

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Cesana Grupp OÜ

registrikood: 10708929

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla,
Roheline tn 16

postisihthnumber: 61410

telefon: +372 51975964

e-posti aadress: info@agrone.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne 2023

OÜ Cesana Grupp on konsolideerimisgrupp, mille ema- ja tütarettevõtete peamiseks majandustegevuseks on nii äri- kui ka elukondliku kinnisvara arendus ja haldamine.

Majandustegevuse täpsemaks sisuks on uute kinnisvaraprojektide ettevalmistamine (planeeringud, projekteerimine, infrastruktuuri arendus, objektide müügikanalite loomine ja müügitegevus), uute hoonete ehitamine ja olemasolevate kaasajastamine ning pindade väljaüürimine ja üürnikele vajalike teenuste osutamine.

OÜ Cesana Grupp aktiivne majandustegevuse piirkond piirnes 2023. aastal Tartu linna, Tartu valla ja Põlvamaal Kanepi vallaga.

Seisuga 31.12.2023 kuulusid konsolideerimisgruppi järgmised ettevõtted:

- OÜ Cesana Grupp, emaettevõtte
- A.Haava Kodu OÜ, osalus 100%

2023. aastal ühines OÜ Cesana Grupp tütarettevõtte Balti Arenduse Grupp OÜ-ga.

Emaettevõtte, OÜ Cesana Grupp, põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja haldamine Tartu linnas asuvas **Rohelise Pargi** arenduslinnakus.

A.Haava Kodu OÜ. 2022.a. omandas OÜ Cesana Grupp täisosaluse Tartu linnas A.Haava tänaval elukondliku kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes.

OÜ Cesana Grupp keskne tegevus on Rohelise Pargi arendus – roheline visiitkaart ja värav Tartusse.

Rohelise Pargi kvartalist saab ainulaadne isemajandav elukeskkond Tartu linna piiril, kus ühtseks tervikuks on seotud nii äri- kui elukondlikud hooned, pakkudes kõike vajalikku lisaks elu- ja töökohale ka meelelahutuse, toitlustuse ja muude teenindusasutuste näol.

Pargi hoonete ehituslik kogumaht on plaanitud arenduse lõppfaasis ligi 100 000 m², millest ligikaudu 60 000 m² on äripinnad ning 40 000 m² on elamispinnad.

Seisuga 31.12.2023.a. on Rohelise Pargi infrastruktuur suuresti välja arendatud: moodustatud on eraldi arenduskinnistud; loodud on teede võrgustik; rajatud on elektriühendused ja valgustus, vee- ja kanalisatsioonitrassid, kergliiklusteed ja haljasalad. Koostöös linnaga liigub Rohelise Pargi kvartalist läbi linna avalik ühiskondliku bussiliikluse liin ning peatub Gardesti aianduskeskuse ees.

Tänaseks on ehituslikult lõplikult välja arendatud kolm ärikinnisvara hoonet:

- metsa- ja põllumajandustehnikat müüv **INTRAC**-i Lõuna-Eesti keskus;
- AS **DIMEDIUMI** veterinaartarvete hulgimüügikeskus;
- **Elektrilevi OÜ** ja **Enefit AS** Lõuna-Eesti ainus esindus.

2022.a. sügisel algas Rohelises Pargis kahe esimese kõrge kvaliteediga büroohoone arenduse ehitusprotsess. Roheline 18 hoone valmis 2023. detsember. Roheline 16 valmimise tähtaeg on 2024. aasta oktoobris. Roheline 18 peamiseks rentnikuks on AS Eesti Energia tütarettevõtte **Elektrilevi OÜ** ja **Enefit AS**. Roheline 16 maja üürnikega on osaliselt eellepingud sõlmitud ning viimased lepingud

sõlmitakse 2024. aasta alguses. Roheline 16 suuremateks rentnikeks saavad olema **OIXIO IT AS, Tele2 Eesti AS** ning **Agrone OÜ**.

Tänastest Rohelise Pargi rentnikest on just Gardest see, kes on unikaalseks teenäitajaks ka uutele Rohelise Pargi liikmetele enda loodussäästlike hoonelahendustega nagu vihmavee kogumine ning nutikas ventilatsioonisüsteem. Meie eesmärk on arendada kogu Park välja kaasaegsete ja tulevikku suunatud arhitektuuriliste ja ehituslike lahendustega, mis on loodud olema ajast ees ning pakuvad parimat võimalikku keskkonda nii elamiseks kui töötamiseks. Rentnikud on Rohelise Pargi valinud enda asukohaks sarnaste väärtuste ja põhimõtete alusel. Ühtlasi innustab meid mõte 1-minuti-elukeskkonnast, kus kõik on alati lähedal, ning meie prioriteediks on mugav ja kiire ühendus nii Tartu kesklinna, Tallinnaga kui terve Euroopaga.

