

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Investeeringute Hoolduse OÜ

registrikood: 10345027

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tornimäe tn 7-112

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 4735030, +372 5049687

e-posti aadress: kek@kek.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 3 Varud	16
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	19
Lisa 8 Laenunõuded	20
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	22
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	23
Lisa 12 Kapitalirent	23
Lisa 13 Laenukohustised	25
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	27
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	28
Lisa 16 Osakapital	28
Lisa 17 Müügitulu	28
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	29
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	29
Lisa 20 Tööjõukulud	30
Lisa 21 Muud ärikulud	30
Lisa 22 Seotud osapooled	30
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	34
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	35
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	36
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	37
Lisa 27 Tegevuse jätkuvus	37
Aruande allkirjad	39
Vandeauditori aruanne	40

Tegevusaruanne

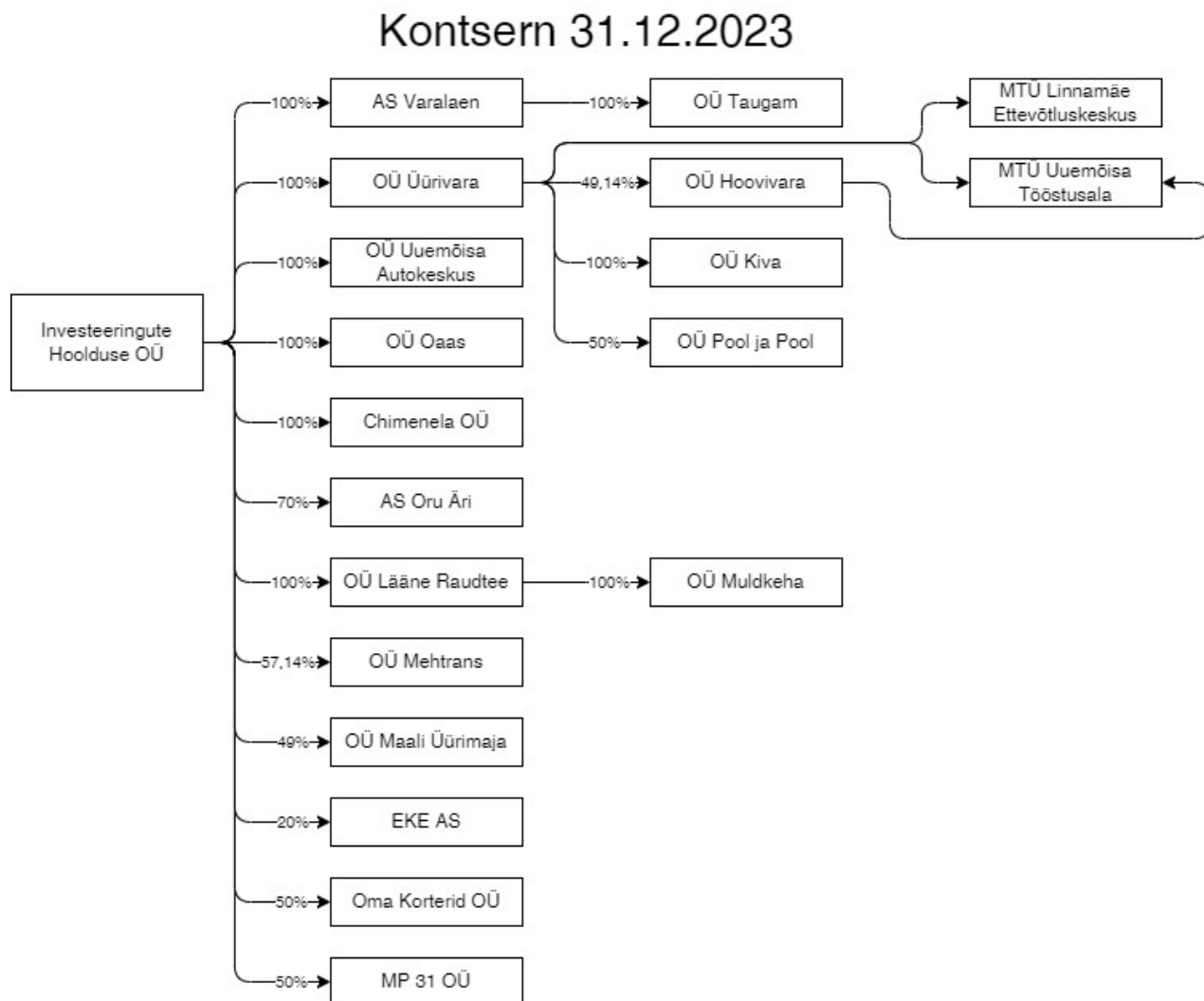
Kontserni ülevaade

Investeeringute Hoolduse OÜ on eesti kapitalil põhinev ettevõtja, mis alustas tegevust 1997 a.

Osaühingu tegevuspiirkonnaks on Eesti Vabariik

Investeeringute Hoolduse OÜ on kontserni emaettevõtja

Konsolideerimisgruppi kuulus 31.12.2023 seisuga 12 tütar ja 7 sidusettevõtjat.



Kontserni kuuluvate konsolideerimisgrupi ettevõtete arv ja koosseis 2023.a muutus. Investeeringute Hoolduse OÜ ja Luksi Maja AS sõlmisid 11.09.2023 ühinemislepingu. Luksi Maja AS kustutati äriregistrist 08.12.2023. Investeeringute Hoolduse OÜ omandas 25.08.2023 100 % OÜ-st Chimenela.

OÜ Äärevara, mis ei olnud tegevust alustanud, likvideeriti ja kustutati äriregistrist 19.06.2023.

Emaettevõtja Investeeringute Hoolduse OÜ põhitegevusalad on investeerimine tütar- ja sidusettevõttesse, laenude andmine ja enda kinnisvara üürile andmine.

Tütarettevõtjate tegevusalad on:

AS Varalaen - raamatupidamine, maksualane nõustamine ja laenuandmine. Aktsiaselts on Finantsinspektsiooni tegevusloaga tarbijakrediidi ja hüpoteekkrediidiandja.

OÜ Üürivara -kinnisvara üürileandmine ja sellega kaasnevate teenuste osutamine.

OÜ Uuemõisa Autokeskus- uute ja kasutatud sõidukite müük, hooldus ja remont.

OÜ Oaas-muude laenude andmine.

AS Oru Äri - suve- ja talverehvide jae- ja hulgimüük ning paigaldus.

OÜ Mehtrans - enda kinnisvara üürile andmine ja käitus.

OÜ Lääne Raudtee-valdusfirmade tegevus.

Kontsernist tegevusest tervikuna

2023 majanduskeskkond jahenes jätkuvalt ja Eesti majandus oli langustrendis. Statistikaameti andmetel vähenes Eesti majanduse käekäiku iseloomustav sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023. aastal 3%. Ettevõtjatel tuli hakkama saada tõusva EURIBOR-i ja kasvavate hindadega.

