

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Osaühing DLT

**registrikood:** 10096225

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Hiiepuu tn 1

**postisihthnumber:** 12013

**telefon:** +372 5112602

**e-posti aadress:** lauri.treimann@gmail.com

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 6  |
| Lisa 2 Raha                               | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed               | 9  |
| Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad   | 10 |
| Lisa 5 Laenunõuded                        | 10 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud           | 11 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad             | 12 |
| Lisa 8 Laenukohustised                    | 13 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                | 14 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad | 14 |
| Lisa 11 Müügitulu                         | 14 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                       | 15 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                  | 15 |
| Lisa 14 Intressitulud                     | 16 |
| Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva  | 16 |
| Aruande allkirjad                         | 17 |
| Vandeauditori aruanne                     | 18 |

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

Osaühing DLT on Eesti erakapitalil põhinev osaühing.

Osaühing DLT asub Tallinnas Hiiepuu tn 1 ja ettevõtte põhitegevus on kinnisvara rent ning kinnisvara hooldusteenuste müük.

### Tulud, kulud ja kasum

2023. aastal moodustas Osaühing DLT müügitulu 133 735 eurot.

Ettevõtte puhaskasumiks kujunes 101 127 eurot.

Müügitulust 100% moodustas müük Eestisse.

2023. aasta majandusaastal oli eesmärgiks jätkata vabade vahendite investeerimist kinnisvarasse eesmärgiga teenida renditulu. 2023. aastal investeeriti ehitusjärgus olevasse kinnisvarasse, kinnistu asub aadressil Masti 11.

Tegevusvaldkonna üldine olukord ei mõjutanud olulisel määral osaühingut DLT, samuti ei avaldanud mõju ettevõttele euribori ja valuutakursside mõju.

### Peamised finantssuhtarvud

|                                             | 2023    | 2022    |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Müügitulu (eurodes)                         | 133 735 | 127 919 |
| Puhaskasum (eurodes)                        | 101 127 | 124 772 |
| Puhasrentaablus % =puhaskasum/müügitulu*100 | 75,6%   | 98%     |
| ROA % (puhaskasum/ varad kokku *100)        | 3,6%    | 4,4%    |
| ROE % (puhaskasum/ omakapital kokku *100)   | 3,8%    | 4,6%    |

### Personal

2023. aastal maksti ettevõtte juhatusele juhatuse liikme tasu 7 500 eurot.

Eesmärgid järgmiseks 2024. aasta majandusaastaks on jätkata vabade rahaliste vahendite investeerimist kinnisvarasse eesmärgiga teenida renditulu.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 19 208           | 147 129          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 707 178          | 549 640          | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>726 386</b>   | <b>696 769</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 258              | 149 226          | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 063 940        | 1 993 270        | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 9 341            | 14 962           | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 073 539</b> | <b>2 157 458</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 799 925</b> | <b>2 854 227</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 40 000           | 48 002           | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 076            | 5 004            | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>45 076</b>    | <b>53 006</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 50 000           | 90 000           | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 12 720           | 12 720           | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>62 720</b>    | <b>102 720</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>107 796</b>   | <b>155 726</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 588 190        | 2 570 917        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 101 127          | 124 772          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 692 129</b> | <b>2 698 501</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 799 925</b> | <b>2 854 227</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 133 735        | 127 919        | 11      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -27 757        | -19 865        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -5 424         | -4 694         |         |
| Tööjõukulud                                 | -9 975         | -9 975         | 12      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -5 621         | -5 621         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>84 958</b>  | <b>87 764</b>  |         |
| Intressitulud                               | 49 493         | 41 443         |         |
| Intressikulud                               | -6 478         | -4 469         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 29             | 34             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>128 002</b> | <b>124 772</b> |         |
| Tulumaks                                    | -26 875        | 0              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>101 127</b> | <b>124 772</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Osaühing DLT 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Osaühing DLT kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem nr 1 alusel. Ettevõtte vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse peatükis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande, mida on ka käesolevas aruandes kasutatud. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Sidusettevõteteks loetakse ka neid ettevõtteid, mille tegevust omanikud kontrollivad ühiselt (ühisettevõtted). Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest.