Püüdleme ise ja julgustame ka teisi olema innovaatilised ning austama meid ümbritsevat keskkonda ja loodust. Usume, et roheenergia on tulevik ja tegutseme selle nimel, et aidata kaasa selle tuleviku kiiremale realiseerumisele. Meie eesmärgiks on sertifitseerida kogu pargi hooned BREEAM rohesertifikaadiga, mis tõstab piirkonna väärtust ja kinnitab hoonete vastavust kõrgetele keskkonnastandarditele, rõhutades energiatõhusust, jätkusuutlikkust ja mugavust.

Olulisemad tegevused Rohelise Pargi tegevuses 2023. aastal

- Jätkus Rohelise Pargi planeeringu edasi arendamine ja järgmiste hoonete ehitamiseks vajalike projekteerimis- ja ehituslubade ettevalmistamise töö. Töötasime ka jätkuvalt selle nimel, et Roheline Park oleks tulevikus üha enam integreeritud Tartu linna toimimismudelisse – aktiivne inimeste elu ja töökeskkond, kust on head ühendused südalinna.
- Jätkati Roheline Park 16/18 kinnistu ärihoonete ehitustöödega. Roheline Park 18 ehitustööd jõudsid lõpule 2023. aasta detsembris. Roheline 16 ehitustööd jõuavad lõpule 2024. aasta sügisel.
- Seniste rentnikega jätkus tavapärane koostöö ja äripindade toimimine senises mahus ning otstarbel.

Kõrgendatud riskid, mis mõjutasid ettevõtte majandustegevust 2023. aastal

Sisemised riskid. OÜ Cesana Grupp enda poolt juhitavateks peamisteks riskideks on järgmised riskid:

- kinnisvara arenduste rahastamise kallinemine ja selle tingimused ning nende tingimuste muutus ajas;
- operatsiooniriskid, mis avalduvad erinevate kinnisvara projektide arendusfaasis (ehitushind, versus rendimaksumus, valmimise tähtaegsus) ja hilisemalt hoonete haldamisel (hoonete tehnilised ja ehituslikud riskid);
- rahavoo riskid hoonete väljarentimisel (hoonete vakantsus, rentnike maksevõime).

2023. aastal muutus ettevõtte investeeringute rahastus kallimaks seoses baasintressimäärade tõusuga Euroopas tervikuna. Ka muud rahastamise tingimused vastasid mõnevõrra vähem ettevõtte tavapärastele ootustele. Sarnast muutust võisid 2023. aastal tunda ilmselt valdav enamus Eesti kinnisvara arenduse alal tegutsevatest ettevõtetest. Peamiselt oli see tingitud makromajanduse üldisest seisust ning intressikeskkonna muutusest. Vajalike uute rahastusmahtude osas saavutati Cesana Grupi poolt pankadega siiski positiivsed kokkulepped.

Ettevõtte rahastamisega seotud intressiriskide osas on OÜ Cesana Grupp laenupositsioonid ujuva intressimääraga ning intressitõusu riski ei ole maandatud. 2022.a. suvel asus Euroopa Keskpank (ECB) muutma rahapoliitikat – lõpetati uue raha pakkumine turule ja teatati varasemalt turule emiteeritud

rahaliste vahendite kokku tõmbamise programmist 2023-2024 aastatel ning asuti oluliselt samm-sammult refinantseerimise baasintresse tõstma. Rahapoliitika muutuse peamine põhjus oli üks – ohjeldada 2022.a. kevadeks Europiirkonnas tekkinud tugevat inflatsioonisurvet. Rahapoliitika taolisel muutusel oli selge mõju ka kommertsbankade vahelise laenuturu peamise baasintressi Euribor tõusuks. 2022.a. suvest algas oluline Euribori baasintresside tõus, mis jätkus ka 2023. aastal. Majandusaasta lõpuks oli tõus siiski peatunud. Aruande koostamise hetkel (2024.a. september) on üldine inflatsioon Euroopas selgeid taltumise märke näidanud, mis on võimaldanud Euroopa Keskpangal baasintressimäära alandama asuda.

