

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Stratus Kinnisvara OÜ

registrikood: 16394834

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Tondi tn 51-27

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 5160414

e-posti aadress: peeter.mand@gmail.com

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 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Varud	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Laenukohustised	16
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 9 Müügitulu	17
Lisa 10 Tööjõukulud	17
Lisa 11 Seotud osapooled	18
Lisa 12 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

Stratus Kinnisvara OÜ on asutatud 2021. aastal. Siia on jagunenud valdusettevõtetest Ivard OÜ ja Kerme Investeeringud OÜ kõik kinnisvara arenduse ja ärikinnisvara haldavad ettevõtted. Ettevõtte asutajad ja koostööpartnerid omavad kinnisvara valdkonnas tegutsemises pikaajalist kogemust.

Stratus Kinnisvara OÜ konsolideerimisgrupp koosneb emaettevõttest Stratus Kinnisvara OÜ ning 100% osalusega tütaretevõttest 4D Capital Management OÜ ja Halsi Kinnisvara OÜ, 87% osalusega tütaretevõttest Kassi Kvartal OÜ ja 59,6% osalusega Laagri Kinnisvara OÜ.

Möödunud aruandlusperioodi peamisteks märksõnadeks kujunesid üldine majanduslik ebakindlus mille veduriks olid kõrged intressimäärad ja inflatsioon. Kuigi määramatust on ettevõtluskeskkonnas palju, oleme tuleviku osas mõõdukalt optimistlikud. Intressimäärad on stabiliseerunud ja turu ootus on nende sujuvale langemisele. Tööjõuturg püsib tugev hoolimata lokaalsematele koondamistele ja energiaturg on võrreldes varasemate perioodidega püsinud stabiilsemana. Jälgime ettevaatlikult intressikeskkonda ja selle mõju Stratus Kinnisvara OÜ portfellis olevatele ettevõtetele. Usume, et intressimäärade langetamise tulemusena paraneb ettevõtete võime kapitali kaasata ja sellest tulenevalt elavneb ka üldine majanduskeskkond.

Stratus Kinnisvara OÜ majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid, samuti puuduvad ettevõtte olulised uurimis- ja arendustegevusega seotud projektid.

Stratus Kinnisvara OÜ konsolideerimisgrupi bilansimaht on 42,6 mln eurot ja majandusaasta kasum 7,2 miln eurot. Emaettevõtte juhatus on üheliikmeline. Järgneval majandusaastal on kavas jätkata investeerimistegevust olemasolevatesse investeerimisobjektidesse.

Peamised suhtarvud

Finantssuhtarv	2022	2023
Omakapitali tootlus	5,8%	14,8%
Varade tootlus	3,8%	10,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,6	2,8

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Omakapitali tootlus (%) = Puhaskasum / omakapital kokku x 100

