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 208 459	4 379 189	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 603 765	1 398 600	6,7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-5 314	
Muud korrigeerimised	0	1 727	
Kokku korrigeerimised	1 603 765	1 395 013	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-338 622	-26 244	
Varude muutus	290	-484	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	143 744	-222 873	
Kokku rahavood äritegevusest	6 617 636	5 524 601	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-11 758	-2 268 949	7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	16 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-940 562	-4 281 542	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-625 000	0	
Laekunud intressid	31 076	203	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	3 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 546 244	-6 531 288	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 520 000	13 300 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-6 931 274	-9 642 038	8
Makstud intressid	-2 354 450	-1 126 776	
Makstud dividendid	-800 000	-1 200 000	14
Makstud ettevõtte tulumaks	-174 128	-300 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 739 852	1 031 186	
Kokku rahavood	331 540	24 499	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 396 774	2 372 275	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	331 540	24 499	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 728 314	2 396 774	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	10 463 636	10 466 192
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 130 013	3 130 013
Väljakuulutatud dividendid	0	-1 200 000	-1 200 000
Muud muutused omakapitalis	0	1 728	1 728
31.12.2022	2 556	12 395 377	12 397 933
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 704 158	2 704 158
Väljakuulutatud dividendid	0	-800 000	-800 000
31.12.2023	2 556	14 299 535	14 302 091

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fund Asset OÜ (edaspidi ka "emaettevõtte") ning tema tütarettevõtete (edaspidi koos "kontsern") 2023.a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes lähtudes soetusmaksumuse meetodist (v.a. juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes). Kontserni ettevõtte kasutavad kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas kaks toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Fund Asset OÜ ning selle tütarettevõtete (vaata lisa 4) finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtte konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju 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 tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtteid kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mida 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 raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse emaettevõtte eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütarettevõtetesse.

Investeeringuid tütarettevõtetesse on konsolideerimata aruandes kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitali muutustes ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega (negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Kolme kuni 12-kuulisi tähtajalisi deposiite kajastatakse lühiajaliste finantsinvesteeringutena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulude sisemise intressimäära meetodil.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekiirupidamine.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate

kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena.

Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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.

Ehitusperioodi kestel kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused (intressid) kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusse.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimäär on 2%-4%.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana kajastatakse ettevõtte oma majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Kõiki hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvutamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Varad amortiseeritakse lineaarselt. Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivara müügist saadud kasumid ja kahjumid, mis leitakse müügist saadud raha ja vara jääkväärtuse vahena, kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

Vara valmimise perioodil tehtud laenukulutused kapitaliseeritakse vara soetusmaksumuse osana.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 EUR**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	50 aastat
Masinad ja seadmed	7-25 aastat
Muu põhivara	3-5 aastat
Immateriaalne põhivara	3 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadava tasu õiglase väärtus.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

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

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

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

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste

vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole

üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, investeerimis- ja finantseerimistehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustiste saldode muutused.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod ja kuni 3-kuulised deposiidid	2 728 314	2 396 774
Kokku raha	2 728 314	2 396 774

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	524 308	524 308	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	526 382	526 382	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 074	-2 074	0	0	
Ettemaksed	116 025	63 831	52 194	0	
Tulevaste perioodide kulud	116 025	63 831	52 194	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	640 333	588 139	52 194	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	265 165	265 165	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	265 997	265 997	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-832	-832	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 765	26 765	0	0	4
Ettemaksed	9 780	9 780	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 780	9 780	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	301 710	301 710	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	131 203	26 765	107 947
Üksikisiku tulumaks	0	8 191	0	7 620
Erisoodustuse tulumaks	0	899	0	1 595
Sotsiaalmaks	0	14 243	0	14 768
Kohustuslik kogumispension	0	675	0	652
Töötuskindlustusmaksed	0	1 007	0	944
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	156 218	26 765	133 526