2022. aastast on olnud tööprotsessis aktiivselt üks arendus, Roheline tn 16/18. Kuna ehitusprotsess algas oktoobris 2022, siis tänaseks on ehitusprotsess peaaegu lõppjärgus. Kõik kavandatud rendipinnad on rendilepingutega kaetud. Rohelise Pargi hoonete portfelli on suhteliselt uus ning sellest tulenevalt ei avaldunud ettevõttele ka 2023.a. suuremaid hoonete haldamisega seotud ehituslikke ega tehnilisi riske.

Bilansipäevaga 31.12.2023 oli OÜ Cesana Grupp olemasolevate hoonete vakantsus 0% ning meil oli kolm peamist rentniku, kelle maksevõime püsis hea ka 2023. aastal vaatamata aasta varem alanud Vene-Ukraina sõjale ning sellest tulevatele negatiivsetele mõjudele.

Makroriskid. Lisaks OÜ Cesana Grupp sisemiselt hallatavatele riskidele mõjutavad ettevõtte majandustegevust üldine Eesti ja Euroopa makromajanduslik olukord ja hindade stabiilsus, geopoliitiline olukord ning muud globaalsed riskid.

Veebruaris 2022.a. algas Vene Föderatsiooni sõjaline invasioon Ukraina Vabariigi vastu. Sõja algus tõi kaasa makropildis järgmised peamised mõjud:

- oluliselt kasvanud energiakandjate hinnad, ohuriskid energia jätkuvuse osas ettevõtetele;
- tulenevalt energiakandjate kättesaadavuse ning hinna tõusust kasvanud hinnad ka kõigile teistele toodetele;
- kasvanud toiduhinnad elanikele, tervikuna kiiresti kasvanud inflatsioon;
- oluliselt kasvanud ehituse hinnad ja ehitusmaterjalide kättesaadavuse halvenemine;
- elanike ja äride ebakindlus tuleviku ees, mis vähendas elanike valmidust tarbida kestvuskaupu ning ettevõtete valmidust teha Balti regioonis uusi investeeringuid sh kinnisvara alaseid investeeringuid;
- Venemaa lähinaabrite investeerimiskeskonna kindlus investorite silmis langes;
- kaitsekulutuste oluline kasv regioonis, mis pärsib riikide kulutusi teistes olulistest sektorites;
- Keskpangade rahapoliitika karmistamine, et ohjeldada inflatsiooni.

Suures pildis võime öelda, et alates 2022.a. on olnud kaks väga turbulentset aastat, kus majandustegevuse planeerimine oli keerukas, sh kinnisvaraarenduse sektoris. OÜ-l Cesana Grupp õnnestus taolises makromajanduslikus keskkonnas kõike arvesse võttes siiski hästi majandada.

Olulised plaanitavad tegevused 2024. aastal

- Rohelise Pargi rahvusvahelise arhitektuurivõistluse võitjaga (Wingårdhs), Rohelise Pargi detailplaneeringu muudatuste algatamine.
- Roheline Park 16 kinnistute arenduste lõpetamine ning hoonete üleandmine rentnikele.
- Rohelise Pargi uue turundusstrateegia ning brändingu väljatöötamine.
- Rohelise Pargi uue müügikontseptsiooni väljatöötamine.
- Rohelise Pargi uute arendusse minevate hoonete osas müügitöö aktiivne jätkamine.
- Emaettevõtte töötajaskonna täiendamine uute spetsialistidega.

- Rohelise Pargi kui arenduskvartali elektrienergia- ja sidelahenduste planeeringute- ning lubade taotlusprotsessidega tegelemine.
- Arendada välja Lõuna-Eesti suurim elektriautode laadimispark. 2024. aastal plaanitakse avada esimene avalik Enefiti ülikiire laadija Rohelises Pargis.

Konsolideerimisgrupi juhtimine

OÜ Cesana Grupp juhtimine on korraldatud läbi juhatuse töö. Ettevõtte juhatus oli 2023. aastal 1-liikmeline ning juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasusid.

Palgalisi töötajaid oli OÜ Cesana Grupp`il aruandeaastal kaks inimest.

Konsolideerimisgrupi finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu	935 830	813 125
Aruandeaasta kasum (kahjum)	363 804	97 049
ROE Omakapitali puhaskasumi tootlus (%) = (aruandeaasta kasum/omakapital)x100	11,81	10,51
ROA Vara puhaskasumi tootlus (%) = (aruandeaasta kasum/varad)x100	1,78	0,73
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (korda) = (käibevara/lühiajalised kohustised)	0,94	1,08
Emaettevõtte finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu	935 830	813 125
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 729	57 909
ROE Omakapitali puhaskasumi tootlus (%) = (aruandeaasta kasum/omakapital)x100	8,38	7,07
ROA Vara puhaskasumi tootlus (%) = (aruandeaasta kasum/varad)x100	1,19	0,43
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (korda) = (käibevara/lühiajalised kohustised)	0,90	1,04

Nii konsolideeritud kui ka konsolideerimata lühiajaliste kohustiste kattekordaja on 31.12.2023 seisuga alla 1,0, kuna lühiajaliste kohustiste suurenemine on põhjustatud ehitusega seotud arvete lisandumisest bilansipäeval (majandusaastal teostatud tööde ulatuses).