Varade tootlus (%) = Puhaskasum / varad x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda) = Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	625	745	
Nõuded ja ettemaksed	211	261	2
Varud	7 366	6 571	3
Kokku käibevarad	8 202	7 577	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 431	2 726	4,5
Nõuded ja ettemaksed	2 305	4 691	2
Kinnisvarainvesteeringud	28 123	19 886	6
Materiaalsed põhivarad	540	609	
Immateriaalsed põhivarad	47	56	
Kokku põhivarad	34 446	27 968	
Kokku varad	42 648	35 545	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 356	3 971	7
Võlad ja ettemaksed	470	806	
Eraldised	2	4	
Sihtfinantseerimine	106	0	
Kokku lühiajalised kohustised	2 934	4 781	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 600	7 144	7
Võlad ja ettemaksed	189	65	
Sihtfinantseerimine	0	106	
Kokku pikaajalised kohustised	8 789	7 315	
Kokku kohustised	11 723	12 096	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 119	20 363	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 604	1 357	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	26 726	21 723	
Vähemusosalus	4 199	1 726	
Kokku omakapital	30 925	23 449	
Kokku kohustised ja omakapital	42 648	35 545	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 644	2 180	9
Muud äritulud	6 722	881	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-1	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-944	-1 234	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 310	-217	
Tööjõukulud	-181	-229	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-77	-85	
Muud ärikulud	-1	-2	
Ärikasum (kahjum)	6 853	1 293	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	8	0	4
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	705	313	5
Intressitulud	204	270	
Intressikulud	-556	-497	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 214	1 379	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 214	1 379	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 604	1 357	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	2 610	22	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 853	1 293	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	77	85	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-48	-328	
Muud korrigeerimised	-6 641	-187	
Kokku korrigeerimised	-6 612	-430	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17	254	
Varude muutus	-795	-195	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-335	147	
Makstud intressid	-432	-369	
Muud rahavood äritegevusest	1	-28	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 303	672	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-27	-73	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	76	608	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 596	-1 316	
Laekumised sihtfinantseerimisest	4	-80	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	270	0	4
Antud laenud	0	-2 700	
Antud laenude tagasimaksed	2 430	1 852	
Laekunud intressid	191	567	
Laekunud dividendid	0	75	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	442	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 348	-625	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 806	1 123	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 965	-370	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-6	-58	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-165	695	
Kokku rahavood	-120	742	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	745	3	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-120	742	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	625	745	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	3	5 747	0	5 750
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	3	10 039	1 672	11 714
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 357	0	1 357
Muud muutused omakapitalis	0	10 351	28	10 379
31.12.2022	3	17 455	28	17 486
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju		4 265	1 698	5 963
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	3	21 720	1 726	23 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)		4 604	2 610	7 214
Muud muutused omakapitalis		399	-137	262
31.12.2023	3	26 723	4 199	30 925

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Stratus Kinnisvara OÜ kontserni 31.detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Stratus Kinnisvara OÜ (emaettevõtja, õiguslikult vormilt osaühing) ja tema tütarettevõtjaid (edaspidi kontsern) ning kontserni osalemist sidusettevõtjates.

Stratus Kinnisvara OÜ (edaspidi: emaettevõtja) 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antavad juhendid. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kontserni tütarettevõtetes on muutunud arvestuspõhimõtted kinnisvarainvesteeringute kajastamisel, kuna uus arvestuspõhimõte võimaldab objektiivsemalt kajastada kontserni finantsseisundit- ja tulemusi. Eelmiste perioodidel on kajastanud kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Alates käesolevast aruandeaastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Muudetud informatsiooni esitusviisi on rakendatud tagasiulatuvalt ja selle mõju on järgnev:

Mõju kontserni aruannetele 31.12.2022.a.

Bilanss:

Kinnisvarainvesteeringud- saldo 2022.a. aastaaruandes 13 374 tuhat eurot, muudatuse mõju 6 512 tuhat eurot, korrigeeritud saldo 2022.a. lõpu seisuga 19 886 tuhat eurot;

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) - saldo 2022.a. aastaaruandes 16 098 tuhat eurot, muudatuse mõju 4 265 tuhat eurot, korrigeeritud saldo 2022.a. lõpu seisuga 20 363 tuhat eurot;

Vähemusosaluse saldo 2022.a. aruandes: 28 tuhat eurot, muudatuse mõju 1 670 tuhat eurot, korrigeeritud saldo 2022.a. lõpu seisuga 1 698 tuhat eurot;

Aruandeaasta kasum (kahjum) - saldo 2022.a. aastaaruandes 808 tuhat eurot, muudatuse mõju 549 tuhat eurot, korrigeeritud saldo 1 357 tuhat eurot 2022.a. lõpu seisuga.

Mõju kasumiaruandele:

Muud äritulud- saldo 2022.a. aastaaruandes 689 tuhat eurot, muudatuse mõju 192 tuhat eurot, korrigeeritud saldo 881 tuhat eurot 2022.a. aastaaruandes;

Põhivarade kulum ja väärtuse langus - saldo 2022.a. aastaaruandes - 454 tuhat eurot, muudatuse mõju 369 tuhat eurot, muudetud saldo -85 tuhat eurot 2023.a. aastaaruandes.

Mõju rahavoogude aruandele:

Põhivarade kulum ja väärtuse langus - saldo 2022.a. aastaaruandes 454 tuhat eurot, muudatuse mõju -369 tuhat eurot, muudetud saldo 85 tuhat eurot 2023.a. aastaaruandes.