Sidus- ja tütarettevõtjate aktsiad ja osad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Sidus- ja tütarettevõtjate aktsiad ja osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Antud laenuid ja muud nõuded

Antud pikaajalised laenuid ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Intressi mittekanvad laenuid või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenuid kajastatakse nõude tekkimisel laenusumma nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära. Nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse maksetähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmene ümberhindlus nüüdisväärtusesse ning edasine nõude nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

**Kinnisvarainvesteeringud**

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse Ettevõtte või sõltumatu eksperdi poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna lähtudes soetusmaksumuse meetodist.

**Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

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

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

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit, lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muud masinad ja seadmed 5 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 5 aastat
- Transpordivahendid 5 aastat.

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

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

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele.

Juhul, kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test.

Vara ketav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast:

kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 4000****Rendid**

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Ettevõtte rendileandjana

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Kapitalirendi finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

**Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt Ettevõtte põhikirja ja Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi.

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

Kommunaalkulud esitatakse edasi rentnikele kulude hüvitamise põhimõttel ja kajastatakse raamatupidamise aaruandes neto meetodil.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

**Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukulunan samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86 (juriidilisest isikutest osanikele). 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.

**Seotud osapooled**

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

**Sündmused pärast aruandekuupäeva**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023    | 31.12.2022     |
|-------------------|---------------|----------------|
| Pangakontod       | 19 147        | 147 068        |
| Kassa             | 61            | 61             |
| <b>Kokku raha</b> | <b>19 208</b> | <b>147 129</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 055          | 1 055                             |                     |             |         |
| Laenunõuded                        | 574 000        | 574 000                           |                     |             | 13      |
| Muud nõuded                        | 132 123        | 132 123                           |                     |             | 13      |
| Intressinõuded                     | 132 123        | 132 123                           |                     |             | 13      |
| Ettemaksed                         | 258            |                                   |                     | 258         |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 258            |                                   |                     | 258         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>707 436</b> | <b>707 178</b>                    |                     | <b>258</b>  |         |

  

|                                    | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 32 010         | 32 010                            |                     |             |         |
| Laenunõuded                        | 565 000        | 435 000                           | 130 000             |             | 13      |
| Muud nõuded                        | 101 288        | 82 630                            | 18 658              |             | 13      |
| Intressinõuded                     | 101 288        | 82 630                            | 18 658              |             | 13      |
| Ettemaksed                         | 568            | 0                                 | 0                   | 568         |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 568            | 0                                 | 0                   | 568         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>698 866</b> | <b>549 640</b>                    | <b>148 658</b>      | <b>568</b>  |         |

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ laen summas 279 000 eurot on tagatud hüpoteegiga Masti 11 kinnistule summas 250 000 erot.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad  
(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023 |                             |            |                                               |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus      | Asukohamaa | Põhitegevusala                                | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                             |            |                                               | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 11023607                                                     | Simus Kinnisvaraarenduse OÜ | Eesti      | Parklate tegevus. Enda kinnisvara ost ja müük | 33               | 33         |
| 11667888                                                     | Võidujooksu OÜ              | Eesti      | Enda kinnisvara ost ja müük                   | 25               | 25         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |      |            |                                        |               |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|------|------------|----------------------------------------|---------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2022 | Omandamine | Müük | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused | 31.12.2023 |
| Simus Kinnisvaraarenduse OÜ                                    | 0          | 0          | 0    | 0          | 0                                      | 0             | 0          |
| Võidujooksu OÜ                                                 | 0          | 0          | 0    | 0          | 0                                      | 0             | 0          |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 0          | 0          | 0    | 0          | 0                                      | 0             | 0          |

Võidujooksu OÜ kustutati 02.01.2024.a, mille bilansiline väärtus oli 0.

Lisa 5 Laenunõuded  
(eurodes)

|                             | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|
|                             |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |
| Lington Consult OÜ          | 65 000     | 65 000                            |                     | 7,5%         | EUR         | 2024        |
| Simus Kinnisvaraarenduse OÜ | 279 000    | 279 000                           |                     | 7,5%         | EUR         | 2024        |
| Treimann Furnitur OÜ        | 230 000    | 230 000                           |                     | 10%          | EUR         | 2024        |
| Laenunõuded                 | 574 000    | 574 000                           |                     |              |             |             |
|                             |            |                                   |                     |              |             |             |
|                             | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                             |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |
| Lington Consult OÜ          | 65 000     | 65 000                            |                     | 7,5%         | EUR         | 2023        |
| Simus Kinnisvaraarenduse OÜ | 270 000    | 270 000                           |                     | 7,5%         | EUR         | 2023        |
| Treimann Furnitur OÜ        | 230 000    | 100 000                           | 130 000             | 10%          | EUR         | 2024        |
| Laenunõuded                 | 565 000    | 435 000                           | 130 000             |              |             |             |