OÜ Cesana Grupp juhatus hindab konsolideerimisgrupi majandustegevust jätkusuutlikuks ning grupp plaanib jätkata samal tegevusalal tegevust laiendades ka 2024. majandusaastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	138 905	143 364	
Nõuded ja ettemaksed	1 038 439	275 496	2
Varud	317 223	299 600	3
Kokku käibevarad	1 494 567	718 460	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 142	4 142	5, 6
Nõuded ja ettemaksed	624 427	438 927	2
Kinnisvarainvesteeringud	18 225 086	12 096 542	7
Immateriaalsed põhivarad	67 320	28 180	8
Kokku põhivarad	18 920 975	12 567 791	
Kokku varad	20 415 542	13 286 251	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	233 709	226 407	10
Võlad ja ettemaksed	1 360 913	439 162	11
Kokku lühiajalised kohustised	1 594 622	665 569	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 680 379	11 210 519	10
Võlad ja ettemaksed	59 503	486 502	11
Kokku pikaajalised kohustised	15 739 882	11 697 021	
Kokku kohustised	17 334 504	12 362 590	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	95 867	95 867	13
Kohustuslik reservkapital	9 587	9 587	
Muud reservid	1 793 573	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	818 207	721 158	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	363 804	97 049	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 081 038	923 661	
Kokku omakapital	3 081 038	923 661	
Kokku kohustised ja omakapital	20 415 542	13 286 251	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	935 830	813 125	14
Muud äritulud	541 071	39 475	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 208	-64 846	16
Mitmesugused tegevuskulud	-114 442	-53 368	17
Tööjõukulud	-49 967	-32 964	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-218 091	-214 777	7, 8
Muud ärikulud	-699	-437	
Ärikasum (kahjum)	954 494	486 208	
Intressitulud	31 549	38 634	
Intressikulud	-622 239	-426 402	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 391	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	363 804	97 049	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	363 804	97 049	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	363 804	97 049	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	954 494	486 208	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	218 091	214 777	7, 8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-111 780	0	15
Muud korrigeerimised	-138	-39 111	
Kokku korrigeerimised	106 173	175 666	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-749 668	-245 375	2
Varude muutus	-17 622	7 791	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	902 712	11 666	11
Kokku rahavood äritegevusest	1 196 089	435 956	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-42 722	-18 674	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 481 275	-847 828	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	250 000	0	7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	75 444	
Antud laenud	-249 500	-235 000	2, 19
Antud laenude tagasimaksed	64 000	161 500	2, 19
Laekunud intressid	18 273	32 058	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 441 224	-832 500	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 000 366	1 504 500	10, 19
Saadud laenude tagasimaksed	-297 785	-857 450	10, 19
Makstud intressid	-461 905	-280 826	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 240 676	366 224	
Kokku rahavood	-4 459	-30 320	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	143 364	173 684	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 459	-30 320	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	138 905	143 364	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	95 867	9 587	0	721 158	826 612
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	97 049	97 049
31.12.2022	95 867	9 587	0	818 207	923 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	363 804	363 804
Muutused reservides	0	0	1 793 573	0	1 793 573
31.12.2023	95 867	9 587	1 793 573	1 182 011	3 081 038

Muutuste all reservides on 2023.aastal kajastatud ettevõtte emafirma mitterahaline sissemakse vabatahtlikku reservi.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Cesana Grupp 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Majandusaasta algab 01.01 ja lõpeb 31.12. Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Cesana Grupp OÜ ja A.Haava Kodu OÜ finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt meetodil. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning ettemaksed, pikaajalised finantsinvesteeringud, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtusteni.

Raha

Bilansikirjel "raha" on kajastatud kassas olevat sularaha ja kontojääki panga arvelduskontol.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud võetakse arvele soetusmaksumuses, mille moodustavad ostuhind ja mitmesugused soetamisega otseselt seotud väljaminekud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütaretevõtetele ning sidusettevõtetele kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Sidus- ja tütaretevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttele tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Tütaretevõtjana käsitletakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte on kontroll. Tütaretevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Sidusettevõtjana käsitletakse ettevõtet, mille üle on oluline mõju, kuid mida ei kontrollita.

Tütaretevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani. Juhul kui tütaretevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütaretevõtte tulused ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütaretevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (k.a firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumina või kahjumina tütaretevõtte müügist.

Tütar- või sidusettevõtte müügil kajastatakse vahe tütar- või sidusettevõtte bilansilise maksumuse (konsolideeritud aruannete puhul

sisaldab tütarettevõtte bilansiline maksumus kõiki müüdava tütarettevõtte varasid, kohustusi ja sellega seotud firmaväärtust) ja saadava tasu vahel kasumi või kahjumina kasumiaruandes.

Juhul kui müüakse mingi osa tütar- või sidusettevõttest, mille tulemusena kaotatakse valitsev mõju tütarettevõttes või oluline mõju sidusettevõttes, säilitades osaluse (st osalust tütarettevõttes vähendatakse nii, et sellest saab finantsinvesteering või sidusettevõtte, või osalust sidusettevõttes vähendatakse nii, et sellest saab finantsinvesteering), siis võetakse alles jääv osalus arvele selle õiglases väärtuses, kui seda on võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega (vastasel korral loetakse alles jääva investeeringu bilansiline maksumus uueks soetusmaksumuseks). Vahe alles jääva osaluse õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse kasumi või kahjumina kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes, kusjuures iga kliendi laekumata arved on hinnatud eraldi. Nõuded ja ettemaksed on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ehk tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuded, mille maksetähtaeg ületab 12 kalendrikuud, kajastatakse pikaajaliste nõuetena. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud on võetud arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude soetamisega seotud otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude maksumus on kajastatud FIFO meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige väärtuse kasvu ja renditulu teenimise eesmärgil ning mida ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse arvele tema soetusmaksumuses ja amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Ettevõttes on kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimääraks 2-25%.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Immateriaalse põhivara kasulik eluiga on 10 aastat ning amortisatsiooni arvutamiseks kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 EUR

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

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

Kasutusrendilepingute alusel saadud maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (laenude lühiajalised osad, võlad tarnijatele, viitvõlad jne) kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldavad ka kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast või kui pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on kaheteist kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantskohustise eemaldamisel bilansist kajastatakse kohustuse bilansilise maksumuse ja tema eest makstud tasu vahet kasumiaruandes tulu või kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Kohustusliku reservkapitali suurus on 10% osakapitalist.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulisemad omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle. Müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud toodangu saamiseks ja realiseerimiseks ning muud tegevuskulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna selles perioodis, millal need on aluseks ja eelduseks toodangu saamisel. Tulevaste perioodide kulude ettemaksed kajastatakse bilansis ettemaksetena. Ettevõtte kulud kajastatakse kasumiaruandes kulukirjetel "kaubad, toore, materjal ja teenused", "mitmesugused tegevuskulud", "tööjõukulud", "põhivara kulum ja väärtuse langus", "muud ärikulud", "intressikulud" ning "finantskulud".

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on maksumäär 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 01.01.2019 kohaldub TuMS §4 lg 5 ja §50 alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse bilansis kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samas perioodis, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju [1] all olevad ettevõtted;
2. emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle mõju omavad isikud);
3. olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
4. tütarettevõtted;
5. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
6. sidusettevõtted.

[1] Kontroll või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	796 465	796 465	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	224 143	224 143	0	4
Laenunõuded	624 427	0	624 427	19
Muud nõuded	17 831	17 831	0	
Intressinõuded	17 831	17 831	0	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 662 866	1 038 439	624 427	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	234 184	234 184	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36 756	36 756	0	4
Laenunõuded	438 927	0	438 927	19
Muud nõuded	4 556	4 556	0	
Intressinõuded	4 556	4 556	0	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	714 423	275 496	438 927	

Aruandlus- ja võrdlusperioodil nõudeid alla ei hinnatud.

2023. aastal on nõuetes ostjate vastu nõuded seotud osapooltele 533 981 eurot.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Ettemaksed varude eest	317 223	299 600	19
Kokku varud	317 223	299 600	

Aruandlus- ja võrdlusperioodil varude allahindlust ei toimunud.

2023. aastal kajastuvad ettemaksetes varude eest ettemaksed seotud osapooltele 275 000 eurot (lisa 18).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	224 143	0	36 756	0
Üksikisiku tulumaks	0	900	0	450
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	4
Sotsiaalmaks	0	3 081	0	1 540
Kohustuslik kogumispension	0	93	0	47
Töötuskindlustusmaksed	0	150	0	75
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	224 143	4 224	36 756	2 116

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele täiendava maksusumma.