Muud korrigeerimised - saldo 2022.a. aastaaruandes 0, muudatuse mõju- 187 tuhat eurot, muudetud saldo -187 tuhat eurot 2023.a. aastaaruandes.

Kasum põhivara müügist - saldo 2022.a. aastaaruandes -352 tuhat eurot, muudatuse mõju 24 tuhat eurot, muudetud saldo -328 tuhat eurot 2023.a. aastaaruandes.

Mõju omakapitali muutuste aruandele:

Jaotamata kasum (kahjum) algsaldo - saldo 2022.a. aastaaruandes 5 747 tuhat eurot, muudatuse mõju 11 708 tuhat eurot, muudetud saldo 17 455 tuhat eurot 2023.a. aastaaruandes;

Aruandeaasta kasum (kahjum) - saldo 2022.a. 808 tuhat eurot, muudatuse mõju 549 tuhat eurot, muudetud saldo 1 357 tuhat eurot 2023.a. aastaaruandes.

Mõju emaettevõtte aruannetele:

Bilanss

Finantsinvesteeringud tütarettevõtjatesse 2022.a. aastaaruandes 6 294 tuhat eurot, muudatuse mõju 4 651 tuhat eurot, korrigeeritud saldo 2022.a. lõpu seisuga 10 945 tuhat eurot;

Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) - saldo 2022.a. aastaaruandes 17 266 tuhat eurot, muudatuse mõju 4 651 tuhat eurot, korrigeeritud eelmiste perioodide kasum 2022.a. lõpu seisuga 21 917 tuhat eurot;

Omakapital

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 2022.a. aastaaruandes 18 033 tuhat eurot, muudatuse mõju 4 651 tuhat eurot, korrigeeritud eelmiste perioodide kasum 2022.a. lõpu seisuga 22 684 tuhat eurot;

Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus 2022.a. aastaaruandes: -6 294 tuhat eurot, muudatuste mõju 4 651 tuhat eurot, korrigeeritud saldo 2022.a. -10 945 tuhat eurot;

Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil 2022.a. aastaaruandes - 5 195 tuhat eurot, muudatuse mõju 5 184 tuhat eurot, korrigeeritud saldo 10 379 tuhat eurot;

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 2022.a. aastaaruandes 16 934 tuhat eurot, muudatuse mõju 5 184 tuhat eurot, korrigeeritud saldo 2022.a. aasta lõpu seisuga 22 118 tuhat eurot.

Konsolideeritud aruande koostamine**Konsolideerimise põhimõtted**

2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud Stratus Kinnisvara OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtjate 4D Capital Management OÜ, Kassi Kvartal OÜ, Halsi Kinnisvara OÜ ja Laagri Kinnisvara OÜ konsolideeritud finantsnäitajad.

Ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalis.

Vajaduse korral viiakse konsolideerimise eesmärgil tütarettevõtja raamatupidamise aruandes kajastatu vastavusse kontserni poolt rakendatud arvestuspõhimõtetega.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud allahindlused.

Äriühendused

Tütarettevõtte soetamisest kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel.

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatus osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tütarettevõtte müük

Müüdud tütarettevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa kas sidusettevõtteks või finantsinvesteringuna. Allesjäänv investering võetakse arvele õiglases väärtuses või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel omakapitalis.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud (soetusmaksumuse/õiglase väärtuse) meetodil.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud

soetusmaksumuse meetodil.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üliikiidsetesse fondidesse, eeldusel, et fond investeerib finantsvarasse mis vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o. omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20%-50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtte jääkosalusel (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel jääkosalusel kirjetel).

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla sellised pikaajalised nõuded, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontserni on garanteeritud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muud nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalus omandatud sidusettevõtete varades ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse" ning osalus omandatud sidusettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana real "Kasum (kahjum) sidusettevõtjatel".

Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt loetakse sidusettevõtteks ka neid ettevõtteid, mida SME IFRS käsitleb ühisettevõtetena, milles kaks või enam osapoolt omavad ühist kontrolli. Ühine kontroll on lepingus kokkulepitud kontrolli jagamine ettevõtte üle, mis eksisteerib üksnes juhul, kui olulisi tegevusi käsitlevate otsuste tegemiseks on vajalik ühist kontrolli jagavate osapoolte ühehääline nõusolek. Kõik osapooled kontrollivad või osapoolte rühm kontrollib ettevõtet ühiselt siis, kui osapooled peavad tegutsema koos nende tegevuste juhtimisel, mis mõjutavad oluliselt ettevõttest saadavat kasumit (st. olulised tegevused). Juhendis RTJ 11 puuduvad eraldi sätted ühisettevõtete kajastamise kohta, neid käsitletakse sidusettevõtetena. Kuna Eesti Finantsaruandluse standardi puuduvad sisulised erinevused ühis- ja sidusettevõtete kajastamisel, siis käesolevas raamatupidamise aastaaruandes käsitletakse termineid "ühisettevõtte" ja "sidusettevõtte" ekvivalentidena.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esilagsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvata nõuete alahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude all ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäolistel nõuete laekumist kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude all ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude väärtust kui esineb indikaatioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni, s.o. hinnangulise müügihinnani, millest on lahutatud müügivalmidusse viimiseks tehtavad kulutused.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse real "Varud" sõltuvalt valmidusastmest ka lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, ehitised), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainveserering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka seotamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele maksud tasud ja muud kulutused, milma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringud mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amorisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kontserni kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on 10-25 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse varade väärtuse languse kirjeldatud põhimõtetest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse bilansis objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maad loetakse piiramatult kasutamise objektiks ning seda ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle 1 aasta ja maksumusega alates 750 eurot. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 750 euro, kantakse vara soetamise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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.

Põhivara parendus väljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kulusse.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilist jääkmaksumusest, on materiaalne põhivara objekt alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amoriseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaskumuse ja lõppväärtuse vahelist amoriseeritavat osa.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 750

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-10
Tarkvara	5
Muud immateriaalsed põhivarad	5

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule erueale.

Rendid

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

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringute all.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ning viitvõlad võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohutis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisis finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (milles on maha arvatud teingu kulusid), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohutis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohutisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohutisi, mida laenuandjal on õigus aruandekuupäevast tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on määratav.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

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 14% või 20% (vastavalt 14/86 või 20/80 dividendide netosummast).

Madalamat tulumaksumäära 14% kohaldatakse regulaarsetele kasumijaotistele. Madalam maksumäär rakendub, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Jaotatava kasumi osa, mis ületab eelnimetatud piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Kuna füüsilisele isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda madalam maksumäär füüsilisest isikutest osanike maksukoormust.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse bilansis kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividend välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaske järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtte edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohutisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekkis jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke
- b. sidusettevõtteid
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	197	196	1
Ostjatelt laekumata arved	197	196	1
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 306	2	2 304
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10	0
Ettemaksed	3	3	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 516	211	2 305

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	245	245	0
Ostjatelt laekumata arved	245	245	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0
Laenunõuded	4 425	0	4 425
Muud nõuded	266	0	266
Intressinõuded	261	0	261
Viitlaekumised	5	0	5
Ettemaksed	15	15	0
Tulevaste perioodide kulud	15	15	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 952	261	4 691

Antud laenud intressiga 2%-15%, tähtajaga kuni 2029. a.

Lisa 3 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	6 976	6 267
Müügiks ostetud kaubad	6 976	6 267
Ettemaksed varude eest	390	304
Ettemaksed varude eest	390	304
Kokku varud	7 366	6 571

Varude osas ei ole tehtud erakorralisi allahindlusi ja mahakandmisi.

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11075449	4D Capital Management OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
14501007	Kassi Kvartal OÜ	Eesti	Ärikinnisvara	95	87
14867139	Laagri Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	59.60	59.60
16355099	Halsi Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	100
10028465	Sagro AS	Eesti	Spetsialiseerimata hulgikaubandus	100	100
10239535	Sagro Elekter OÜ	Eesti	Elektrienergia jaotus	100	100

Omandatud osalused			
Tütaretevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Halsi Kinnisvara OÜ	100	30.01.2023	3

Müüdnud osalused			
Tütaretevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Kassi Kvartal OÜ	8	270	8

