

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Neovarad

registrikood: 16396632

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Viru väljak 2

postisihthnumber: 10111

e-posti aadress: info@neokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	10
Lisa 7 Intressikulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Neovarad OÜ asutati 22.12.2021.a. Ettevõtte tegevusalaks on valdusfirmade tegevus.

Neovarad OÜ omab 100% osalust järgmistes äriühingutes: Metro Ärimaja OÜ, Tanassilma Logistics OÜ, Jyri Logistics OÜ, Neovarad Maardu OÜ, Neokapital LT1 OÜ.

Metro Ärimaja OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute kajastamine ning üürile andmine. Seisuga 31.12.2023 kuulub ettevõttele kinnistu Viru väljak 2, Tallinn. Kinnistul asub büroohoone ning Metro Ärimaja OÜ on andnud nimetatud kinnistu pikaajalisele üürile. Omakapitali struktuuri parandamiseks otsustas Neovarad OÜ juhtkond 2023.aastal moodustada vabatahtlik omakapitali reservi mitterahalise sissemaksega. Vabatahtliku reservi sissemakse esemeks oli osaniku laenuõue ühingu vastu väärtuses 5 miljonit eurot.

Tanassilma Logistics OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ning üürile andmine. Seisuga 31.12.2023 kuulub ettevõttele kinnistu Saku vallas, Tänassilma külas. Kinnistul asub logistikakeskus ning Tanassilma Logistics OÜ on andnud nimetatud kinnistu pikaajalisele üürile.

Jyri Logistics OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ning üürile andmine. Seisuga 31.12.2023 kuulub ettevõttele kinnistu aadressil Põrguvälja tee 3, Pildiküla, Rae vald. Kinnistul asub peakontor ja logistikakeskus, mis on välja renditud Rimi Eesti Food AS-le.

Neovarad Maardu OÜ põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ning üürile andmine. Seisuga 31.12.2023 kuulub ettevõttele kinnistu aadressil Viieaia tee 13, Maardu. Kinnistul asuv üürilepinguga koormatud laohoone on tervikuna välja üüritud ühele üürnikule.

Neokapital LT1 OÜ soetas 2024.aasta II kvartalis 75% Grofisa UAB-st, mille omandis on Leedus asuv 9000 ruutmeetri suurune ärikeskus LINK. Neovarad OÜ andis varade soetamiseks laenu ning pärast ühinemise lõpuleviimist muudeti osa laenust aktsiate kontrollpakiks.

2024.aasta jaanuaris asutatud Neovarad OÜ enamusosalusega ettevõtja Mulligan Capital OÜ omandas 2024 I kvartalis 28,28% Mainor Ülemiste AS aktsiatest. Mainor Ülemiste AS on Mainor AS tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on Ülemiste City arendamine.

Aruandeaastal ettevõtetel müügitulu ei olnud.

Neovarad OÜ-l ei olnud aruandeaastal töötajaid ning töötasusid ja juhatusel liikme tasusid välja ei makstud.

Peamised arv näitajad olid (eurodes):

	31.12.2023	31.12.2022
Ärikasum (kahjum)	-5	0
Puhaskasum (kahjum)	3 153 538	21 487
Varade maht	8 433 749	44 500
Omakapital	3 177 525	23 987
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja*	-	11,85
Käibekapital*	9 495	10 987

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevara/ lühiajalised kohustused

*Käibekapital: lühiajalised varad - lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 495	12 000	
Kokku käibevarad	9 495	12 000	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 424 254	32 500	2
Kokku põhivarad	8 424 254	32 500	
Kokku varad	8 433 749	44 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	1 013	4;8
Kokku lühiajalised kohustised	0	1 013	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 256 224	19 500	3;8
Kokku pikaajalised kohustised	5 256 224	19 500	
Kokku kohustised	5 256 224	20 513	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 487	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 153 538	21 487	
Kokku omakapital	3 177 525	23 987	
Kokku kohustised ja omakapital	8 433 749	44 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-5	0	
Ärikasum (kahjum)	-5	0	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	3 389 254	22 500	6
Intressikulud	-235 711	-1 013	7;8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 153 538	21 487	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 153 538	21 487	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Neovarad OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ning tegemist on väikeettevõtte aastaaruandega.

Neovarad OÜ ei koosta konsolideeritud aruannet kuna 100% äriühingu osadest kuulub Euroopa Liidus registreeritud konsolideerivale üksusele Neoinvesteeringud OÜ, kes on kohustatud koostama ja avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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. Tütarettevõtte tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algelt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlustega või negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega, miinus investeeringu väärtuse languse allahindlused. Ettevõttele kuuluv osa sidus-ja ühisettevõtte majandustulemusest kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud".