2023 aastal süvenes üldine ebakindlus majanduses ja kavandatavate maksumuudatuste osas. Ettevõtjate kindlustunne püsib kesine, peamine probleem on üldine majanduskeskkonna ebakindlus

Tervikuna võib kontserni finantsseisundit hinnata stabiilseks ja väljavaateid rahuldavaks ning kontserni ettevõtjate majandustegevust majandustingimustele vastavaks.

Kinnisvara üürimisega tegelevad äriühingud ja kinnisvaraprojektidega seotud investeeringud on suutelised oma finantskohustusi teenindama. Kinnisvaraturu seis ei ole oluliselt mõjutanud üürituru seis.

Rehvimüügiga tegelev AS Oru Äri 2023.a müügitulu oli 6 503 tuh.eurot, mis on väiksem kui 2022.aastal. Aruandeaasta kasumiks kujunes 32,2 tuh.eurot. Ettevõtte tulemit mõjutas 2023 a üldise majanduslangusega seotud nõudluse vähenemine ja tarbijate kindlustunde puudumine tuleviku suhtes.

Automüügiga tegelev OÜ Uuemõisa Autokeskus lõpetas 2023 majandusaasta kahjumiga. Aruandeaasta müügitulu oli 2 436 tuh.eurot, mis on 16,04 % väiksem kui 2022 aastal. Müügitulu mõjutas kõrge EURIBOR ja tarbijate vähenenud kindlustunne tuleviku osas ning ebakindlus kavandatud maksude osas.

Laenu andmisega tegeleva tütarettevõtja AS Varalaen väljastatud laenude maht vähenes 2023.aastal võrreldes 2022.aastaga. Laenumahu vähenemisele vaatamata intressitulu mõnevõrra kasvas seoses intressimäärade tõusuga. Kuigi AS-l Varalaen õnnestus 2023 a kahjumit vähendada võrreldes 2022 aastaga, lõppes majandusaasta siiski kahjumiga.

Uurimis- ja teaduslikke arendustegevusse lähitulevikus ei planeerita.

Kontserni majandustegevus tervikuna ei ole hooajaline või majandustegevuse tsüklilisusest mõjutatav.

Majandustegevusega kaasnevad olulised keskkonna - või sotsiaalsed mõjud puuduvad.

Kontserni konsolideeritud käive oli 9,4 miljonit eurot (2022.a. 10,6 miljonit eurot). Kontserni ettevõtete poolt on väljaspool Eestit müügitulu teenitud 0,2 miljonit eurot.

Investeeringutelt sidusettevõtetesse saadi aruandeaastal finantstulu 1,1 miljonit eurot (2022. a. 1,2 miljonit eurot).

Majandusaasta lõpetati kasumiga 1,4 miljonit eurot (2022.a. kasum 1,3 miljonit eurot). Kontserni omakapital aruandeaasta lõpul on 38,8 miljonit eurot (2022.a. omakapital 37,4 miljonit eurot).

Kontserni tööjõukulude ja töötajate arvu muutustest annab ülevaate aastaaruande lisa Tööjõukulud. Töötasudeks maksti kokku 1,1 miljonit eurot, kulu sotsiaalmaksudeks 0,4 miljonit eurot. Keskmine töötajate arv oli 49. Juhtkonnale maksti aruandeaastal tasusid summas 60 000 eurot (2022.a. 88 000 eurot).

Tervikuna võib kontserni finantsseisundit hinnata 2023 aastal stabiilseks ja väljavaateid rahuldavaks ning kontserni ettevõtete majandustegevust ümbritsevate majandustingimustega kohanenuks.

Emaettevõtja Investeeringute Hoolduse OÜ finantssuhtarvud 2023/2022

Puhaskasum (-kahjum) eurodes 1 285 786 / 965 561

Müügitulu (eurodes) 71 401/49 970

Omakapitali rentaablus (ROE) (%) 7,03/5,52 (puhaskasum/perioodi keskmine omakapital)

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (koefitsent) 0,17/16,80 (käibevarad/lühiajalised kohustused)

Võlakordaja (koefitsent) 0,15/0,16 (kohustised/varad)

Kontserni finantssuhtarvud 2023/ 2022

EBITDA marginaal (%) -1,38/ -2,53 (EBITDA/müügitulu)

Puhaskasumi marginaal (%) 15,18/12,07 (puhaskasum/müügitulu)

Omakapitali rentaablus (ROE) (%) 3,75/3,45 (puhaskasum/perioodi keskmine omakapital)

Varade rentaablus (ROA) (%) 3,21/ 2,86 (puhaskasum/perioodi keskmised varad)

Omakapitali määär (%) 86,33/84,55 (omakapital/varad kokku)

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 0,93/4,03 (käibevarad/lühiajalised kohustused)

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	192 179	915 933	
Nõuded ja ettemaksed	1 874 564	6 652 448	2
Varud	2 053 511	2 018 281	3
Kokku käibevarad	4 120 254	9 586 662	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	17 576 225	17 073 280	5,6
Finantsinvesteeringud	707 107	207 107	7
Nõuded ja ettemaksed	14 416 805	9 311 398	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 394 772	7 434 365	9
Materiaalsed põhivarad	617 450	642 028	10
Immateriaalsed põhivarad	63 135	13 799	11
Kokku põhivarad	40 775 494	34 681 977	
Kokku varad	44 895 748	44 268 639	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 149 194	1 168 189	13
Võlad ja ettemaksed	1 277 297	1 210 229	14
Kokku lühiajalised kohustised	4 426 491	2 378 418	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	742 491	2 661 413	13
Võlad ja ettemaksed	968 069	1 798 297	14
Kokku pikaajalised kohustised	1 710 560	4 459 710	
Kokku kohustised	6 137 051	6 838 128	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 000	12 000	16
Ülekurss	116 791	116 791	
Kohustuslik reservkapital	11 506	11 506	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 734 390	35 581 014	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 414 989	1 230 429	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	38 289 676	36 951 740	
Vähemusosalus	469 021	478 771	
Kokku omakapital	38 758 697	37 430 511	
Kokku kohustised ja omakapital	44 895 748	44 268 639	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	9 418 314	10 598 233	17
Muud äritulud	143 794	7 170	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 635 641	-8 829 703	18
Mitmesugused tegevuskulud	-489 915	-476 744	19
Tööjõukulud	-1 542 710	-1 503 351	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-279 297	-234 118	9,10,11
Muud ärikulud	-24 167	-63 991	21
Ärikasum (kahjum)	-409 622	-502 504	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 434	0	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 057 297	1 182 123	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	366	125	
Intressitulud	1 111 717	826 000	
Intressikulud	-231 816	-150 074	
Muud finantstulud ja -kulud	-85 207	-59 184	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 445 169	1 296 486	
Tulumaks	-15 930	-17 384	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 429 239	1 279 102	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 414 989	1 230 429	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	14 250	48 673	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-409 622	-502 504	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	279 297	234 117	9,10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-124 217	1 169	
Kokku korrigeerimised	155 080	235 286	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	38 100	-67 787	
Varude muutus	-35 230	-389 425	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-24 386	80 291	
Laekunud intressid	0	6	
Muud rahavood äritegevusest	0	-3 607	
Kokku rahavood äritegevusest	-276 058	-647 740	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-101 283	-150 339	10
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	28 993	0	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-96 584	-117 189	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	66 667	9
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	15 904	10 632	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	-3 034	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-501 265	-10 000	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 600	0	
Antud laenud	-2 199 300	-4 039 705	
Antud laenude tagasimaksed	1 964 716	3 574 614	
Laekunud intressid	873 625	368 830	
Laekunud dividendid	555 680	555 725	
Muud laekumised investeerimistegevusest	134 958	177 664	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	674 010	436 899	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	721 655	222 204	
Saadud laenude tagasimaksed	-317 652	-291 658	
Arvelduskrediidi saldo muutus	164 403	402 908	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-56 371	-220 786	
Makstud intressid	-204 001	-134 370	
Makstud dividendid	-509 992	-501 593	
Makstud ettevõtte tulumaks	-50 241	-17 384	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-869 507	-573 271	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 121 706	-1 113 950	
Kokku rahavood	-723 754	-1 324 791	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	915 933	2 240 724	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-723 754	-1 324 791	

Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	192 179	915 933	
--	---------	---------	--

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	12 000	116 791	11 506	36 147 057	455 877	36 743 231
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 230 429	48 673	1 279 102
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-611 600	-24 000	-635 600
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	45 557	-1 779	43 778
31.12.2022	12 000	116 791	11 506	36 811 443	478 771	37 430 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 414 989	14 250	1 429 239
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-611 600	-24 000	-635 600
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	534 547	0	534 547
31.12.2023	12 000	116 791	11 506	38 149 379	469 021	38 758 697

Kirjel "Muud muutused omakapitalis" veerus "Jaotamata kasum (kahjum)" on kajastatud aruande perioodil soetatud ja hiljem emaettevõtjaga ühendatud tütarettevõtja Luksi Maja AS soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Investeeringute Hoolduse OÜ on koostanud 2023.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ja mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Rahandusministri poolt kinnitatud juhendid.

Raamatupidamise aruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Investeeringute Hoolduse OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Investeeringute Hoolduse OÜ on koostanud keskmise suurusega ettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Investeeringute Hoolduse OÜ (edaspidi emaeettevõtja) ning tema tütarettevõtjate finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannete koostamisel on ema- ja tütarettevõtjaid käsitletud ühtse majandusüksusena. Konsolideeritud aruanne sisaldab emaeettevõtja ja tütarettevõtjate finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Ettevõtjad kasutavad olulises osas ühiseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Tütarettevõtjate varad, kohustised, tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll emaeettevõtjale üle läks ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil emaeettevõtja valitsev mõju või ühine kontroll investeeringu objekti üle katkeb.

Kõik emaeettevõtja ja tütarettevõtjate vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustised, tulud, kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud finantsaruannetes elimineeritud. Vähemusosaluse osa ehk kontsernile mitte omistatav osa tütarettevõtjate kasumitest ja kahjumitest ning netovarast on esitatud konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Äriühendusi ühise valitseva mõju all olevate ettevõtjate vahel kajastatakse korrigeeritud ostumeetodi alusel. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud ettevõtja või äritegevuse varasid ja kohustisi omandava ettevõtja bilansis nende bilansilises väärtuses (s.t nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtja bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtja omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantsvarad kajastatakse edaspidi bilansis rakendades korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit, s.o. algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenude puhul), väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalike allahindlustega (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

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

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Põhivarana kajastatud muud aktsiad on bilansis soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja kontroll on üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtja on võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõtja on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamikku nõukogu liikmetest. Tütarettevõtjate aktsiad või osad on emaettevõtja konsolideerimata bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, milles omatakse hääleõigusega aktsiatest või osadest 20 kuni 50%. Investeeringud sidusettevõtjate aktsiatesse ja osadesse on kajastatud emaettevõtja aruandes soetusmaksumuse meetodil. Konsolideeritud aruannetes kajastatakse sidusettevõtjad kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Nõuded hinnatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse kuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuna juhtkonna hinnangul ei ole nende õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine mõistliku kulu ja pingutusega võimalik ning puuduvad võrreldavad turutehingud ning alternatiivsete meetoditega oleks õiglase väärtuse leidmine olnud aeganõudev, kulukas ja väheusaldusväärne.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast 1,5 - 10% aastas, maad ei amortiseerita. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real Põhivara kulum ja väärtuse langus.

Kinnisvaraobjekti ehitus- ja parendustööde kulud kajastatakse kuni ehitustegevuse lõpetamiseni kinnisvarainvesteeringute bilansikirjel alajaotuses Lõpetamata ehitised ja ettemaksed.

Kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis ümberliigitatud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse materiaalse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus algab 640 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse nende kasutusse võtmisel kuluks.

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

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku

kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad on järgmised:

Masinad ja seadmed 20%

Muu materiaalne põhivara 10-50%

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär on üldjuhul 1,5-5% aastas.

Firmaväärtuse amortisatsioonimäär on 20% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Rendid

Kapitalirent

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse kohustuste jääkväärtuse vähendamiseks ja finantskuludeks (intressikuludeks). Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Müük tagasirent

Müügi-tagasirenditehing sisaldab vara müümist ja sama vara tagasirentimist müüjale. Tehingu kajastamine sõltub sellest, kas tagasirenditehing on sõlmitud kasutus- või kapitalirendi tingimustel ning kasutusrendi korral ka sellest, kas müügitehing toimus turuhinnas või mitte.

Kui müügi-tagasirenditehing on tagasirent sõlmitud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut: "müüdud" vara jääb müüja bilanssi ning saadud raha (müügihinna) summas kajastatakse bilansis kapitalirendikohustist. Müügihinna ja rendimaksete miinimumsumma vahet kajastatakse rendiperioodi jooksul intressikuluna analoogselt tavaliste kapitalirendilepingutega.

Kasutusrent

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrenditulu kajastatakse lineaarselt tuluna.

Kasutusrendikulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruande kuupäevast; või ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruande kuupäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruande kuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruande kuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära.

