

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ VALLENSON

**registrikood:** 10804165

**postiaadress:** Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Väike kaar 54

**postisihthnumber:** 50406

**telefon:** +372 5018506

**faks:** +372 7306092

**e-posti aadress:** antti@saturday3.com

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Raha                                 | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 11 |
| Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad     | 11 |
| Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud   | 11 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud             | 12 |
| Lisa 8 Materiaalsed põhivarad               | 12 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                  | 13 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 13 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 14 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 14 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud           | 14 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                         | 15 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                    | 15 |
| Aruande allkirjad                           | 17 |
| Vandeauditiitori aruanne                    | 18 |

## Tegevusaruanne

Vallenson OÜ tegutseb kinnisvaraarenduse valdkonnas. 2023 märgiliseim sündmus oli Jõhvi Cramo Estonia AS esinduse ehitus, mis valmis sama aasta lõpus. 2024 aasta lõpuks on plaanis asfaltkattega rekonstrueerida esindust teenindav territoorium.

Tähe 135d, Tartu aadressi hoonele on paigaldatud päikesepaneelid, et panustada taastuenergiasse ning vähendada keskkonna kahjulike mõjusid. Toodetud päikeseenergia tarbitakse rentnik Cramo Estonia AS poolt. 2023.aastal müüdi päikeseenergiat kokku 9.22 MWh.

Makromajanduslik keskkond mõjutab ka ettevõtte majandustulemusi, kuivõrd nõudlus rendipindade järele on otseselt seotud üldise majanduskeskkonna ja -aktiivsusega. Seega ei ole Vallenson OÜ majandustegevus küll hooajaline, kuid sõltub majandustsüklitest.

Ettevõtte ei ole avatud intressimääradega seotud riskidele, kuivõrd võõrkapitalina kaasatud pangalaenud puuduvad.

Ettevõtte annab omanikega seotud ettevõttele Kased Capital OÜ pikaajalist laenu, mis investeeritakse passiivse alusindeksiga seotud aktsiafondidesse, mistõttu valuutakursside ja börsikursside kõikumine majandustulemustele avaldab küll mõju, kuid väga vähesel määral.

Ka ei kaasne Vallenson OÜ majandustegevusega olulisi negatiivseid keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

| Finantssuhtarvud       | Valem                                                    | 2023    | 2022    |
|------------------------|----------------------------------------------------------|---------|---------|
| Käibekapital           | Käibevara -<br>Lühiajalised kohustised                   | 151 384 | 324 272 |
| Maksevõime üldine tase | Käibevara /<br>Lühiajalised kohustised                   | 4,23    | 10,11   |
| Maksevalmiduse kordaja | Raha /<br>Lühiajalised kohustised                        | 2,43    | 8,99    |
| Võlakordaja            | Kohustised /<br>Varad                                    | 0,0174  | 0,01    |
| Varade rentaablus      | Aruandeperioodi puhaskasum<br>/ Keskmised varad x100     | 8,07%   | 7,05%   |
| Omakapitali määra      | Omakapital kokku / varad<br>kokku                        | 98,27%  | 98,57%  |
| Omakapitali rentaablus | Aruandeperioodi puhaskasum<br>/ Keskmine omakapital x100 | 8,2%    | 7,18%   |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 113 643          | 319 892          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 84 626           | 39 968           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>198 269</b>   | <b>359 860</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 337 845          | 304 602          | 5       |
| Finantsinvesteeringud                        | 75 116           | 75 116           | 6       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 180 206          | 262 800          | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 853 433        | 1 412 156        | 7       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 61 182           | 70 833           | 8       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 507 782</b> | <b>2 125 507</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 706 051</b> | <b>2 485 367</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 46 832           | 37 258           | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>46 832</b>    | <b>37 258</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>46 832</b>    | <b>37 258</b>    |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 12 522           | 12 522           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 434 701        | 2 264 972        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 209 440          | 168 059          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 659 219</b> | <b>2 448 109</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 706 051</b> | <b>2 485 367</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 351 189        | 377 173        | 11      |
| Muud äritulud                               | 17 732         | 10             |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -80 569        | -147 418       | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -20 504        | -30 875        | 13      |
| Tööjõukulud                                 | -11 261        | -7 814         | 14      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -95 520        | -63 605        |         |
| Muud ärikulud                               | -285           | -4 347         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>160 782</b> | <b>123 124</b> |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | 33 243         | 33 753         | 5       |
| Intressitulud                               | 15 415         | 11 196         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0              | -14            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>209 440</b> | <b>168 059</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>209 440</b> | <b>168 059</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Vallenson 2023. aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiohused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. Kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Vigade korrigeerimine