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12821848	Aleviku tee OÜ	Eesti	Ärikinnisvara üürile andmine	50	50
14747889	Jurmill OÜ	Eesti	Ärikinnisvara üürile andmine	50	50
12860535	Piirimäe 8 OÜ	Eesti	Ärikinnisvara üürile andmine	50	50
40103753430	Blaumana Centrs SIA	Läti	Ärikinnisvara üürile andmine	50	50
16667137	Straver Kinnisvara OÜ	Eesti	Ärikinnisvara arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Aleviku tee osa 50%	487	284	771
Jurmilli osa 50%	68	69	137
Piirimäe 8 osa 50%	549	322	871
Blaumana Centrs SIA 50%	1 622	30	1 652
Straver Kinnisvara osa 50%	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 726	705	3 431

Tegemist on ühisettevõtetega. Ühisettevõttes ei kontrolli ükski osapool üksinda ettevõtmist. Olulisi tegevusi käsitlevate otsuste tegemiseks on vajalik ühist kontrolli jagavate osapoolte ühehäälnine nõusolek.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
Ostud ja parendused	1 327
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	254
Lisandumised äriühenduste kaudu	18 305
31.12.2022	19 886
Ostud ja parendused	1 596
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 641
31.12.2023	28 123

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 110	1 179
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-42	-142

Rendile antud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi meetodit ning kasutatud järgmisi eeldusi:

- Üüritulude tõusu määr 0 - 2,4% (31.12.2022: 2-3%);
- Kulude tõusu määr 3% (31.12.2022: 3%);
- Diskontomäär 10,5-12% (31.12.2022: 10,5-12%);
- Kapitalisatsioonimäär 7,5 - 10% (31.12.2022: 7,5-10%);
- Vakantsus 10-20% (31.12.2022: 10-20%).

Elukondliku kinnisvaraarenduse õiglase väärtuse määramisel on kasutatud võrdlustehingute meetodit ning kasutatud järmiseid eelduseid:

- Ehitusõiguse maksumus 200 eurot/bruto m2 (31.12.2022: 100 eurot/bruto m2).

Maatulundusmaade osas ei ole bilnasipäeval õiglase väärtuse ümberhindlusest teostatud, kuna nende osakaal ettevõtte varadest on ebaoluline ning samuti ei ole maatulundusmaade väärtus juhtkonna hinnangul piisavalt muutunud õigustamiseks hindamiseks tehtavat kulu.

Aruandeaastal soetatud kinnistu ja sellele kavandatava hoone osas ei ole bilansipäeval õiglase väärtuse ümberhindlust teostatud, kuna see ei ole juhtkonna hinnangul käesolevas arendusetapis mõistlik, arvestades, et kinnistu osteti aruandeaastal turuhinnas.

Seisuga 31.12.2023 kasutati rendile antud kinnisvarainvesteeringutele leitud õiglase väärtuse määramisel sõltumatu eksperdi ning muude kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel juhtkonna (31.12.2022: kõigi puhul ettevõtte juhtkonna) poolt koostatud hinnanguid.

Lisa 7 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud seotud isikutelt	4 632	0	4 632		5%	EUR	kuni 31.12.2030
Investeeringislaen pangalt	6 303	2 352	3 951		1,9% - 2,7% + 6 kuu EURIBOR	EUR	kuni 31.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	10 935	2 352	8 583				
Kapitalirendikohustised kokku	6	4	2				
Muud laenukohustised							
Muud laenud	15		15				
Muud laenukohustised kokku	15		15				
Laenukohustised kokku	10 956	2 356	8 600				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud seotud isikutelt	22	0	22		5%	EUR	01.01.2025
Investeeringislaen pangalt	11 081	3 965	7 116		2,4-3,6% + 6 kuu EURIBOR	EUR	kuni 2024
Pikaajalised laenud kokku	11 103	3 965	7 138				
Kapitalirendikohustised kokku	12	6	6				
Laenukohustised kokku	11 115	3 971	7 144				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	0	3 249
Ehitised	0	7 430
Masinad ja seadmed	122	72