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

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, millele vastavad tulud tekkivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

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 maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Alates jaanuarist 2019 kohaldub regulaarselt makstavatele dividendidele tulumaksumäär 14/86. Kalendriaastas saab netodividendina välja maksta 1/3 kolme eelneva aasta dividendide väljamaksu summast, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikku ja talle kuuluvaid ettevõtjaid või nende olulise mõju alla olevaid ettevõtjaid;

sidusettevõtjaid;

tegev-ja kõrgema juhtkonna liikmeid ning nende lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	401 707	401 707	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	401 707	401 707	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	804	804	0	0	4
Laenunõuded	12 188 929	593 892	11 595 037	0	8
Muud nõuded	1 756 381	407 602	1 348 779	0	
Intressinõuded	1 674 908	326 129	1 348 779	0	
Viitlaekumised	81 473	81 473	0	0	
Ettemaksed	130 010	91 979	38 031	0	
Tulevaste perioodide kulud	130 010	91 979	38 031	0	
Muud nõuded	1 813 538	378 580	1 370 591	64 367	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 291 369	1 874 564	14 352 438	64 367	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	438 933	438 933	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	438 933	438 933	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 205	2 205	0	0	4
Laenunõuded	11 950 045	4 818 846	7 131 199	0	8
Muud nõuded	1 578 684	434 656	1 144 028	0	
Intressinõuded	1 500 953	356 925	1 144 028	0	
Viitlaekumised	77 731	77 731	0	0	
Ettemaksed	111 619	101 689	9 930	0	
Tulevaste perioodide kulud	111 619	101 689	9 930	0	
Muud nõuded	1 882 360	856 119	854 861	171 380	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 963 846	6 652 448	9 140 018	171 380	

Kirje "Ostjatelt laekumata arved" sisaldab seisuga 31.12.2023 nõudeid seotud isikutele 18 981 eurot (31.12.2022:5 944 eurot)- lisa 22

Kirje "Intressinõuded" sisaldab seisuga 31.12.2023 nõudeid seotus osapooltele 486 643 eurot (31.12.2022:471 991 eurot) - lisa 22

Kirje "Muud nõuded" sisaldab seisuga 31.12.2023 nõudeid seotud osapooltele 241 678 eurot (31.12.2022:312 278 eurot)- lisa 22

Kontserni nõuded on tagatud järgmiste tagatistega: hüpoteegid deebitoride kinnisvaradele summas 3 156 801 eurot, saadud käendused summas 6 843 300 eurot ning aktsiapant summas 104 500 eurot.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tooraine ja materjal	112 399	104 213
Müügiks ostetud kaubad	1 829 817	1 783 644
Ettemaksed varude eest	0	11 447
Ettemaksed hankijatele	0	11 447
Kaubad teel	111 295	118 977
Kokku varud	2 053 511	2 018 281

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	70 375	333	58 431
Üksikisiku tulumaks	0	38 076	0	49 548
Erisoodustuse tulumaks	0	714	0	692
Sotsiaalmaks	0	59 336	0	63 312
Kohustuslik kogumispension	0	1 323	0	1 654
Töötuskindlustusmaksed	0	3 770	0	4 117
Ettemaksukonto jääk	804		1 872	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	804	173 594	2 205	177 754

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
	Investeeringute Hoolduse OÜ tütarettevõtjad				
10043527	Varalaen AS	Eesti	Raamatupidamisteenused	100	100
14324479	Üürivara OÜ	Eesti	Muu tegevus	100	100
10376947	Uuemõisa Autokeskus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	100	100
11218133	Oaas OÜ	Eesti	Sõiduautode müük	100	100
12831723	Lääne Raudtee OÜ	Eesti	Muu laenu andmine	100	100
14885835	Äärevara OÜ	Eesti	Mootorsõidukite osade müük	100	0
12835980	Chimenela OÜ	Eesti	Puidust uste ja akende tootmine ja müük	0	100
10037228	Oru Äri AS	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	70	70
10043559	Mehtrans OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	57.14	57.14
	Üürivara OÜ tütarettevõtjad				
10348402	Kiva OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	100	100
14814120	Vabakontor OÜ	Eesti	Finantsteenuste abitegevus	100	0
80397557	Uuemõisa Tööstusala MTÜ	Eesti	Ettevõtluse ja tööstusala arendamine	74.57	74.57
	Varalaen AS tütarettevõtja		Hoonete haldus		
10380009	Taugam OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
	Lääne Raudtee OÜ tütarettevõtja		Kinnisvara üürileandmine ja käitus		
10285564	Muldkeha OÜ	Eesti	Kinnisvara hooldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Muud muutused	31.12.2023
Varalaen AS	122 400	115 000	0	237 400
Üürivara OÜ	2 100 000	0	0	2 100 000
Uuemõisa Autokeskus OÜ	177 701	0	0	177 701
Oaas OÜ	1	0	0	1
Lääne Raudtee OÜ	110 800	0	0	110 800
Äärevara OÜ	2 500	0	-2 500	0
Oru Äri AS	44 739	0	0	44 739
Mehtrans OÜ	387 821	0	0	387 821
Chimenela OÜ	0	60 000	0	60 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 945 962	175 000	-2 500	3 118 462

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Chimenela OÜ	100	24.08.2023	60 000

Aruandeaastal lõpetati tütarettevõtja OÜ Äärevara likvideerimine ja on äriregistrist kustutatud 19.06.2023.a. 2023.aastal on tehtud täiendavaid sissemakseid tütarettevõtjasse Varalaen AS.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10046500	EKE AS	Eesti	Kinnisvara ja finantsinvesteeringute haldamine	20	20
10048522	Luksi Maja AS	Eesti	Enda või renditud põhivara üürile andmine	25	0
14381023	Maali Üürimaja OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	49	49
14858867	MP 31 OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50
16409820	Oma Korterid OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
10234963	Pool ja Pool OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
14251355	Hoovivara OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	49.14	49.14

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
EKE AS	15 942 736	0	-555 600	907 296	-87	16 294 345
Luksi Maja AS	0	1 425 000	0	0	-1 425 000	0
Maali Üürimaja OÜ	170 469	0	0	-48 006	0	122 463
MP 31 OÜ	0	0	0	184 751	0	184 751
Oma Korterid OÜ	0	0	0	0	0	0
Pool ja Pool OÜ	1 753	0	0	-1 753	0	0
Hoovivara OÜ	958 320	0	0	16 346	0	974 666
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	17 073 278	1 425 000	-555 600	1 058 634	-1 425 087	17 576 225

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Luksi Maja AS	75	03.08.2023	1 425 000

Investeering sidusettevõtjasse AS Luksi Maja oli seisuga 31.12.2022 0 eurot investeeringu väärtuse allahindluse tõttu, mis tulenes AS Luksi Maja ja kontserni kinnisvarainvesteeringute arvestusmeetodite erinevusest.

Aruandeaastal omandati eelnevale 25% osalusele täiendavalt 75% osalust ja ettevõtte liigitati tütarettevõtjaks.

11.09.2023.a. sõlmitud ühinemislepingu alusel toimus AS Luksi Maja ühendamine emaettevõtjaga Investeeringute Hoolduse OÜ 01.11.2023.a.