Maksuvõlad kajastatud lisas 11 Võlad ja ettemaksed, maksude ettemaksed kajastatud lisas 2 Nõuded ja ettemaksed.

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
11006781	OÜ Balti Arenduse Grupp	Eesti	kinnisvarahaldus	100	0
14309847	A.Haava Kodu OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Muud muutused	31.12.2023
OÜ Balti Arenduse Grupp	131 473	-131 473	0
A.Haava Kodu OÜ	450 000	0	450 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	581 473	-131 473	450 000

2023. aastal ühinesid OÜ Cesana Grupp (ühendav ühing) ja OÜ Balti Arenduse Grupp (ühendatav ühing). Ühinemise bilansi päev on 01.01.2023. Tegemist on ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahelise äriühendusega.

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
14669333	Erastvere Hooldekodu OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Erastvere Hooldekodu OÜ	4 142	4 142
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 142	4 142

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	2 283 906	9 265 209	268 601	11 817 716
Akumuleeritud kulum	0	-493 483	0	-493 483
Jääkmaksumus	2 283 906	8 771 726	268 601	11 324 233
Ostud ja parendused	433 187	31 051	383 590	847 828
Amortisatsioonikulu	0	-213 419	0	-213 419
Muud muutused	0	0	137 900	137 900
31.12.2022				
Soetusmaksumus	2 717 093	9 297 619	790 091	12 804 803
Akumuleeritud kulum	0	-708 261	0	-708 261
Jääkmaksumus	2 717 093	8 589 358	790 091	12 096 542
Ostud ja parendused	0	0	6 481 274	6 481 274
Müügid	0	0	-138 220	-138 220
Amortisatsioonikulu	0	-214 510	0	-214 510
Ümberliigitamised	-111 000	62 950	48 050	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	2 606 093	9 359 212	7 181 195	19 146 500
Akumuleeritud kulum	0	-921 414	0	-921 414
Jääkmaksumus	2 606 093	8 437 798	7 181 195	18 225 086

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	794 556	755 702
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	80 908	57 423
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	250 000	0

Real Muud muutused (2022. aastal) kajastuvad äriühenduse käigus lisandunud A.Haava Kodu OÜ lõpetamata projektid. Kasutusrenditulu on kajastatud lisades 9 ja 14. Kinnisvarainvesteeringute müügi all kajastub tütarettevõttele A.Haava Kodu OÜ kuulunud kinnistu müük müügihinnaga 250 000 eurot. Saadud tulu on kajastatud kasumiaruandes Muude äritulude real.

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	13 580	13 580
Akumuleeritud kulum	-2 716	-2 716
Jääkmaksumus	10 864	10 864
Ostud ja parendused	18 674	18 674
Amortisatsioonikulu	-1 358	-1 358
31.12.2022		
Soetusmaksumus	32 254	32 254
Akumuleeritud kulum	-4 074	-4 074
Jääkmaksumus	28 180	28 180
Ostud ja parendused	42 721	42 721
Amortisatsioonikulu	-3 581	-3 581
31.12.2023		
Soetusmaksumus	74 975	74 975
Akumuleeritud kulum	-7 655	-7 655
Jääkmaksumus	67 320	67 320

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	794 556	755 702	7, 14
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 481 569	845 709	
1-5 aasta jooksul	6 610 495	4 481 819	
Üle 5 aasta	8 330 182	5 961 358	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	8 867 041	8 980 256	7
Kokku	8 867 041	8 980 256	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrendikulu	5 040	7 560	17
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
12 kuu jooksul	0	7 560	
1-5 aasta jooksul	0	7 560	

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Coop Pank AS	10 310 237	233 709	10 076 528	0	6k.EURIBOR+3,75-4,95%	EUR	2028	
Seotud osapooled	5 603 851	0	5 603 851	0	2,0-5,0%	EUR	2026	19
Pikaajalised laenud kokku	15 914 088	233 709	15 680 379	0				
Laenukohustised kokku	15 914 088	233 709	15 680 379	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Coop Pank AS	6 719 656	226 407	6 493 249	0	6k.EURIBOR+3,75%	EUR	2026	
Seotud osapooled	4 717 270	0	4 717 270	0	2,0-5,0%	EUR	2026	19
Pikaajalised laenud kokku	11 436 926	226 407	11 210 519	0				
Laenukohustised kokku	11 436 926	226 407	11 210 519	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	698 518	698 518
Ehitised	8 650 693	8 281 738
Kokku	9 349 211	8 980 256