2022. aasta aruandes esitatud summasid on korrigeeritud alljärgnevalt:

##### Bilansi muudatused

##### Kinnisvarainvesteeringute korrigeerimine

31.12.2022 seisuga on korrigeeritud ehitiste ja maa soetusmaksumusi, seoses Jõhvis asuva maa kajastamisega 2022. aastal ehitiste real. Selle tulemusena tõsteti ümber Jõhvis asuva ehitise maa soetusmaksumus summas 166 517,50 EUR ehitiste realt maa reale. Kuna maa väärtust ei olnud amortiseeritud, siis amortiseerimist antud korrigeering ei mõjutanud.

##### Maksuvõlgade korrigeerimine

31.12.2022 seisuga oli maksuvõlgade all kajastatud ka käibemaksu ettemaks summas 15 360,80 EUR. Selle tulemusena oli maksuvõlgade rida bilansis negatiivne. Korrektseks kajastamiseks eemaldati käibemaksu ettemaks maksuvõlgade all ning kajastatakse maksude ettemaksete all bilansi aktiiva poolel.

31.12.2022 seisuga oli maksuvõlgade all kajastamata käibemaksu võlg summas 1671,93 EUR.

31.12.2022 seisuga tõsteti maksuvõlgade alt muude viitvõlgade alla väljamaksmata dividendide tulumaksu võlg summas 3952,89 EUR.

##### Võlad ja ettemaksed korrigeerimine

31.12.2022 seisuga korrigeeriti võlad ja ettemaksed bilansirida. Real eemaldati käibemaksu ettemaks summas 15 360,80 EUR, mille tulemusena võlade ja ettemaksete saldo suurenes.

Muude viitvõlgade real kajastatakse väljamaksmata dividendide tulumaksu võlg summas 3952,89 EUR, mis oli varasemalt kajastatud maksuvõlgade all.

##### Nõuded ja ettemaksed korrigeerimine

31.12.2022 seisuga korrigeeriti nõuded ja ettemaksed bilansirida, mida suurendati summa 15 360,80 EUR võrra. Tegemist on käibemaksu ettemaksuga, mis oli varasemalt kajastatud maksuvõlgade real, võlgade ja ettemaksete all.

Nõuete ja ettemaksete alt kanti 2022. aastal maha 100 000 väärtuses antud laen. Kuna 2023. aastal laen siiski tagastati, siis tühistati laenu mahakandmine 2022. aasta algsaldodes ning seetõttu suurenes ka nõuete ja ettemaksete summa 100 000 EUR väärtuses.

##### Kasumiaruande muudatused

##### Muud ärikulud

2022. aastal kajastati muude ärikulude all 100 000 EUR väärtuses antud laenude mahakandmisi. Kuna 2023. aastal siiski saadi maha kantud laen tagasi, sooritati 2022. aasta andmetes korrigeering ning seetõttu vähenesid muud ärikulud.

2022. aastal kajastati muude ärikulude all käibemaksu võla korrigeering, mis sai üles võetud maksuvõlgades summas 1671,93 EUR.

##### Kaubad, toore, materjal ja teenused

2022. aasta müügi eesmärgil ostetud teenustes olid kajastamata edasimüüdud elektri, kütte, soojusenergia, vee ja maagaasi kulud kogusummas 66 554,08 EUR. Seetõttu on aruandes kajastatud summat (78 099) EUR suurendatud kajastamata kulude tõttu.

## Mitmesugused tegevuskulud

2022. aasta mitmesugustest tegevuskuludest on eemaldatud elektri, kütte elektri, kütte, soojusenergia, vee ja maagaasi kulud kogusummas 66 554,08 EUR ning kajastatud need Kaubad, toore, materjal ja teenused real. Samuti on mitmesuguste tegevuskulude alt eemaldatud Ruumide hooldus ja remondi kulud summas 2678 EUR ning kajastatud need samuti Kaubad, toore, materjal ja teenused real.