Lisa 5 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
11768106	OÜ Õigusmaja	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
12099676	OÜ RealCorp	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
12704367	OÜ 2Torni	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
14504299	OÜ Ovaal Maja	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
14385558	OÜ Mauruse Maja	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
14710254	OÜ Ellips Maja	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
14786731	OÜ Kadaka HUB	Eesti	Majutusteenused	100	100
16267426	OÜ Sektor Maja	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
16346284	OÜ Kadaka Majutus	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
OÜ Õigusmaja	1 600 475	-50 000	291 076	1 841 551
OÜ RealCorp	2 082 862	-40 000	260 903	2 303 765
OÜ 2Torni	5 764 077	-530 000	685 413	5 919 490
OÜ Ovaal Maja	1 873 265	-130 000	454 359	2 197 624
OÜ Mauruse Maja	692 796	-30 000	588 106	1 250 902
OÜ Ellips Maja	335 246	-20 000	269 925	585 171
OÜ Kadaka HUB	18 499	0	162 273	180 772
OÜ Sektor Maja	0	0	0	0
OÜ Kadaka Majutus	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 367 220	-800 000	2 712 055	14 279 275

2022. aasta kasum kapitaliosaluse meetodil ja makstud dividendid:

OÜ Õigusmaja 214 646 eurot/100 000 eurot

OÜ RealCorp 264 645 eurot/0 eurot

OÜ 2Torni 1 132 124 eurot/600 000 eurot

OÜ Ovaal Maja 573 188 eurot/100 000 eurot

OÜ Mauruse Maja 564 303 eurot/400 000 eurot

OÜ Ellips Maja 335 246 eurot/0 eurot

OÜ Kadaka HUB 18 499 eurot/0 eurot

OÜ Sektor Maja -2 500 eurot/0 eurot

OÜ Kadaka Majutus -772 eurot/0 eurot

Kokku 3 099 379 eurot/1 200 000 eurot

2022.a omandatud osalused:

Tütarettevõtja nimetus / Omandatud osaluse % / Omandamise kuupäev / Omandatud osaluse soetusmaksumus

OÜ Kadaka Majutus 100% 11.02.2022 772 EUR

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021			
Soetusmaksumus	66 094 923	4 390 601	70 485 524
Akumuleeritud kulum	-6 602 772	0	-6 602 772
Jääkmaksumus	59 492 151	4 390 601	63 882 752
Ostud ja parendused	43 049	4 238 493	4 281 542
Amortisatsioonikulu	-1 322 580	0	-1 322 580
Ümberliigitamised	34 040	-3 327 121	-3 293 081
31.12.2022			
Soetusmaksumus	66 172 012	5 301 973	71 473 985
Akumuleeritud kulum	-7 925 352	0	-7 925 352
Jääkmaksumus	58 246 660	5 301 973	63 548 633
Ostud ja parendused	1 030 759	0	1 030 759
Amortisatsioonikulu	-1 429 050	0	-1 429 050
Ümberliigitamised	5 211 777	-5 211 777	0
Muud muutused	-1	-90 196	-90 197
31.12.2023			
Soetusmaksumus	72 414 547	0	72 414 547
Akumuleeritud kulum	-9 354 402	0	-9 354 402
Jääkmaksumus	63 060 145	0	63 060 145

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 859 698	6 244 137
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	576 391	451 591

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, kuna ettevõtte juhtkond on seisukohal, et kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad		
			Transpordivahendid		Ettemaksed	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	30 191	0	64 630	13 384	3 000	111 205
Akumuleeritud kulum	0	0	-17 190	-5 433	0	-22 623
Jääkmaksumus	30 191	0	47 440	7 951	3 000	88 582
Ostud ja parendused	0	1 669 330	64 159	535 460	0	2 268 949
Amortisatsioonikulu	0	-49 624	-17 918	-8 478	0	-76 020
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-10 686	0	0	-10 686
Ümberliigitamised	0	3 293 082	0	0	0	3 293 082
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	3 293 082	0	0	0	3 293 082
Muud muutused	0	0	0	-1	-3 000	-3 001
31.12.2022						
Soetusmaksumus	30 191	4 962 412	107 417	548 843	0	5 648 863
Akumuleeritud kulum	0	-49 624	-24 422	-13 911	0	-87 957
Jääkmaksumus	30 191	4 912 788	82 995	534 932	0	5 560 906
Ostud ja parendused	0	10 581	0	1 177	0	11 758
Amortisatsioonikulu	0	-105 281	-21 483	-47 951	0	-174 715
31.12.2023						
Soetusmaksumus	30 191	4 972 993	107 417	550 020	0	5 660 621
Akumuleeritud kulum	0	-154 905	-45 905	-61 862	0	-262 672
Jääkmaksumus	30 191	4 818 088	61 512	488 158	0	5 397 949

