

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Balti Vara Ehitus OÜ

**registrikood:** 11455212

**postiaadress:** Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn,  
Fortuuna tn 11-9

**postisihthnumber:** 50603

**telefon:** +372 7343656, +372 5211909

**faks:** +372 7343656

**e-posti aadress:** info@baltivara.ee

**veebilehe aadress:** www.baltivara.ee

## Sisukord

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



### **Sissejuhatus**

Balti Vara Ehitus OÜ (endise ärinimega Balti Vara Fassaadid OÜ) on loodud 2007. aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusalaks läbi ajaloo on olnud ehituse peatöövõtt, peamiselt korterelamute rekonstrueerimise turul, kus Balti Vara Ehitus OÜ on olnud läbi aastate Eesti suurima käibe ja objektide mahuga valdkonna juhtiv ettevõtte. 2024. aastal säilitas Balti Vara Ehitus OÜ oma liidrirolli ja vastupidiselt turu üldisele trendile suutis oma käivet ja kasumit kasvatada.

Lisaks ehituse peatöövõtule tegeleb Balti Vara Ehitus OÜ ka endale kuuluva kinnisvara välja üürimisega ning valmistab ette mitmeid kinnisvaraarenduse projekte millest üks projekt läbi 50% Balti Vara Ehitus OÜ osalusega jõudis 2024. aastal valmis. Teistes arendusprojektides tegeleti 2024 aastal ettevalmistavate tegevustega, et need oleksid sobival hetkel võimalik kohe ehitusstaadiumisse viia.

### **Turusituatsioon**

2024. aasta positiivsete tulemuste mõju ulatub sarnaselt 2023 aastale 2021 ja 2022. aastal tehtud otsustesse siseneda korterelamute tehasealise rekonstrueerimise pilootprojekti. Korterelamute rekonstrueerimise turg sõltub paljuski toetusest läbi SA EIS (endine KredEx) ning 2022. ja 2023. aastal ei alustatud peaaegu ühegi uue korterelamu rekonstrueerimisega mistõttu muutusidki oluliseks varaselt tehtud julged otsused. Tänu nendele otsustele jätkus töid ka tervel 2024. aastal. 2023. aastal avatud toetusvooru otsused jäid bürokraatlikel põhjustel venima ja 2023. a aasta majandustulemustesse need positiivset tulemust ei tekitanud. Küll aga oli Balti Vara Ehitus OÜ 2023 aastal toimunud hangetel edukas ja seetõttu mõjutasid need hanked positiivselt 2024. aastat. 2024. aasta lõpus lisandus korterelamute rekonstrueerimise turule täiendavaid toetusi, mis annab kogenud turuosalistele kergelt optimistliku vaate edaspidise suhtes.

Arvestades ehitussektori üldist madalseisu, on ka korterelamute rekonstrueerimise turul oodata täiendava konkurentsi teket ja konkurentide hinnasurvet. Oluline on tähelepanu pöörata turu küllastumisele, mis tekitab ilmselt alltöövõtjate täiendava hinnasurve sisendhindade tõusuks. Eelduslikult tähendab see kasumimarginaali vähenemist ja mõningaid probleeme alltöövõtjate leidmisega. Ehitusturgu raputanud pankrotid teevad alltöövõtjad ja tarnijad ettevaatlikumaks ning eelduslikult muutub peatöövõtja varasem maksekäitumine ja üldine finantsseis olulisemaks kui eelnevalt – tänu pikaajalisele ja eesmärgistatud tegevusele ettevõtte arendamisel ja sihikindlale omakapitali kasvatamisele näeme enda positsiooni jätkusuutliku ja tugevana.

### **Väärtused**

Balti Vara Ehitus OÜ põhiliseks missiooniks on kvaliteetse ja säästlikku keskkonna loomine, suurimaks varaks on meie inimesed ja peamiseks väärtusteks usalduslikud suhted meie klientide ja koostööpartneritega. Pakume oma klientidele eelkõige kogemust, turvalisust ja kvaliteeti. Oma töö tulemusena soovime luua kaasaegset ja energiasäästlikku keskkonda, mis suurendab nii energiajulgeolekut kui annab positiivseid tulemusi sotsiaalsete lõhede vähendamisel.

Balti Vara Ehitus OÜ tegeleb sponsorlusega toetades eelkõige aktiivseid eluviise ja püüdlusi kõrgete eesmärkude saavutamiseks.

Balti Vara Ehitus OÜ on erialaliitude aktiivne liige ja panustab aega ning teadmisi teadus-arendusprojektides, regulatsioonide ja määruste väljatöötamisse. Plaanime seda tegevust jätkata ja teadus-arendusprojektide osakaalu veelgi suurendada.