Investeeringud sidusettevõtjatesse Oma Korterid OÜ ja Pool ja Pool OÜ on summas 0, sest ettevõtjate netovara on negatiivne.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud		
31.12.2021	197 107	0		197 107
Soetamine	0	10 000		10 000
31.12.2022	197 107	10 000		207 107
				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2022	197 107	10 000	0	207 107
Soetamine	0	0	500 000	500 000
31.12.2023	197 107	10 000	500 000	707 107

Pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Tarbijakrediidid	194 565	31 833	162 732	0	6-20%	EUR	2024-2026	
Muud füüsilised isikud	6 101 207	0	6 101 207	0	2,5-12%	EUR	2024-2028	
Juriidilised isikud	5 893 157	562 059	5 331 098	0	2,0-16%	EUR	2024-2027	
Laenunõuded	12 188 929	593 892	11 595 037	0				2

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Tarbijakrediidid	259 199	176 697	82 502	0	4-28%	EUR	2023-2027	
Muud füüsilised isikud	4 809 507	795 757	4 013 750	0	1,2-12%	EUR	2023-2027	
Juriidilised isikud	6 881 339	3 846 392	3 034 947	0	2,0-16%	EUR	2022-2027	
Laenunõuded	11 950 045	4 818 846	7 131 199	0				2

Laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapooltele 3 359 964 eurot (2022:4 189 731 eurot)-lisa 22.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 349 823	5 042 028	54 005	6 445 856
Akumuleeritud kulum	0	-764 179	0	-764 179
Jääkmaksumus	1 349 823	4 277 849	54 005	5 681 677
Ostud ja parendused	20 593	961 508	171 888	1 153 989
Müügid	-50 604	0	-17 231	-67 835
Amortisatsioonikulu	0	-110 801	0	-110 801
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-7 270	-7 270
Lisandumised äriühenduste kaudu	28 182	756 423	0	784 605
Ümberliigitamised	0	172 954	-172 954	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 347 994	6 932 913	28 438	8 309 345
Akumuleeritud kulum	0	-874 980	0	-874 980
Jääkmaksumus	1 347 994	6 057 933	28 438	7 434 365
Ostud ja parendused	85 000	96 584	0	181 584
Müügid	0	-67 760	0	-67 760
Amortisatsioonikulu	0	-133 238	0	-133 238
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-3 979	-16 200	-20 179
Ümberliigitamised	0	11 538	-11 538	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 432 994	6 926 573	700	8 360 267
Akumuleeritud kulum	0	-965 495	0	-965 495
Jääkmaksumus	1 432 994	5 961 078	700	7 394 772

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	479 457	360 703
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	85 845	101 341
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	150 000	66 667

Kinnisvarainvesteering 85 000 eurot on saadud laenuõude katteks mitterahalisel teel kohtumenetluse käigus ja arvele võetud nõude vähendamisel kohtu poolt kinnitatud kompromissis kokkulepitud summas.

Aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringute müügist raha ei laekunud, 2022. aastal laekus 66 667 eurot.

Aruandeaastal tasuti kinnisvarainvesteeringute eest 96 584 eurot, 2022.aastal tasuti 117 189 eurot.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021						
Soetusmaksumus	50 504	479 379	341 604	220 830	13 086	1 105 403
Akumuleeritud kulum	0	-121 327	-237 278	-131 628	-101	-490 334
Jääkmaksumus	50 504	358 052	104 326	89 202	12 985	615 069
Ostud ja parendused	0	48 385	78 558	13 496	0	140 439
Amortisatsioonikulu	0	-19 364	-61 799	-32 317	0	-113 480
31.12.2022						
Soetusmaksumus	50 504	527 764	420 162	234 326	13 086	1 245 842
Akumuleeritud kulum	0	-140 691	-299 077	-163 945	-101	-603 814
Jääkmaksumus	50 504	387 073	121 085	70 381	12 985	642 028
Ostud ja parendused	0	3 069	84 045	14 169	0	101 283
Amortisatsioonikulu	0	-19 735	-70 895	-26 829	0	-117 459
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-8 402	0	0	-8 402
Ümberliigitamised	3 300	-3 300	0	0	0	0
31.12.2023						
Soetusmaksumus	53 804	527 533	466 985	198 810	13 086	1 260 218
Akumuleeritud kulum	0	-160 426	-341 152	-141 089	-101	-642 768
Jääkmaksumus	53 804	367 107	125 833	57 721	12 985	617 450

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	50 158	0
Transpordivahendid	49 950	0

Arvutid ja arvutisüsteemid	208	0
Kokku	50 158	0

Aruandeperioodil laekus põhivara müügist 28 993 eurot, 2022.aastal põhivara müügist raha ei laekunud.

Aruandeperioodil tasuti põhivara soetamisel 101 283 eurot, 2022.aastal tasuti 150 339 eurot.

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	0	12 114	229	12 343
Akumuleeritud kulum	0	-5 777	-99	-5 876
Jääkmaksumus	0	6 337	130	6 467
Ostud ja parendused	0	9 900	0	9 900
Amortisatsioonikulu	0	-2 545	-23	-2 568
31.12.2022				
Soetusmaksumus	0	22 014	229	22 243
Akumuleeritud kulum	0	-8 322	-122	-8 444
Jääkmaksumus	0	13 692	107	13 799
Lisandumised äriühenduste kaudu	57 487	0	0	57 487
Amortisatsioonikulu	-4 791	-3 337	-23	-8 151
31.12.2023				
Soetusmaksumus	57 487	22 014	229	79 730
Akumuleeritud kulum	-4 791	-11 659	-145	-16 595
Jääkmaksumus	52 696	10 355	84	63 135

Omandatud investeeringu soetusmaksumus vastab omandatud netovara õiglasele väärtusele ning omandamisel tekkinud firmaväärtus on konsolideeritud aruandes kajastatud immateriaalse põhivarana.

Lisa 12 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Tööpink	3 190	1 897	1 293	6 kuu EURIBOR + 2.45%	EUR	2025
Autod	110 309	35 146	75 163	6 kuu EURIBOR + 1.077%-2,652%	EUR	2024-2025
Kapitalirendikohustised kokku	113 499	37 043	76 456			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Tööpink	5 041	1 696	3 345	6 kuu EURIBOR + 2.45%	EUR	2025
Autod	93 177	30 730	62 447	6 kuu EURIBOR + 1.077%-2,752%	EUR	2023-2025
Kapitalirendikohustised kokku	98 218	32 426	65 792			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	113 709	98 617
Kokku	113 709	98 617

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	200 667	200 667			%STR+1,75%	EUR	06/2024	
Pangalaen	388 721	388 721			6k Euribor+1,85%	EUR	06/2024	
Pangalaen	826 274	826 274			6,612%	EUR	11/2024	
Laen seotud osapoolelt	61 600	61 600			1%	EUR	määramata	22
Laen seotud osapoolelt	1 528 562	1 528 562			2,8%-5%	EUR	10/2024	22
Lühiajalised laenud kokku	3 005 824	3 005 824						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	32 443	11 914	20 529	0	6k Euribor+2,5%	EUR	07/2026	
Pangalaen	388 783	46 173	342 610	0	6k Euribor+2,25%	EUR	10/2028	
Maaelu Edendamise SA	351 136	48 240	272 527	30 369	1%-4%	EUR	06/2030	
Pikaajalised laenud kokku	772 362	106 327	635 666	30 369				
Kapitalirendikohustised kokku	113 499	37 043	76 456					12
Laenukohustised kokku	3 891 685	3 149 194	712 122	30 369				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	152 309	152 309			%STR+1,75%	EUR	06/2023	
Pangalaen	272 676	272 676			6k Euribor+1,75%	EUR	01/2023	
Laen seotud osapoolelt	61 600	61 600			1%	EUR	määramata	22
Lühiajalised laenud kokku	486 585	486 585						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	43 786	11 445	32 341	0	6k Euribor+2,5%	EUR	07/2026	
Pangalaen	492 822	492 822	0	0	6k Euribor+2,25%	EUR	10/2024	
Pangalaen	905 105	81 758	823 347	0	4,918%	EUR	11/2024	
Pangalaen	16 921	16 921	0	0	2,5	EUR	11/2023	
Maaelu Edendamise SA	401 282	46 232	209 113	145 937	1%- 4%	EUR	07/2030	
Laen seotud osapoolelt	1 384 883	0	1 384 883	0	2,8%-5%	EUR	03/2024	22
Pikaajalised laenud kokku	3 244 799	649 178	2 449 684	145 937				
Kapitalirendikohustised kokku	98 218	32 426	65 792					12
Laenukohustised kokku	3 829 602	1 168 189	2 515 476	145 937				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	395 846	395 846
Ehitised	3 679 389	3 677 816
Kokku	4 075 235	4 073 662