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	0	16 000
Transpordivahendid	0	16 000
Kokku	0	16 000

Lisa 8 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								
Pangalaen	5 493 671	5 493 671			1,75% + 6 kuu Euribor	EUR	2024	
Laen seotud osapoolelt	1 416 311	1 416 311			1,4%-3%	EUR	2024	14
Lühiajalised laenud kokku	6 909 982	6 909 982						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	36 958 327	1 461 477	18 972 887	16 523 963	1,4%-1,7% + 6 kuu Euribor	EUR	2025-2029	
Laen seotud osapoolelt	12 960 141	0	5 072 141	7 888 000	2%-3%	EUR	2028-2036	14
Pikaajalised laenud kokku	49 918 468	1 461 477	24 045 028	24 411 963				
Laenukohustised kokku	56 828 450	8 371 459	24 045 028	24 411 963				

	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	39 799 666	1 709 716	20 760 257	17 329 693	1,4%-1,9% + 6 kuu euribor	EUR	2024-2029	
Laen seotud osapoolelt	18 440 058	0	1 524 917	16 915 141	2%-3%	EUR	2024-2031	14
Pikaajalised laenud kokku	58 239 724	1 709 716	22 285 174	34 244 834				
Laenukohustised kokku	58 239 724	1 709 716	22 285 174	34 244 834				

Pangalaenude tagatiseks on seotud hüpoteegid järgmistele kinnistutele:

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Suur-Ameerika tn 1 // Väike-Ameerika tn 2 summas 32 mln EUR (31.12.2022.a sama)

Tallinn, Mustamäe linnaosa, A. H. Tammsaare tee 92 summas 12 mln EUR (31.12.2022.a sama)

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni 38 summas 8,4 mln EUR (31.12.2022.a sama)

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni 40a summas 7,2 mln EUR (31.12.2022.a sama)

Tallinn, Mäealuse tn 9 summas 5,28 mln EUR (31.12.2022 hüpoteeki ei olnud)

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	358 006	358 006	0	0	
Võlad töövõtjatele	30 778	30 778	0	0	
Maksuvõlad	156 218	156 218	0	0	4
Muud võlad	73 762	73 762	0	0	
Intressivõlad	69 762	69 762	0	0	
Muud viitvõlad	4 000	4 000	0	0	
Saadud ettemaksed	702 630	167 157	535 473	0	
Tulevaste perioodide tulud	96 899	96 899	0	0	
Muud saadud ettemaksed	605 731	70 258	535 473	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 321 394	785 921	535 473	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	370 188	370 188	0	0	
Võlad töövõtjatele	25 549	25 549	0	0	
Maksuvõlad	133 526	133 526	0	0	4
Muud võlad	63 445	482	62 963	0	
Intressivõlad	62 963	0	62 963	0	
Muud viitvõlad	482	482	0	0	
Saadud ettemaksed	578 142	73 513	504 629	0	
Tulevaste perioodide tulud	20 173	20 173	0	0	
Muud saadud ettemaksed	557 969	53 340	504 629	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 170 850	603 258	567 592	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 439 628	9 916 302
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 859 907	2 479 075
Kokku tingimuslikud kohustised	14 299 535	12 395 377

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 559 843	7 950 745
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 559 843	7 950 745
Kokku müügitulu	9 559 843	7 950 745
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	6 882 041	6 253 818
Majutusteenus	674 808	385 366
Muude teenuste müük	2 002 994	1 311 561
Kokku müügitulu	9 559 843	7 950 745

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 794 137	1 221 116
Muud	311 167	228 364
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 105 304	1 449 480

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	333 331	344 978
Sotsiaalmaksud	112 544	123 262
Kokku tööjõukulud	445 875	468 240
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 967	8 675	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 967	8 675	
Laenukohustised			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 416 311	0	8
Kokku laenukohustised	1 416 311	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	195 713	158 967	
Kokku võlad ja ettemaksed	195 713	158 967	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	12 960 141	18 440 058	8
Kokku laenukohustised	12 960 141	18 440 058	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	62 964	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	62 964	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	17 615 028	7 300 000	6 475 000	18 440 058	376 177	
Kokku laenukohustised	17 615 028	7 300 000	6 475 000	18 440 058	376 177	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	18 440 058	1 120 000	5 183 606	14 376 452	399 200	
Kokku laenukohustised	18 440 058	1 120 000	5 183 606	14 376 452	399 200	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	115 661	0	139 532	0
Kokku müüdid	115 661	0	139 532	0