Avalikult on Balti Vara Ehitus OÜ-d tunnustatud eeskujuliku maksekäitumise ja pikaajase eeskujuliku finantskäitumise eest, samuti on Balti Vara Ehitus OÜ käive 2024. aasta lõikes kandidaat Eesti TOP20 ehitusettevõtete käibe osas ja eeldatavasti Eesti ehitusettevõtete seas esimene suhtarvus käive töötaja kohta.

## **Ettevõtte**

Balti Vara Ehitus OÜ kuulub 100% Eesti erakapitalile. Ettevõtte põhitegevusalaks on ehituse peatöövõtt, aga üha aktiivsemalt on sisenetud kinnisvaraarenduse ja investeringute valdkonda. Balti Vara Ehitus OÜ on loonud ja kaasatud mitmetesse projektidesse läbi osaluste:

- Kinnisvara arendus läbi ettevõtete Longarden OÜ (osalus 80%), Rannametsa Kodu (osalus 80%), Nelgi Station OÜ (osalus 50%), Riia Värav OÜ (osalus 100%), Calpe OÜ (osalus 100%);
- Materjalide tarne ja edasimüügi ettevõtte Green2050 OÜ (osalus 60%);
- Lisaks on Balti Vara Ehitus OÜ-l põhivaras mitmed kinnisvaraobjektid, mis on plaanis samuti loodavatesse tütar- või osalusega ettevõtetesse anda;
- 2025. aastal on plaanis luua tütar- või osalusega ettevõtte Eestis väljapoole Hispaaniasse tegelemaks üürikinnisvaraga.

## **Tulud, kulud, kasum**

Balti Vara Ehituse OÜ konsolideeritud müügitulu oli 2024 aastal 21 433 933 eurot.

Balti Vara Ehituse OÜ müügitulust moodustas 100 % müük Eestisse.

Balti Vara Ehitus OÜ ärikasumiks kujunes 2 271 575 eurot. Tegevuskulud olid 734 949 eurot. Ettevõtte 2024 aasta põhivarade kulum moodustas 41 549 eurot.

Ettevõtte 2024 aasta konsolideeritud puhaskasum moodustas 2 195 659 eurot, sellest emaettevõtte kasum moodustas 2 195 013 eurot.

2024. aasta käive ja kasum olid läbi Balti Vara Ehitus OÜ ajaloo kõige suuremad ja annavad kinnitust õigetest juhtimisotsustest ning suurepärasest meeskonnast.

## **Personal**

Aasta lõpu seisuga töötas kontsernis 15 töötajat.

Töötasudeks maksti 390 838 eurot ja sotsiaalmaksudeks 131 730 eurot, sealhulgas juhatuse liikmetele makstud tasud 2024. aastal 78 323 eurot.

2025. aastal ei ole plaanis meeskonda kasvatada.

## **Eesmärgid aastal 2025**

2025. aasta eesmärgiks on põhitegevuses käibe kukkumine mitte üle 20%. Madalseis ehitusturul ja SA EIS toetuste hilisem tähtaeg mõjutavad tööde alustamist kevadperioodil mistõttu toimub teatud käibe langus. Meeskonda ei ole planeeritud suurendada. Ettevõtte struktuur on planeeritud läbi vaadata ja vajadusel luua või olla kaasatud täiendavatesse tegevustesse läbi osaluste ettevõtetes. Planeeritud on alustada kahe Balti Vara Ehitus OÜ osalusega kinnisvaraarendusobjekti ehitus- ja müügifaasiga.

2025 aasta üheks eesmärgiks oleme seadnud ka oma tegevuste koondamise rahvusvahelise kaubamärgi GREEN2050 alla.

**Peamised konsolideeritud  
finantssuhtarvud:**

|                                      | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Müügitulu                            | 21 433 933  | 18 287 734  |
| Tulu kasv %                          | 17,20 %     | 54,19 %     |
| Puhaskasum                           | 2 195 013   | 1 626 440   |
| Kasumi kasv %                        | 34,96 %     | 335,15 %    |
| Puhasrentaablus %                    | 10,24 %     | 8,89 %      |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 4,59 %      | 3,44 %      |
| ROA %                                | 26,15 %     | 25,95 %     |
| ROE %                                | 31,56 %     | 33,23 %     |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

$\text{Tulu kasv (\%)} = (\text{müügitulu 2024} - \text{müügitulu 2023}) / \text{müügitulu 2023} * 100$

$\text{Kasumi kasv (\%)} = (\text{puhaskasum 2024} - \text{puhaskasum 2023}) / \text{puhaskasum 2023} * 100$

$\text{Puhasrentaablus (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)} = \text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