2023. aastal 31. detsembril lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab emaettevõtte ja tütarettevõtete (OÜ Metro Ärimaja, OÜ Jyri Logistics, OÜ Tanassilma Logistics, OÜ Neovarad Maardu, OÜ Neokapital LT1) finantsnäitajaid kapitaliosaluse meetodil. Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

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 maksetähtaegadeast mittekiinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes real „Mitmesugused tegevuskulud“. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algelt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtte tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtte tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2024. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2021-2023 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Neovarad OÜ ei ole majandusaastatel 2021-2023 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Neovarad OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiasosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtte, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtte, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mitte-korrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgnesündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei annatunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamises avalikustatud.

Juhtkond usub, et ettevõtte on lähima 12 kuu jooksul alates aruande allkirjastamise hetkest tegutsev ning aruanne on koostatatud lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibis

Lisa 2 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
11937023	Jyri Logistics OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
12208680	Metro Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
16398192	Neovarad Maardu OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
12210613	Tanassilma Logistics OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
16739871	Neokapital LT1	Eesti	Muu laenuandmine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
Jyri Logistics OÜ	10 000	2 500	0	0	-10 000	-2 500	0
Metro Ärimaja OÜ	10 000	2 500	0	0	-2 120 023	4 997 500	2 889 977
Neovarad Maardu OÜ	2 500	0	0	0	166 004	0	168 504
Tanassilma Logistics OÜ	10 000	2 500	0	0	5 355 773	-2 500	5 365 773
Neokapital LT1	0	2 500	0	0	-2 500	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	32 500	10 000	0	0	3 389 254	4 992 500	8 424 254

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Neokapital LT1 OÜ	100	17.05.2023	2 500

Omakapitali struktuuri parandamiseks otsustas ettevõtte juhtkond 2023.aastal moodustada OÜ-s Metro Ärimaja vabatahtlik omakapitali reservi mitterahalise sissemaksega. Vabatahtliku reservi sissemakse esemeks oli osaniku laenuõue ühingu vastu väärtuses 5 miljonit eurot. Täiendav info on avalikustatud lisas 6.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Muud laenukohustised								
Emaettevõtjalt	5 256 224	0	5 256 224	0	5%	EUR	31.12.2026	8
Muud laenukohustised kokku	5 256 224	0	5 256 224	0				
Laenukohustised kokku	5 256 224	0	5 256 224	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtjalt	19 500	0	19 500	0	5%	EUR	31.12.2024	8
Pikaajalised laenud kokku	19 500	0	19 500	0				
Laenukohustised kokku	19 500	0	19 500	0				

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad seotud osapooltele	0	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad seotud osapooltele	1 013	1 013	0	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	1 013	1 013	0	0	

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	3 389 254	22 500	2
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	3 389 254	22 500	

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-235 711	-1 013	8
Kokku intressikulud	-235 711	-1 013	

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Neoinvesteeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Neoinvesteeringud OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 013	4
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 013	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	5 256 224	19 500	3
Kokku laenukohustised	5 256 224	19 500	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	5 000 000	5 000 000	0	0	2
Kokku antud laenud	0	5 000 000	5 000 000	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	19 500	19 500	1 013	3;4
Kokku laenukohustised	0	19 500	19 500	1 013	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	19 500	5 236 724	5 256 224	235 711	3;4
Kokku laenukohustised	19 500	5 236 724	5 256 224	235 711	

2023.aasta moodustati vabatahtlik omakapitali reserv tütarühing Metro Ärimaja OÜ-s mitterahalise sissemaksega. Vabatahtliku reservi sissemakse esemeks oli osaniku laenuõue ühingu vastu väärtuses 5 miljonit eurot. Täiendav info on avalikustatud lisa 2.

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2024.aasta jaanuaris asutatud Neovarad OÜ enamusosalusega ettevõtja Mulligan Capital OÜ omandas 2024 I kvartalis 28,28% Mainor Ülemiste AS aktsiatest. Mainor Ülemiste AS on Mainor AS tütaretevõtte, mille põhitegevuseks on Ülemiste City arendamine.

Neovarad OÜ tütaretevõtja Neokapital LT1 OÜ soetas 2024.aasta II kvartalis 75% Grofisa UAB-st, mille omandis on Leedus asuv 9000 ruutmeetri suurune ärikeskus LINK. Neovarad OÜ andis varade soetamiseks laenu ning pärast ühinemise lõpuleviimist muudeti osa laenust aktsiate kontrollpakiks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.07.2024

OÜ Neovarad (registrikood: 16396632) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDERS ANDERSON	Juhatuse liige	09.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Neovarad osanikule

Arvamus

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

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

Arvamuse alus

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

Muu asjaolu

OÜ Neovarad 31.12.2022 seisuga lõppenud majandusaasta aruannet ei auditeeritud, kuna ettevõttel puudus auditeerimiskohustus.

Muu informatsioon

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

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

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

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus

võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Piirsalu

Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn 10151

10.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Neovarad (registrikood: 16396632) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	10.07.2024
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	10.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 487
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 153 538
Kokku	3 175 025
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 175 025
Kokku	3 175 025