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	698 767	920 676	2 216 728	4 031 572
Kokku ostetud	698 767	920 676	2 216 728	4 031 572

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale aruandeperioodil tasusid ei makstud. (2022.a sama)

Aruandeperioodil maksti dividende 800 000 eurot. (2022.a 1 200 000 eurot).

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	128 860	71 287
Nõuded ja ettemaksed	4 257	1 435
Kokku käibevarad	133 117	72 722
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14 279 275	12 367 220
Materiaalsed põhivarad	64 240	87 253
Kokku põhivarad	14 343 515	12 454 473
Kokku varad	14 476 632	12 527 195
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	69 481	66 030
Kokku lühiajalised kohustised	69 481	66 030
Kokku kohustised	69 481	66 030
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 658 609	9 340 451
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 745 986	3 118 158
Kokku omakapital	14 407 151	12 461 165
Kokku kohustised ja omakapital	14 476 632	12 527 195

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	580 019	567 531
Muud äritulud	0	6 693
Mitmesugused tegevuskulud	-74 498	-58 483
Tööjõukulud	-445 875	-467 920
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 191	-20 719
Muud ärikulud	-2 624	-8 330
Kokku ärikasum (-kahjum)	32 831	18 772
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 712 056	3 099 379
Intressitulud	1 099	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 745 986	3 118 158
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 745 986	3 118 158

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	32 831	18 772
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	24 191	20 719
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-5 314
Kokku korrigeerimised	24 191	15 405
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 822	-331
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 451	-4 258
Kokku rahavood äritegevusest	57 651	29 588
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 177	-64 158
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	16 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-772
Laekunud intressid	1 099	7
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	3 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-78	-45 923
Kokku rahavood	57 573	-16 335
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	71 287	87 622
Raha ja raha ekvivalentide muutus	57 573	-16 335
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	128 860	71 287

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	10 540 451	10 543 007
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 118 158	3 118 158
Väljakuulutatud dividendid	0	-1 200 000	-1 200 000
31.12.2022	2 556	12 458 609	12 461 165
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-12 367 220	-12 367 220
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	12 367 220	12 367 220
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	2 556	12 458 609	12 461 165
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 745 986	2 745 986
Väljakuulutatud dividendid	0	-800 000	-800 000
31.12.2023	2 556	14 404 595	14 407 151
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-14 792 275	-14 792 275
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	14 792 275	14 792 275
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	2 556	14 404 595	14 407 151

Lisa 19 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2023 ületavad kontserni lühiajalised kohustised käibevara 5,216 mln euro võrra. Juhtkonna hinnangul antud asjaolu ettevõtete tegevusele mõju ei avalda, sest bilansipäeval lühiajalise kohustisena kajastatud laenudest (kokku 8,371 mln eurot) refinantseeritakse 6,149 mln eurot pikaajalise laenuga ja 0,76 mln euro tagasimaksmise tähtaega on aruande koostamise hetkeks pikendatud 2029. aastani ning ettevõtete majandustegevus on jätkuvalt kasumlik ja rahavood positiivsed.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2024

OÜ Fund Asset (registrikood: 11715386) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EIKI RUMP	Juhatuse liige	02.04.2024
TOOMAS LIPRE	Juhatuse liige	02.04.2024
ANTI MAKSON	Juhatuse liige	03.04.2024
OTT KIKKAS	Juhatuse liige	03.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Fund Asset osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Fund Asset ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 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. detsember 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 arvamus. 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 mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada 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/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

05. aprill 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Fund Asset (registrikood: 11715386) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	05.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 595 377
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 704 158
Kokku	14 299 535
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 299 535
Kokku	14 299 535

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 595 377
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 704 158
Kokku	14 299 535
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 299 535
Kokku	14 299 535

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	580019	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6800190
Faks	+372 6800191
E-posti aadress	info@fundasset.ee