| Lisarea nimetus                    | 31.12.2022 | Muutus   | 31.12.2022 |
|------------------------------------|------------|----------|------------|
| Põhivara maa                       | 293 994    | 166 518  | 460 512    |
| Põhivara ehitis                    | 1 118 162  | -166 518 | 951 644    |
| Maksuvõlad                         | -10 964    | 13 078   | 2 114      |
| Muud viitvõlad                     | 0          | 3 953    | 3 953      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0          | 15 361   | 15 361     |
| Laenunõuded                        | 162 800    | 100 000  | 262 800    |
| Muud ärikulud                      | -102 676   | 98 329   | -4 347     |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused   | -78 099    | -69 319  | -147 418   |
| Mitmesugused tegevuskulud          | -100 107   | 69 232   | -30 875    |

## Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

## Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringutena on kajastatud investeeringud kuld müntidesse. Finantsvarad on võetud arvele soetusmaksumuses, milleks on finantsvarade eest makstud hind. Algne soetusmaksumus sisaldab ka finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasi on kajastatud finantsinvesteeringuid soetusmaksumuses. Finantsinvesteeringute all on kajastatud ainult varad, mida ei ole plaanis realiseerida lühema perioodi kui 12 kuu jooksul alates bilansipäevast.

## Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole investori tütarettevõtte. Oluline mõju on võime otsustada teise ettevõtte (sidusettevõtte) finants- ja äripoliitika üle. Sidusettevõtete osad kajastatakse vastavalt kapitaliosaluse meetodile.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses (vastavalt punktile 86), mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel:

- (a) investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis;
- (b) omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega; ja
- (c) omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega

Kapitaliosaluse meetodil kajastatakse osalust omandatud ettevõtte varades ja kohustistes ning tekkinud firmaväärtust bilansis netosummana ühel real ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes kasumiaruandes netosummana ühel real.

## Nõuded ja ettemaksed

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida Ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi puhul kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Muud arvestuspõhimõtted on sarnased materiaalse põhivara kajastamisele.

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade puhul lähtutakse järgnevalt:

Ehitised - kasulik eluiga 20 aastat

Korterid - kasulik eluiga 10 aastat

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Põhivaraks loetakse varasid algmaksumusega 600 eurot. Kuid olenevalt varast võib alampiir olla ka madalam.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Maad ei amortiseerita.

Amortiseeritavate varade ning piiramatult kasutusea varade (maa) puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist, kui teatud sündmused või asjaolude muutused viitavad sellele, et bilansiline maksumus ei ole kaetav.

Varad hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui varade kaetav väärtus on väiksem bilansilisest jääkväärtusest. Vara kaetav väärtus on kõrgem vara õiglasest väärtusest

Vara õiglast väärtust hinnatakse turutehingute meetodi abil.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi               | Kasulik eluiga |
|-----------------------------------|----------------|
| Transpordivahendid                | 10             |
| IT varad ja tehnika               | 3              |
| Mööbel ja muud sisustus elemendid | 4              |
| Muud masinad ja seadmed           | 5-20           |

Kasulikuks elueaks loetakse põhivara puhul aega, mille jooksul nimetatud põhivara saab kasutada või on kasutusel.

### Rendid

Rendile antud ja rendile võetud varade ning nendega seotud tulude ja kulude kajastamisel võetakse arvesse lepingutes sätestatu. Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, v.a juhul kui mõni muu süstemaatiline meetod peegeldab objektiivsemalt varast tulenevate hüvede ajalist jaotumist.

### Finantskohustised

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

Lühiajalisena kajastatakse kohustisi, mille tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast või mille puhul ei ole tingimusteta õigust tähtaja pikendamiseks ning kohustisi, mille puhul on lepingutingimuste rikkumise tõttu võlausaldajal õigus leping üles öelda.

Ülejäänud finantskohustised kajastatakse pikaajalisena.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulud, dividenditulud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu kasutusrendilepingutest kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

### Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, ksu kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodidel, mil nad loovad majanduslikku kasu (nt kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

#### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 ja regulaarselt makstavate dividendide puhul rakendatakse osaliselt 14/86 määra netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

#### Seotud osapooled

OÜ Vallenson seotud osapoolteks on:

- a) Omanikud
- b) Tegev- ja kõrgem juhtkond
- c) Eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted
- d) Sidusettevõtted