Laenukohustiste tagamiseks on seatud hüpoteegid 3 201 265 eurot, antud garantiid 1 800 000 eurot, panditud vara 1 410 558 eurot.

Emattevõtja laenukohustise katteks on seatud pant sidusettevõtja aktsiatele, aktsiate bilansiline väärtus emattevõtja bilansis on 159 843 eurot.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	686 130	686 130	0	0	
Võlad töövõtjatele	119 662	119 662	0	0	
Maksuvõlad	173 594	173 594	0	0	4
Muud võlad	10 368	7 426	2 942	0	
Intressivõlad	10 368	7 426	2 942	0	
Saadud ettemaksed	557	557	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	557	557	0	0	
Muud võlakohustised	990 488	36 000	757 492	196 996	
Muud võlad	264 567	253 928	10 639	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 245 366	1 277 297	771 073	196 996	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	702 453	702 453	0	0	
Võlad töövõtjatele	121 792	121 792	0	0	
Maksuvõlad	177 754	177 754	0	0	4
Muud võlad	3 706	2 014	1 692	0	
Intressivõlad	3 706	2 014	1 692	0	
Saadud ettemaksed	5 019	5 019	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 904	1 904	0	0	
Muud saadud ettemaksed	3 115	3 115	0	0	
Muud võlakohustised	1 833 597	42 000	1 791 597	0	
Muud võlad	164 205	159 197	5 008	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 008 526	1 210 229	1 798 297	0	

Kirje "Võlad tarnijatele" sisaldab seisuga 31.12.2023 ostuvõlga seotud isikutele 147 eurot (31.12.2022: 0 eurot)-lisa 22

Kirje "Intressivõlad" sisaldab seisuga 31.12.2023 intressivõlga seotud isikutele 9 004 eurot (31.12.2022: 1 692 eurot)-lisa 22

Kirje "Muud võlakohustised" sisaldab seisuga 31.12.2023 võlakohustusi seotud isikutele 577 492 eurot (31.12.2022: 1 399 658 eurot)-lisa 22

Kirje "Muud võlad" sisaldab seisuga 31.12.2023 võlga seotud isikule 235 445 eurot (31.12.2022: 134 007 eurot)-lisa 22

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	30 519 503	29 449 154
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	7 629 876	7 362 289
Kokku tingimuslikud kohustised	38 149 379	36 811 443

Aruandeperioodil kuulutas tütarettevõtja välja dividende summas 80 0000 eurot (2022:80 000 eurot),väljakuulutatud dividendidelt on arvestatud tulumaksukulu summas 15 930 eurot (2022:17 384 eurot).

Kontsern on andnud garantii oma muude kohustiste katteks summas 150 000 eurot.

Kontsern on andnud tagatised kolmandate osapoolte poolt võetud kohustiste katteks järgmiselt: hüpoteegid kontsernile kuuluvatele kinnisvaradele summas 901 000 eurot ning garantii summas 603 196 eurot.Tagatiste andmisest on teenitud finantstulu.

Kontserni laenukohustiste katteks antud tagatised on avalikustatud lisas "Laenukohustised".

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	12 000	12 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 177 106	10 322 104
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	241 208	276 129
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 418 314	10 598 233
Kokku müügitulu	9 418 314	10 598 233
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnivara üürile andmine ja käitus	590 426	448 629
Rehvide müük	5 974 090	6 826 278
Sõiduautode, väikebusside müük, hooldus ja remont	2 784 260	3 251 409
Muud müügitulud	53 546	48 863
Raamatupidamisteenused	15 992	23 054
Kokku müügitulu	9 418 314	10 598 233

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	354 083	293 069
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	6 713 693	7 980 517
Müügi eesmärgil ostetud teenused	72 455	53 821
Energia	87 258	97 223
Elektrienergia	30 777	39 041
Soojusenergia	19 554	20 795
Kütus	36 927	37 387
Veevarustusteenused	3 173	3 267
Transpordikulud	29 726	53 823
Üür ja rent	191 820	173 293
Kinnisvara hoolduse- ja remondikulud	85 845	86 731
Jäätmekäitlustasud	60 400	55 009
Muud	37 188	32 950
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 635 641	8 829 703

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	61 791	54 026
Energia	11 315	12 138
Kütus	11 315	12 138
Mitmesugused bürookulud	31 871	25 719
Lähetuskulud	816	2 722
Koolituskulud	7 625	11 329
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 609	10 184
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 100	686
Transpordikulud ja autode kasutamise kulud	24 089	15 060
Reklaamikulud	24 324	16 961
Kindlustuskulud	16 696	14 610
Ostetud tööd ja teenused	112 639	130 734
Muud kulud	58 222	45 907
Õigusabi kulud	67 262	76 140
Väikevahendid	10 357	18 021
Arvutivõrguga seotud kulud	55 199	42 507
Kokku mitmesugused tegevuskulud	489 915	476 744

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	1 134 081	1 110 198
Sotsiaalmaksud	379 101	370 353
Muud tööjõukulud	29 528	22 800
Kokku tööjõukulud	1 542 710	1 503 351
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	49	42
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	52	53
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	3

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 017	1 168
Annetused, toetused	13 503	46 000
Muud	9 647	16 823
Kokku muud ärikulud	24 167	63 991

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	500	1 138 834	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 410	3 864	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105 185	75 354	
Kokku nõuded ja ettemaksed	210 095	1 218 052	2,8
Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	1 528 562	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	61 600	61 600	
Kokku laenukohustised	1 590 162	61 600	13
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	6 158	1 692	

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	235 496	134 007	
Kokku võlad ja ettemaksed	241 654	135 699	14

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõttjad	1 751 024	1 618 687	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	97 959	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 146 147	2 045 246	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 897 171	3 761 892	2,8
Laenukohustised			
Sidusettevõttjad	0	1 384 882	
Kokku laenukohustised	0	1 384 882	13
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõttjad	52 942	50 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	527 492	1 349 658	
Kokku võlad ja ettemaksed	580 434	1 399 658	14