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	943 723	943 723	0	19
Võlad töövõtjatele	4 668	4 668	0	
Maksuvõlad	4 224	4 224	0	4
Muud võlad	310 977	251 474	59 503	
Intressivõlad	310 977	251 474	59 503	19
Saadud ettemaksed	156 824	156 824	0	
Muud saadud ettemaksed	156 824	156 824	0	19
Kokku võlad ja ettemaksed	1 420 416	1 360 913	59 503	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	55 817	55 817	0	19
Võlad töövõtjatele	2 334	2 334	0	
Maksuvõlad	2 116	2 116	0	4
Muud võlad	718 797	232 295	486 502	
Intressivõlad	718 797	232 295	486 502	19
Saadud ettemaksed	146 600	146 600	0	
Muud saadud ettemaksed	146 600	146 600	0	19
Kokku võlad ja ettemaksed	925 664	439 162	486 502	

2023. aastal on intressivõlgade all kajastatud pikaajalised intressivõlad seotud osapooltele 59 503 eurot ja lühiajalised intressivõlad 219 395 eurot, saadud ettemaksed seotud osapooltelt 146 600 eurot.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	945 609	738 929
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	236 402	184 732
Kokku tingimuslikud kohustised	1 182 011	923 661

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	95 867	95 867
Osade arv (tk)	15 000	15 000
2023. aastal toimus AS Cesana Grupp ümberkujundamine osaühinguks.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	935 830	813 125	9, 19
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	935 830	813 125	
Kokku müügitulu	935 830	813 125	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	794 556	755 702	7, 9, 19
Kinnisvarahaldus	141 274	57 423	
Kokku müügitulu	935 830	813 125	

Müügitulus kajastuvad ka tehingud seotud osapooltega (lisa 18).

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	111 780	0
Muud äritulud ümberehitusest	428 256	0
Muud	1 035	39 475
Kokku muud äritulud	541 071	39 475

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-18 249	-7 502	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-112 631	-51 909	19
Üür ja rent	-6 694	-5 435	
Muud	-1 634	0	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 208	-64 846	

Ostude seas kajastuvad ka ostud seotud osapooltelt (lisa 18).

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Üür ja rent	-8 228	-15 141	9, 19
Mitmesugused bürookulud	-69 324	-13 854	
Lähetuskulud	-13	-892	
Koolituskulud	-478	-2 448	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-9 897	0	
Muud	-26 502	-21 033	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-114 442	-53 368	

Ostude seas kajastuvad ka ostud seotud osapooltelt (lisa 18).

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-37 344	-24 367
Sotsiaalmaksud	-12 623	-8 327
Kokku tööjõukulud	-49 967	-32 694
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	GRE Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Falber OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	0	2 406	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	826 812	425 833	2, 3
Kokku nõuded ja ettemaksed	826 812	428 239	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	365 995	360 825	11
Kokku võlad ja ettemaksed	365 995	360 825	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	95 000	159 000	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	529 427	279 927	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	624 427	438 927	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 603 851	4 717 270	10
Kokku laenukohustised	5 603 851	4 717 270	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 503	486 502	11
Kokku võlad ja ettemaksed	59 503	486 502	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	279 000	0	120 000	159 000	34 457	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	369 432	235 000	324 505	279 927	4 170	2
Kokku antud laenud	648 432	235 000	444 505	438 927	38 627	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	159 000	0	64 000	95 000	15 325	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	279 927	249 500	0	529 427	10 876	2
Kokku antud laenud	438 927	249 500	64 000	624 427	26 201	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 815 270	1 614 500	712 500	4 717 270	153 586	10
Kokku laenukohustised	3 815 270	1 614 500	712 500	4 717 270	153 586	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 717 270	2 212 000	1 325 419	5 603 851	163 621	10
Kokku laenukohustised	4 717 270	2 212 000	1 325 419	5 603 851	163 621	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	549 542	548 972
Kokku müüdnud	549 542	548 972

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 523	12 817
Kokku ostetud	9 523	12 817

Juhatuse liikmele 2022. ja 2023. aastal ei arvestatud tasusid. Juhatuse liikmele pole ette nähtud soodustusi lepingu lõpetamisel.

Aruandlus- ega võrdlusperioodil ei ole seotud osapoolte nõudeid alla hinnatud.

Seotud osapooltele antud laenude intressimäärad on tegev- ja kõrgema juhtkonna ettevõttel 5% ning sidusettevõttel 10%,

laenude tagastamistähtajad 2025. aastal.