Simus Kinnisvaraarenduse laen summas 279 000 eurot on tagatud hüpoteegiga summas 250 000 eurot. Bilansipäeva järgselt pikendati laenu tähtaega kuni 31.12.2025.a.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                                    |               |
|------------------------|------------------------------------|---------------|
|                        | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku         |
|                        |                                    |               |
|                        |                                    |               |
| <b>31.12.2023</b>      |                                    |               |
| Soetusmaksumus         | 60 000                             | 60 000        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>60 000</b>                      | <b>60 000</b> |

| Õiglase väärtuse meetod |                  |
|-------------------------|------------------|
|                         |                  |
| <b>31.12.2021</b>       | 1 971 500        |
| Ostud ja parendused     | 21 770           |
| <b>31.12.2022</b>       | <b>1 993 270</b> |
| Ostud ja parendused     | 10 670           |
| <b>31.12.2023</b>       | <b>2 003 940</b> |

|                                                 | 2023    | 2022    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 133 735 | 127 919 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 12 836  | 13 499  |

Kinnisvarainvesteeringute väärtuse määramisel seisuga 31.12.2023.a kasutati ühe kinnistu hindamisel Pindi Kinnisvara eksperti, kes kasutas võrdlusmeetodit. Ekspert hinnang oli kõrgem bilansilisest väärtusest 51 000 eurot. Teised varad hindas juhatus, kelle hinnangul muutuseid ei ole.

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                         |                    | Kokku   |
|---------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|---------|
|                     |                    |                         | Masinad ja seadmed |         |
|                     | Transpordivahendid | Muud masinad ja seadmed |                    |         |
| 31.12.2021          |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 21 525             | 15 113                  | 36 638             | 36 638  |
| Akumuleeritud kulum | -6 582             | -9 474                  | -16 056            | -16 056 |
| Jääkmaksumus        | 14 943             | 5 639                   | 20 582             | 20 582  |
|                     |                    |                         |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -3 642             | -1 978                  | -5 620             | -5 620  |
|                     |                    |                         |                    |         |
| 31.12.2022          |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 21 525             | 15 113                  | 36 638             | 36 638  |
| Akumuleeritud kulum | -10 224            | -11 452                 | -21 676            | -21 676 |
| Jääkmaksumus        | 11 301             | 3 661                   | 14 962             | 14 962  |
|                     |                    |                         |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -3 665             | -1 956                  | -5 621             | -5 621  |
|                     |                    |                         |                    |         |
| 31.12.2023          |                    |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 21 525             | 15 113                  | 36 638             | 36 638  |
| Akumuleeritud kulum | -13 889            | -13 408                 | -27 297            | -27 297 |
| Jääkmaksumus        | 7 636              | 1 705                   | 9 341              | 9 341   |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                        |             |             |
| Pangalaen                            | 90 000     | 40 000                           | 50 000                 |             | 3 kuu<br>euribor+2,69% | EUR         | 2026        |
| <b>Pikaajalised laenud<br/>kokku</b> | 90 000     | 40 000                           | 50 000                 |             |                        |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 90 000     | 40 000                           | 50 000                 |             |                        |             |             |
|                                      |            |                                  |                        |             |                        |             |             |
|                                      | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                        |             |             |
| Omaniku laen                         | 8 002      | 8 002                            |                        |             | 0%                     | EUR         | 2023        |
| <b>Lühiajalised laenud<br/>kokku</b> | 8 002      | 8 002                            |                        |             |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                        |             |             |
| Pangalaen                            | 130 000    | 40 000                           | 90 000                 |             | 3 kuu<br>euribor+2,69% | EUR         | 2026        |
| <b>Pikaajalised laenud<br/>kokku</b> | 130 000    | 40 000                           | 90 000                 |             |                        |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 138 002    | 48 002                           | 90 000                 |             |                        |             |             |