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõttjad	1 588 335	577 625	0	2 165 960	158 436	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 172 770	13 100	1 087 911	97 959	25 715	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 256 858	228 700	559 746	1 925 812	64 950	
Kokku antud laenud	5 017 963	819 425	1 647 657	4 189 731	249 101	8

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	2 165 960	44 500	-954 267	1 256 193	334 072	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 959	0	0	97 959	2 449	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 925 812	160 000	-80 000	2 005 812	97 152	
Kokku antud laenud	4 189 731	204 500	-1 034 267	3 359 964	433 673	8

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 415 602	0	30 720	1 384 882	59 276	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	61 600	0	0	61 600	616	
Kokku laenukohustised	1 477 202	0	30 720	1 446 482	59 892	13

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	1 384 882	650 000	-506 320	1 528 562	74 214	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	61 600	0	0	61 600	616	
Kokku laenukohustised	1 446 482	650 000	-506 320	1 590 162	74 830	13

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	91 652	0	0	74 250	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 876	12 505	6 700	71	4 280	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 659	16 910	28 000	1 602	29 549	0
Kokku müüdnud	29 535	121 067	34 700	1 673	108 079	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	424	4 604	0	0	15 983	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0	976 800
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 046	10 304		400	6 489	16 327
Kokku ostetud	6 470	14 908	0	400	22 472	993 127

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad	450 000	450 000	2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	100 000	2026
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	620 000	620 000	2030
Kokku antud garantiid/tagatised	1 170 000	1 170 000	

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 087 300	18 000	2025-2027
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	186 768	51 768	2024-2026
Kokku saadud garantiid/tagatised	2 274 068	69 768	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	60 000	88 000

Kontsernile kuuluvale kinnistule Kooli tee 2 seatud hüpoteek Maaelu Edendamise SA kasuks tagab Interrobang OÜ (registrikood 11948274) laenulepingut, mille tagastamise tähtaeg on 31.10.2026.

Seotud osapoolle OÜ Orumer (registrikood 11526700) kuuluvale kinnistule aadressil Katlamaja tee 13, Linnamäe seatud hüpoteek tagab OÜ Üürivara SEB pangalaenu.

Kontsernile kuuluvatele korteriomanditele Kaare tee 12 seatud hüpoteegid SEB Panga kasuks tagavad tegevjuhtkonna laenukohustust SEB Panga ees.

Muudelt nõuetelt seotud isikutega on arvestatud intressitulu 9 137 eurot ja muudelt kohustistelt seotud isikutega on arvestatud intressikulu 1 250 euort.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	102 266	753 310
Nõuded ja ettemaksed	322 243	4 628 578
Kokku käibevarad	424 509	5 381 888
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 319 081	3 147 220
Finantsinvesteeringud	707 107	207 107
Nõuded ja ettemaksed	17 295 384	12 362 042
Kinnisvarainvesteeringud	229 245	304 690
Materiaalsed põhivarad	146 130	150 524
Kokku põhivarad	21 696 947	16 171 583
Kokku varad	22 121 456	21 553 471
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 416 436	143 358
Võlad ja ettemaksed	276 591	176 963
Kokku lühiajalised kohustised	2 693 027	320 321
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	2 208 230
Võlad ja ettemaksed	527 492	1 349 658
Kokku pikaajalised kohustised	527 492	3 557 888
Kokku kohustised	3 220 519	3 878 209
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	12 000	12 000
Ülekurss	116 791	116 791
Kohustuslik reservkapital	11 506	11 506
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 474 854	16 569 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 285 786	965 561
Kokku omakapital	18 900 937	17 675 262
Kokku kohustised ja omakapital	22 121 456	21 553 471

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	71 401	49 970
Muud äritulud	83 187	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 265	-35 855
Mitmesugused tegevuskulud	-134 776	-42 009
Tööjõukulud	-158 786	-255 658
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 078	-12 078
Muud ärikulud	-14 520	-48 710
Kokku ärikasum (-kahjum)	-194 837	-344 340
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	58 468	56 000
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	555 600	555 600
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	366	125
Intressitulud	1 038 284	676 463
Intressikulud	-158 742	-96 299
Muud finantstulud ja -kulud	-13 353	118 012
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 285 786	965 561
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 285 786	965 561

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-194 837	-344 340
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	12 078	12 079
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-82 240	0
Kokku korrigeerimised	-70 162	12 079
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 145	-876
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13 414	18 298
Muud rahavood äritegevusest	0	996
Kokku rahavood äritegevusest	-253 730	-313 843
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 575 982	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-501 265	-10 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 600	0
Antud laenud	-2 654 700	-4 230 080
Antud laenude tagasimaksed	2 145 003	3 501 237
Laekunud intressid	832 105	306 006
Laekunud dividendid	611 680	611 725
Muud laekumised investeerimistegevusest	103 896	320 971
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 037 663	499 859
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 150 000	225 000
Saadud laenude tagasimaksed	-135 151	-350 171
Arvelduskrediidi saldo muutus	125 000	0
Makstud intressid	-145 506	-95 473
Makstud dividendid	-485 992	-450 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-34 311	-27 593
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-833 691	-677 499
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	640 349	-1 375 736
Kokku rahavood	-651 044	-1 189 720
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	753 310	1 943 030
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-651 044	-1 189 720
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	102 266	753 310

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	12 000	116 791	11 506	17 181 004	17 321 301
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	12 000	116 791	11 506	17 181 004	17 321 301
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	965 561	965 561
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-611 600	-611 600
Muud muutused omakapitalis	0	0	0		0
31.12.2022	12 000	116 791	11 506	17 534 965	17 675 262
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-3 147 220	-3 147 220
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	22 423 698	22 423 698
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	12 000	116 791	11 506	36 811 443	36 951 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 285 786	1 285 786
Väljakuulutatud dividendid				-611 600	-611 600
Muud muutused omakapitalis				551 489	551 489
31.12.2023	12 000	116 791	11 506	18 760 640	18 900 937
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-3 319 081	-3 319 081
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				22 707 820	22 707 820
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	12 000	116 791	11 506	38 149 379	38 289 676

Kirjel "Muud muutused omakapitalis" veerus "Jaotamata kasum (kahjum)" on kajastatud aruandeaastal omandatud ja hiljem ühendatud tütarettevõtja soetusmaksumuse ja omandatud netovara väärtuse vahe summas 553 989 eurot ning investeering -2 500 eurot likvideeritud ja äriregistrist kustutatud tütarettevõtjasse.

Lisa 27 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2023.a. ületasid Investeeringute Hoolduse OÜ emaeettevõtja bilansis lühiajalised kohustised käibevara summas 2 268 518 eurot. Kontserni lühiajalised kohustised ületasid käibevara summas 306 237 eurot.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvusest.

Kontserni omanik on valmis majandusraskuste korral ettevõtet rahaliselt toetama, tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks ja vajadusel pikendama lühiajaliste kohustiste maksetähtaegu.