Müügitulu seotud osapooltega kajastatud lisas 14 Müügitulu. Tehtud kulutused seotud osapooltele kajastatud lisas 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused ning lisas 16 Mitmesugused tegevuskulud.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	138 670	111 030
Nõuded ja ettemaksed	976 263	213 710
Varud	317 196	255 511
Kokku käibevarad	1 432 129	580 251
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	454 142	585 614
Nõuded ja ettemaksed	374 927	369 000
Kinnisvarainvesteeringud	18 225 086	11 840 058
Immateriaalsed põhivarad	67 320	28 180
Kokku põhivarad	19 121 475	12 822 852
Kokku varad	20 553 604	13 403 103
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	233 709	234 192
Võlad ja ettemaksed	1 359 781	321 697
Kokku lühiajalised kohustised	1 593 490	555 889
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	15 979 779	11 542 067
Võlad ja ettemaksed	59 503	486 502
Kokku pikaajalised kohustised	16 039 282	12 028 569
Kokku kohustised	17 632 772	12 584 458
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	95 867	95 867
Kohustuslik reservkapital	9 587	9 587
Muud reservid	1 793 573	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	777 076	655 282
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 729	57 909
Kokku omakapital	2 920 832	818 645
Kokku kohustised ja omakapital	20 553 604	13 403 103

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	935 830	813 125
Muud äritulud	429 291	364
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 208	-64 846
Mitmesugused tegevuskulud	-113 873	-48 397
Tööjõukulud	-49 967	-32 964
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-218 091	-214 777
Muud ärikulud	-699	-437
Kokku ärikasum (-kahjum)	843 283	452 068
Intressitulud	31 171	38 634
Intressikulud	-629 725	-431 402
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 391
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	244 729	57 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	244 729	57 909

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	843 283	452 068
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	218 091	214 777
Muud korrigeerimised	32 165	0
Kokku korrigeerimised	250 256	214 777
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-749 654	-255 875
Varude muutus	-17 685	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	902 380	31 162
Kokku rahavood äritegevusest	1 228 580	442 132
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-42 722	-18 674
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 480 955	-844 163
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-40 000
Antud laenud	0	-235 000
Antud laenude tagasimaksed	64 000	161 500
Laekunud intressid	18 272	32 058
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 441 405	-944 279
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 000 366	1 614 500
Saadud laenude tagasimaksed	-297 885	-860 850
Makstud intressid	-462 016	-281 676
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 240 465	471 974
Kokku rahavood	27 640	-30 173
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	111 030	141 203
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 640	-30 173
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	138 670	111 030

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	95 867	9 587	0	655 282	760 736
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	57 909	57 909
31.12.2022	95 867	9 587	0	713 191	818 645
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-581 472	-581 472
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	686 488	686 488
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	95 867	9 587	0	818 207	923 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	244 729	244 729
Muutused reservides	0	0	1 793 573	0	1 793 573
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	63 885	63 885
31.12.2023	95 867	9 587	1 793 573	1 021 805	2 920 832
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-450 000	-450 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	610 206	610 206
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	95 867	9 587	1 793 573	1 182 011	3 081 038

Muude muutuste real on 2023. aastal kajastatud Balti Arenduse Grupp OÜ (ühendatud) varasemate aastate kasum.

Lisa 24 Tegevuse jätkuvuse lisa

Nii konsolideeritud kui ka konsolideerimata lühiajaliste kohustiste kattekordaja on 31.12.2023 seisuga alla 1,0, kuna lühiajaliste kohustiste suurenemine on põhjustatud ehitusega seotud arvete lisandumisest bilansipäeval (majandusaastal teostatud tööde ulatuses). Aruande esitamise hetkel on lühiajaliste kohustiste kattekordaja kaheksa kuu baasilt 1,41.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.10.2024

Cesana Grupp OÜ (registrikood: 10708929) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Raul Jeets	Juhatuse liige	04.10.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Cesana Grupp OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Cesana Grupp OÜ ja selle tütarettevõtte (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksperptide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

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.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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 ISA-dega 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 ISA-dega 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 auditiprotseduuri 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.

Eva Jansen-Diener
Vandeauditor, litsents nr 501

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

4. oktoober 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Cesana Grupp OÜ (registrikood: 10708929) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA JANSEN-DIENER	Vandeaudiitor	04.10.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	818 207
Aruandeaasta kasum (kahjum)	363 804
Kokku	1 182 011
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 182 011
Kokku	1 182 011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	935830	100.00%	Jah