Muud varad	15 783	0
Kokku	15 905	10 751

Tütarettevõtete Laagri Kinnisvara OÜ ja Kassi Kvartal OÜ pangalaenu laenulepingud sisaldavad muuhulgas teatud tingimusi (Loan covenants), millele finantsnäitajad peavad vastama - vastasel korral on pangal õigus laen kohe tagasi nõuda. Bilansipäeva seisuga oli tütarettevõtetel kõik tingimustega kooskõlas.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	24 738	13 547
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 184	3 387
Kokku tingimuslikud kohustised	30 922	16 934

Lisa 9 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 644	2 180
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 644	2 180
Kokku müügitulu	2 644	2 180
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	1 497	1 877
Edasiarvestatavad tulud	1 147	303
Kokku müügitulu	2 644	2 180

Lisa 10 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-119	-172
Sotsiaalmaksud	-40	-57
Kokku tööjõukulud	-159	-229
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	7
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 11 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	49	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	49	0	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõttjad	2 302	233	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 304	233	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 331	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 037	2 727	
Kokku laenukohustised	4 368	2 727	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	23	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	166	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	189	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõttjad	3 669	0	94	1 725	144	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	2 700	0	2 700	27	
Kokku antud laenud	3 669	2 700	94	4 425	171	2

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 725	293	23	1 995	170	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 700		-2 700	0	28	
Kokku antud laenud	4 425	293	-2 677	1 995	198	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0	22
Kokku laenukohustised		0	22

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 090	516	2 331	47	
Kokku laenukohustised	0	3 090	516	2 331	47	

MÜÜDUD	2023		2022		
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2		0		
Kokku müüdnud	2		0	0	0

OSTETUD	2023		2022		
	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 208	472			
Kokku ostetud	1 208	472			

Lisa 12 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	34	243
Kokku käibevarad	34	243
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11 391	10 945
Nõuded ja ettemaksed	14 950	11 499
Kokku põhivarad	26 341	22 444
Kokku varad	26 375	22 687
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	11	0
Kokku lühiajalised kohustised	11	0
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 331	0
Võlad ja ettemaksed	23	0
Kokku pikaajalised kohustised	2 354	0
Kokku kohustised	2 365	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 684	21 917
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 323	767
Kokku omakapital	24 010	22 687
Kokku kohustised ja omakapital	26 375	22 687

Lisa 13 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused tegevuskulud	-6	-5
Tööjõukulud	-22	0
Kokku äriksam (-kahjum)	-28	-5
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt	8	0
Kasum (kahjum) sidusettevõtjalt	705	313
Intressitulud	676	459
Intressikulud	-38	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 323	767
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 323	767

Lisa 14 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-28	-5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-521	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	11	0
Makstud intressid	-15	0
Laekunud dividendid	0	75
Muud rahavood äritegevusest	-3	0
Kokku rahavood äritegevusest	-556	70
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud tütarettevõtjate müügist	270	0
Antud laenud	-6 047	-2 877
Antud laenude tagasimaksed	3 013	2 117
Laekunud intressid	780	930
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 984	170
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 331	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 331	0
Kokku rahavood	-209	240
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	243	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-209	240
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	34	243

Lisa 15 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	3	5 747	5 750
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	3	5 747	5 750
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	767	767
Muud muutused omakapitalis		11 519	11 519
31.12.2022	3	18 033	18 036
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-10 945	-10 945
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		10 379	10 379
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	3	17 467	17 470
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju		4 651	4 651
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	3	22 684	22 687
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 323	1 323
31.12.2023	3	24 007	24 010
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-11 391	-11 391
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		14 106	14 106
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	3	26 722	26 725

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.07.2024

Stratus Kinnisvara OÜ (registrikood: 16394834) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER MÄND	Juhatuse liige	12.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Stratus Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Stratus Kinnisvara OÜ ja selle tütarettevõtjate (koos Kontsern) 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 majandusaasta kohta ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Stratus Kinnisvara OÜ ja selle tütarettevõtjate (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 Kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

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

Muu informatsioon

Juhatus 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 avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

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

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;

- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Laile Kaasik

Vandeaudiitor, litsents nr 511

LK Konsultatsioonid OÜ

Tegevusluba nr 290

Pärnu mnt 12, 10146 Tallinn

12. juuli 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Stratus Kinnisvara OÜ (registrikood: 16394834) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAILE KAASIK	Vandeaudiitor	12.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 119
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 604
Kokku	26 723