Juhtkonna hinnangul on kontsern jätkuvalt tegutsev.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.07.2024

Investeeringute Hoolduse OÜ (registrikood: 10345027) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KOIT UUS	Juhatuse liige	30.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Investeeringute Hoolduse OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Investeeringute Hoolduse OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Auditi käigus tuvastatud asjaolud:

1. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded

Kontserni bilanss seisuga 31.12.2023 sisaldab laenu- ja muid nõudeid summas 6 957 217 eurot, mis meie hinnangul on ebatõenäoliselt laekuvad ja peaks kulusse kandma. Nõuete õige kajastamise korral väheneksid kontserni bilansis „Lühiajalised nõuded ja ettemaksed” 269 358 euro võrra, „Pikaajalised nõuded ja ettemaksed” 6687859 euro võrra ning aruandeaasta kasum väheneks 496 028 euro võrra. Kontserni bilanss seisuga 31.12.2022 sisaldab laenu ja muid nõudeid summas 6 461 189 eurot, mis meie hinnangul on ebatõenäoliselt laekuvad ja peaks kulusse kandma. Nõuete õige kajastamise korral väheneksid kontserni võrdlusperioodi bilansis „Lühiajalised nõuded ja ettemaksed” 1 782 095 euro võrra, „Pikaajalised nõuded ja ettemaksed” 4 679 094 euro võrra, võrdlusperioodi kasum 6 428 810 euro võrra.

Emaettevõtja bilanss seisuga 31.12.2023 sisaldab laenu- ja muid nõudeid summas 8 717 724 eurot, mis meie hinnangul on ebatõenäoliselt laekuvad ja peaks kulusse kandma. Nõuete õige kajastamise korral väheneksid emaettevõtja bilansis „Lühiajalised nõuded ja ettemaksed” 18 421 euro võrra, „Pikaajalised nõuded ja ettemaksed” 8699 303 euro võrra ning aruandeaasta kasum väheneks 320 600 euro võrra. Bilanss seisuga 31.12.2022 sisaldab laenu- ja muid nõudeid summas 8 397 124 eurot, mis meie hinnangul on ebatõenäoliselt laekuvad ja peaks kulusse kandma. Nõuete õige kajastamise korral väheneksid emaettevõtja bilansis „Lühiajalised nõuded ja ettemaksed” 1 995 059 euro võrra, „Pikaajalised nõuded ja ettemaksed” 6 402 065 euro võrra ning võrdlusperioodi kasum väheneks 8 397 124 euro võrra.

2. Investeeringute väärtuste allahindlused

Kontserni bilansis seisuga 31.12.2023 on kajastatud investeeringuid sidusettevõtjatesse summas 15 039 eurot ja muid finantsinvesteeringuid summas 189 974 eurot, mis meie hinnangul tuleks alla hinnata. Investeeringute õige kajastamise korral väheneksid kirje „Investeeringud sidusettevõtjatesse” 15 039 euro võrra ja „Muud pikaajalised finantsinvesteeringud” 189 974 euro võrra ja aruandeaasta kasum suureneks 13 956 euro võrra. Bilansis seisuga 31.12.2022 on kajastatud investeeringuid sidusettevõtjatesse summas 31 421 eurot ja muid finantsinvesteeringuid summas 187 548 eurot, mis meie hinnangul tuleks alla hinnata. Investeeringute õige kajastamise korral väheneksid kirje „Investeeringud sidusettevõtjatesse” 31 421 euro võrra ja „Muud pikaajalised finantsinvesteeringud” 187 548 euro võrra ja võrdlusperioodi kasum väheneks 218 969 euro võrra.

Emaettevõtja bilansis seisuga 31.12.2023 on kajastatud investeeringuid tütarettevõtjatesse summas 850 367 ja muid finantsinvesteeringuid summas 189 974 eurot, mis meie hinnangul tuleks alla hinnata. Investeeringute õige kajastamise korral väheneksid kirje „Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse” 850 367 euro võrra ja „Muud pikaajalised finantsinvesteeringud” 189 974 euro võrra ja aruandeaasta kasum väheneks 150 007 euro võrra. Bilansis seisuga 31.12.2022 on kajastatud investeeringuid tütarettevõtjatesse summas 702 786 ja muid finantsinvesteeringuid summas 187 548 eurot, mis meie hinnangul tuleks alla hinnata. Investeeringute õige kajastamise korral väheneksid kirje „Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse” 702 786 euro võrra ja „Muud pikaajalised finantsinvesteeringud” 187 548 euro võrra ja võrdlusperioodi kasum väheneks 890 334 euro võrra.

3. Kinnisvarainvesteeringute väärtus

Kontserni bilansis seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 komponendi poolt järelemaksuga soetatud kinnisvarainvesteering ei ole arvele võetud makstava tasu nüüdisväärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õige kajastamise korral väheneks kirje „Kinnisvarainvesteeringud” ja „Eelmiste perioodide jaotamata kasum” summas 316 562 eurot.

Kontsernis on kinnisvarainvesteeringute puhul kasutusel soetusmaksumuse meetod. Kontserni bilansis seisuga 31.12.2023 on üks komponendi kinnisvarainvesteering kajastatud õiglaselt väärtuses ja selle hindamine ei vasta standardi nõutele. Kinnisvarainvesteeringu õige kajastamise korral väheneks kirje „Kinnisvarainvesteeringud” ja omakapital summas 357 075 euro võrra ning aruandeaasta kasum suureneks 7935 euro võrra. Bilansis seisuga 31.12.2022 väheneks kirje „Kinnisvarainvesteeringud” ja omakapital summas 365 050 euro võrra ning võrdlusperioodi kasum suureneks 7935 euro võrra.

4. Kajastamata kulud

Kontserni bilansis seisuga 31.12.2023 on kajastamata kohtuotsuse alusel väljamastavad kulud summas 46 369 eurot. Kulude õige kajastamise korral suureneksid lühiajalised kohustised ja väheneks aruandeaasta kasum 46 365 euro võrra.

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

Muu informatsioon

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

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Kontserni tegevusaruandes toodud suhtarvud põhinevad finantsaruandes kajastatud andmetel. Lõigus "Märkusega arvamuse alus" toodud asjaolude tõttu ei ole tegevusaruandes toodud suhtarvud meie arvates õiged, mistõttu oleme teinud järelduse, et muu informatsioon on samal põhjusel oluliselt väärkajastatud.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda,

kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiina Maalinn

Vandeauditori number 437

Auditiõrübüroo Maalinn OÜ

Auditiõrõttevõtja tegevusloa number 296

Peterburi tee 46, Tallinn, Harju maakond, 11415

30.07.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Investeeringute Hoolduse OÜ (registrikood: 10345027) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA MAALINN	Vandeaudiitor	30.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 734 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 414 989
Kokku	38 149 379
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	37 149 379
Kokku	38 149 379

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 734 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 414 989
Kokku	38 149 379
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	37 149 379
Kokku	38 149 379

Ainuosaniku otsuse alusel liita osäühingu majandusaasta puhaskasum eelmiste perioodide jaotamata kasumile.
Maksta aktsionärile dividende majandusaasta kasumi alusel eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt summas 1 000 000 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	68566	96.03%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	1635	2.29%	Ei