Panga kasuks on seatud hüpoteek. Tagatiseks seatud hüpoteek büroopindadele Gonsiori 10 summas 260 000 eurot.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 520           | 520                              |                     |
| Maksuvõlad                       | 4 556         | 4 556                            |                     |
| Saadud ettemaksed                | 12 720        | 0                                | 12 720              |
| Muud saadud ettemaksed           | 12 720        | 0                                | 12 720              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>17 796</b> | <b>5 076</b>                     | <b>12 720</b>       |

  

|                                  | 31.12.2022    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 1 194         | 1 194                            |                     |
| Maksuvõlad                       | 3 810         | 3 810                            |                     |
| Saadud ettemaksed                | 12 720        | 0                                | 12 720              |
| Muud saadud ettemaksed           | 12 720        |                                  |                     |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>17 724</b> | <b>5 004</b>                     | <b>12 720</b>       |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 151 454        | 2 156 551        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 537 863          | 539 138          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 689 317</b> | <b>2 695 689</b> |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 133 735        | 127 919        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>133 735</b> | <b>127 919</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>133 735</b> | <b>127 919</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus     | 133 735        | 127 919        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>133 735</b> | <b>127 919</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2023         | 2022         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                                            | 7 500        | 7 500        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 2 475        | 2 475        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>9 975</b> | <b>9 975</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 0            | 1            |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |              |              |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1            | 1            |

Osaühingul DLT ei ole töötajaid.

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |                |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 381 290        | 351 585        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 324 833        | 65 788         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>706 123</b> | <b>417 373</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0              | 8 002          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>       | <b>8 002</b>   |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023 | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |            |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 248 658        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>0</b>   | <b>248 658</b> |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2021     | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 250 000        | 20 000         | 0                          | 270 000        | 18 829                      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 165 000        | 130 000        | 0                          | 295 000        | 19 466                      |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>415 000</b> | <b>150 000</b> | <b>0</b>                   | <b>565 000</b> | <b>38 295</b>               |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2022     | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 270 000        | 9 000         | 0                          | 279 000        | 20 706                      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 295 000        | 30 000        | 30 000                     | 295 000        | 28 787                      |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>565 000</b> | <b>39 000</b> | <b>30 000</b>              | <b>574 000</b> | <b>49 493</b>               |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 7 500       | 7 500       |

## Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
| Intressitulu laenudelt     | 49 493        | 41 443        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>49 493</b> | <b>41 443</b> |

## Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Võidujooksu OÜ kustutati 02.01.2024.a.

Treimann Furnitur OÜ laenu lõpptähtaega pikendati kuni 31.12.2025.a.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

**Osaühing DLT (registrikood: 10096225) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| LAURI TREIMANN     | Juhatuse liige     | 01.07.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing DLT osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing DLT raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanooleid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

## Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Bilansikirjel „Kinnisvarainvesteeringud“ ja lisas 6 on kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringuid summas 2 003 940 eurot. Seisuga 31.12.2023 ei ole juhatus eksperthinnanguid tellinud igale kinnisvarainvesteeringu objektile, vaid on ise vara väärtust hinnanud. Eksperti hindamise tulemusel kinnisvara õiglane väärtus on 51 000 eurot kõrgem kui bilansis kajastatud, kuid õiglase väärtuse tõusu ei ole kajastatud raamatupidamise aastaaruandes. Juhtkond on hinnanud, et teiste kinnisvaraobjektide õiglane väärtus on sama, mis eelmisel majandusaastal. Eeltoodust tulenevalt, meie hinnangul õiglases väärtuses kinnisvarainvesteering on alahinnatud. Võimalik erinevus võib oluliselt mõjutada võrdleva ja aruandeperioodi finantstulemust ja finantsseisu seisuga 31.12.2023

## Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal, välja arvatud „Märkusega kokkuvõtte alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Osaühing DLT raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Osaühing DLT finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust jkooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kadri Koop

Vandeaudiitori number 700

OÜ KL Partners

Auditoortevõtja tegevusloa number 149

Pärnu mnt 20, Tallinn, Harju maakond, 10141

01.07.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing DLT (registrikood: 10096225) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| KADRI KOOP         | Vandeaudiitor      | 01.07.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 588 190        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 101 127          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 689 317</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 133735          | 100.00%     | Jah            |