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Kassa             | 1 075          | 1 075          |
| Arvelduskonto     | 112 568        | 318 817        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>113 643</b> | <b>319 892</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2023     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 8 550          | 8 550                            |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 8 550          | 8 550                            |                     |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 66 168         | 66 168                           |                     | 4       |
| Laenunõuded                        | 180 206        |                                  | 180 206             |         |
| Muud nõuded                        | 8 489          | 8 489                            |                     |         |
| Intressinõuded                     | 8 489          | 8 489                            |                     |         |
| Ettemaksed                         | 842            | 842                              |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 842            | 842                              |                     |         |
| Nõuded aruandvate isikute vastu    | 577            | 577                              |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>264 832</b> | <b>84 626</b>                    | <b>180 206</b>      |         |

  

|                                    | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 15 907         | 15 907                           |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 15 907         | 15 907                           |                     |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 15 361         | 15 361                           |                     | 4       |
| Laenunõuded                        | 262 800        |                                  | 262 800             |         |
| Muud nõuded                        | 8 700          | 8 700                            |                     |         |
| Intressinõuded                     | 8 700          | 8 700                            |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>302 768</b> | <b>39 968</b>                    | <b>262 800</b>      |         |

Kõik laenud on antud eurodes. Hetkel on nõuded 4 erineva osapoole vastu, kogusummas 180 206 EUR. Kõikide laenude tähtajad on pikemad kui 12 kuud ning intressimäärad on vahemikus 3-24%.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2023    |            | 31.12.2022    |              |
|-----------------------------------------------|---------------|------------|---------------|--------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg  | Ettemaks      | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 13 909        |            |               | 1 671        |
| Üksikisiku tulumaks                           |               | 24         |               | 30           |
| Sotsiaalmaks                                  |               | 478        |               | 385          |
| Töötuskindlustusmaksed                        |               | 35         |               | 28           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 52 259        |            | 15 361        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>66 168</b> | <b>537</b> | <b>15 361</b> | <b>2 114</b> |

## Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023 |                        |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                   | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 11317510                                                     | Akerbaum OÜ            | Eesti      | Kinnisvaraarendus | 50               | 50         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |                                        |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2022 | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2023 |
| Akerbaum OÜ                                                    | 304 602    | 33 243                                 | 337 845    |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 304 602    | 33 243                                 | 337 845    |

## Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                     | Muud          | Kokku |               |
|-------------------------------------|---------------|-------|---------------|
|                                     |               |       |               |
| Soetamine                           | 75 116        |       | 75 116        |
| <b>31.12.2022</b>                   | <b>75 116</b> |       | <b>75 116</b> |
| Kajastatud soetusmaksumuse meetodil | 75 116        |       | 75 116        |
|                                     | Muud          | Kokku |               |
|                                     |               |       |               |
| <b>31.12.2022</b>                   | <b>75 116</b> |       | <b>75 116</b> |
| <b>31.12.2023</b>                   | <b>75 116</b> |       | <b>75 116</b> |
| Kajastatud soetusmaksumuse meetodil | 75 116        |       | 75 116        |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                  |                  |
|------------------------|----------------|------------------|------------------|
|                        |                |                  | Kokku            |
|                        | Maa            | Ehitised         |                  |
| <b>31.12.2022</b>      |                |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 460 511        | 1 644 749        | 2 105 260        |
| Akumuleeritud kulum    |                | -693 104         | -693 104         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>460 511</b> | <b>951 645</b>   | <b>1 412 156</b> |
|                        |                |                  |                  |
| Ostud ja parendused    |                | 527 146          | 527 146          |
| Amortisatsioonikulu    |                | -85 869          | -85 869          |
|                        |                |                  |                  |
| <b>31.12.2023</b>      |                |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 460 511        | 2 171 895        | 2 632 406        |
| Akumuleeritud kulum    |                | -778 973         | -778 973         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>460 511</b> | <b>1 392 922</b> | <b>1 853 433</b> |

|                                                 | 2023    |  |
|-------------------------------------------------|---------|--|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 296 906 |  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -85 608 |  |

## Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                    |                            |                         |                    |                             | Kokku         |
|---------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
|                     | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |               |
| <b>31.12.2022</b>   |                    |                            |                         |                    |                             |               |
| Soetusmaksumus      | 78 850             | 5 774                      | 15 959                  | 100 583            | 10 901                      | 111 484       |
| Akumuleeritud kulum | -24 312            | -4 108                     | -1 693                  | -30 113            | -10 538                     | -40 651       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>54 538</b>      | <b>1 666</b>               | <b>14 266</b>           | <b>70 470</b>      | <b>363</b>                  | <b>70 833</b> |
|                     |                    |                            |                         |                    |                             |               |
| Amortisatsioonikulu | -7 885             | -685                       | -729                    | -9 299             | -352                        | -9 651        |
|                     |                    |                            |                         |                    |                             |               |
| <b>31.12.2023</b>   |                    |                            |                         |                    |                             |               |
| Soetusmaksumus      | 78 850             | 2 076                      | 14 570                  | 95 496             | 4 865                       | 100 361       |
| Akumuleeritud kulum | -32 197            | -1 095                     | -1 033                  | -34 325            | -4 854                      | -39 179       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>46 653</b>      | <b>981</b>                 | <b>13 537</b>           | <b>61 171</b>      | <b>11</b>                   | <b>61 182</b> |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 20 544        | 20 544         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 808         | 1 808          |         |
| Maksuvõlad                       | 537           | 537            | 4       |
| Muud võlad                       | 19 943        | 19 943         |         |
| Dividendivõlad                   | 16 000        | 16 000         |         |
| Muud viitvõlad                   | 3 943         | 3 943          |         |
| Saadud ettemaksed                | 4 000         | 4 000          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 4 000         | 4 000          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>46 832</b> | <b>46 832</b>  |         |

  

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 10 631        | 10 631         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 560           | 560            |         |
| Maksuvõlad                       | 2 114         | 2 114          | 4       |
| Muud võlad                       | 19 953        | 19 953         |         |
| Dividendivõlad                   | 16 000        | 16 000         |         |
| Muud viitvõlad                   | 3 953         | 3 953          |         |
| Saadud ettemaksed                | 4 000         | 4 000          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 4 000         | 4 000          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>37 258</b> | <b>37 258</b>  |         |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 115 313        | 1 947 762        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 528 828          | 486 940          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 644 141</b> | <b>2 434 702</b> |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 351 189        | 377 173        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>351 189</b> | <b>377 173</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>351 189</b> | <b>377 173</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Edasi müüdud kulud                          | 54 283         | 110 197        |
| Tulu renditeenustelt                        | 296 906        | 266 976        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>351 189</b> | <b>377 173</b> |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2023           | 2022            |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | -80 378        | -147 331        |
| Muud                                             | -191           | -87             |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-80 569</b> | <b>-147 418</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Maarent                                     | 0              | -1 831         |
| Mitmesugused bürookulud                     | 0              | -1 339         |
| Maamaks                                     | -3 455         | -1 705         |
| Autode kütus, remont, hooldus ja kindlustus | -7 401         | -5 098         |
| Reklaam                                     | -1 600         | -11 000        |
| Muud                                        | -8 048         | -9 902         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>      | <b>-20 504</b> | <b>-30 875</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2023          | 2022         |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Palgakulu                                       | 8 416         | 5 840        |
| Sotsiaalmaksud                                  | 2 845         | 1 947        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>11 261</b> | <b>7 787</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 1             | 1            |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |               |              |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1             | 1            |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Malteberg OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti        |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                                             |               |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 99 000        | 79 000        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>99 000</b> | <b>79 000</b> |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2021    | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022    | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 0             | 50 000        | 50 000                     | 0             |                             |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 79 000        | 20 000        | 0                          | 99 000        | 2 796                       |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>79 000</b> | <b>70 000</b> | <b>50 000</b>              | <b>99 000</b> | <b>2 796</b>                |

  

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2022    | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023    | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 0             |              |                            | 0             |                             |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 99 000        | 0            | 0                          | 99 000        | 2 903                       |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>99 000</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>                   | <b>99 000</b> | <b>2 903</b>                |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid olulisi soodustusi ei arvestatud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.12.2024

OÜ VALLENSON (registrikood: 10804165) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANTTI KASK         | Juhatuse liige     | 05.12.2024           |
| ANTTI KASK         | Juhatuse liige     | 03.12.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ VALLENSON osanikule

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

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

## Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

## Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ VALLENSON finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Muu asjaolu

OÜ VALLENSON 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande kohta ei ole teostatud audiitorkontrolli.

/digitaalselt allkirjastatud/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri tn 51, Tartu linn, Tartu maakond, 50107

04.12.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ VALLENSON (registrikood: 10804165) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ROBERT PIRK        | Vandeaudiitor      | 04.12.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 434 701        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 209 440          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 644 141</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 434 701        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 209 440          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 644 141</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 296906          | 84.54%      | Jah            |
| Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge   | 47991      | 54282           | 15.46%      | Ei             |