$\text{ROA (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

$\text{ROE (\%)} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                                                    |                  |                  |         |
| Käibevarad                                                               |                  |                  |         |
| Raha                                                                     | 3 705 995        | 2 020 004        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 1 922 813        | 2 100 156        | 3       |
| Varud                                                                    | 925 303          | 465 286          | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>6 554 111</b> | <b>4 585 446</b> |         |
| Põhivarad                                                                |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse                             | 54 498           | 112 706          | 7       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 433 140          | 297 850          | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 766 249          | 772 447          | 8       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 585 920          | 498 969          | 9       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>1 839 807</b> | <b>1 681 972</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>8 393 918</b> | <b>6 267 418</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                  |                  |         |
| Kohustised                                                               |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                  |                  |         |
| Laenukohustised                                                          | 29 675           | 37 213           | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 1 397 708        | 1 294 655        | 12      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>1 427 383</b> | <b>1 331 868</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                                                  |                  |                  |         |
| Laenukohustised                                                          | 11 979           | 41 654           | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>11 979</b>    | <b>41 654</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>1 439 362</b> | <b>1 373 522</b> |         |
| Omakapital                                                               |                  |                  |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 2 555            | 2 555            | 14      |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 4 707 585        | 3 207 797        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 2 195 013        | 1 634 788        |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>6 905 409</b> | <b>4 845 396</b> |         |
| Vähemusosalus                                                            | 49 147           | 48 500           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>6 954 556</b> | <b>4 893 896</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>8 393 918</b> | <b>6 267 418</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2024             | 2023             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 21 433 933       | 18 287 734       | 15      |
| Muud äritulud                                            | 154 550          | 16 072           | 16      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -18 016 586      | -15 486 078      | 17      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -734 949         | -632 163         | 18      |
| Tööjõukulud                                              | -522 568         | -487 210         | 19      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | -41 549          | -39 584          | 8,9     |
| Muud ärikulud                                            | -1 257           | -2 887           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>2 271 574</b> | <b>1 655 884</b> |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt                        | -58 208          | -2 294           | 7       |
| Intressitulud                                            | 14 174           | 2 055            | 20      |
| Intressikulud                                            | -3 872           | -5 818           | 21      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>2 223 668</b> | <b>1 649 827</b> |         |
| Tulumaks                                                 | -28 009          | -23 387          | 22      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>2 195 659</b> | <b>1 626 440</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 2 195 013        | 1 634 788        |         |
| Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)                  | 647              | -8 348           |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2024             | 2023             | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                  |                  |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 2 271 574        | 1 655 884        |         |
| Korrigeerimised                                                 |                  |                  |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 41 549           | 39 584           | 8,9     |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | -4 000           | -1 243           | 9       |
| Muud korrigeerimised                                            | 1                | 25 714           |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>37 550</b>    | <b>64 055</b>    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 192 664          | -485 044         | 3       |
| Varude muutus                                                   | -460 017         | 88 609           | 4       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 135 880          | 407 576          | 12      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>2 177 651</b> | <b>1 731 080</b> |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                  |                  |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -122 302         | -31 008          | 9       |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 4 000            | 2 268            | 9       |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                    | 0                | -3 700           |         |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                             | 0                | -115 000         |         |
| Antud laenud                                                    | -193 000         | -331 516         | 3       |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 55 500           | 72 000           | 3       |
| Laekunud intressid                                              | 1 063            | 100              | 3;19    |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-254 739</b>  | <b>-406 856</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                  |                  |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -37 213          | -53 300          | 10      |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                              | 0                | -2 714           |         |
| Makstud intressid                                               | -4 199           | -5 626           | 12;20   |
| Makstud dividendid                                              | -161 000         | -107 500         | 22      |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                      | -34 509          | -23 387          | 22      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-236 921</b>  | <b>-192 527</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>1 685 991</b> | <b>1 131 697</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 2 020 004        | 888 307          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>1 685 991</b> | <b>1 131 697</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 3 705 995        | 2 020 004        | 2       |



## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                   |                                                             |                              |                             |               | Kokku     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------|
|                                   | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                              |                             | Vähemusosalus |           |
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |               |           |
| 31.12.2022                        | 2 555                                                       | 256                          | 3 318 784                   | 53 732        | 3 375 327 |
| Korrigeeritud saldo<br>31.12.2022 | 2 555                                                       | 256                          | 3 318 784                   | 53 732        | 3 375 327 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)    |                                                             |                              | 1 634 788                   | -8 348        | 1 626 440 |
| Väljakuulutatud<br>dividendid     |                                                             |                              | -107 500                    |               | -107 500  |
| Muud muutused<br>omakapitalis     |                                                             |                              | -3 487                      | 3 116         | -371      |
| 31.12.2023                        | 2 555                                                       | 256                          | 4 842 585                   | 48 500        | 4 893 896 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)    |                                                             |                              | 2 195 013                   | 647           | 2 195 660 |
| Väljakuulutatud<br>dividendid     |                                                             |                              | -135 000                    |               | -135 000  |
| 31.12.2024                        | 2 555                                                       | 256                          | 6 902 598                   | 49 147        | 6 954 556 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Balti Vara Ehitus (edaspidi: emaettevõtte) 2024. aasta raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Osaühing kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr.1.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aruande koostamisel on aluseks võetud keskmise suurusega ettevõtjale kehtivad kriteeriumid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab emaettevõtte ja tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtte konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevusja finantspoliitikat. Tütarettevõtte kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega. Konsolideeritud aruandes kajastuvad OÜ Balti Vara Ehitus (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütar- ja sidusettevõtete (koos tütar- ja sidusettevõtte OÜ Green2050, OÜ Longarden ja OÜ Rannametsa Kodu, Riia Värav OÜ, Calpe OÜ ja sidusettevõtte Nelgi Station OÜ edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Lisainformatsioon tütar- ja sidusettevõtete kohta on toodud lisa 6 ja 7.

### Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on emaettevõtte ja tütar- ja sidusettevõtte rida-realt konsolideeritud. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Konsolideeritud aastaaruande lisades on esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

### Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on valitsev mõju. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Sidusettevõtte on kõik ettevõtte, mille üle investorettvõtte on oluline mõju, kuid mis ei allu tema valitsevale mõjule. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks järgnevatest eeldustest:

- investorettvõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtte kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest;
  - investorettvõtte oluline mõju esindatuse kaudu tütar- ja sidusettevõtte juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtte äritegevuses.
- Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused),

mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

#### Varud

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

Varude kulusse kandmisel lähtutakse iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod).

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud

ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mida ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, soetusmaksumuse meetodil.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse

uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringud, mida ei kajastata soetusmaksumuse meetodil kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 4000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooni periood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 4000

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

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
|---------------------|----------------|

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Ehitised                 | 50               |
| Transpordivahendid       | 5-10             |
| Muu materiaalne põhivara | 4-5              |
| Maa                      | ei amortiseerita |

**Rendid**

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

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Finantskohustised, mille tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast, kajastatakse pikaajalise kohustisena.

**Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

**Kulud**

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

**Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

Osaühingu juhatuse liikmed ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Arvelduskontod    | 3 705 995        | 2 020 004        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>3 705 995</b> | <b>2 020 004</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2024       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 1 339 179        | 1 339 179                         |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 339 179        | 1 339 179                         |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 3 467            | 3 467                             |                     |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 42 798           | 42 798                            |                     | 5       |
| Laenunõuded                        | 397 016          | 12 000                            | 385 016             |         |
| Muud nõuded                        | 27 572           | 13 444                            | 14 128              |         |
| Intressinõuded                     | 15 066           | 938                               | 14 128              |         |
| Viitlaekumised                     | 12 506           | 12 506                            |                     |         |
| Ettemaksed                         | 50 316           | 16 320                            | 33 996              |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 50 316           | 16 320                            | 33 996              |         |
| Nõuded ehituslepingutest           | 144 401          | 144 401                           |                     |         |
| Garantiiaja tagatised              | 350 964          | 350 964                           |                     |         |
| Tagatisrahad                       | 240              | 240                               |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 355 953</b> | <b>1 922 813</b>                  | <b>433 140</b>      |         |

  

|                                    | 31.12.2023       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 1 872 058        | 1 872 058                         |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 872 058        | 1 872 058                         |                     |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 398            | 3 398                             |                     | 5       |
| Laenunõuded                        | 259 516          |                                   | 259 516             |         |
| Muud nõuded                        | 2 175            | 220                               | 1 955               |         |
| Intressinõuded                     | 1 955            |                                   | 1 955               |         |
| Viitlaekumised                     | 220              | 220                               |                     |         |
| Ettemaksed                         | 95 534           | 59 155                            | 36 379              |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 52 534           | 16 155                            | 36 379              |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 43 000           | 43 000                            |                     |         |
| Nõuded ehituslepingutest           | 106 549          | 106 549                           |                     |         |
| Garantiiaja tagatised              | 58 536           | 58 536                            |                     |         |
| Tagatisrahad                       | 240              | 240                               |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 398 006</b> | <b>2 100 156</b>                  | <b>297 850</b>      |         |

Laenunõuded ja intressinõuded ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutuses, kuna on kajastatud otsesel meetodil.

Lisa 4 Varud  
(eurodes)

|                           | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------|------------|------------|
| Tooraine ja materjal      | 0          | 0          |
| Ehitusmaterjal            | 0          | 0          |
| Lõpetamata toodang        | 925 303    | 464 375    |
| Lõpetamata ehitusobjektid | 925 303    | 464 375    |
| Ettemaksed varude eest    | 0          | 911        |
| Ettemaksed                | 0          | 911        |
| Kokku varud               | 925 303    | 465 286    |

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  
(eurodes)

|                                        | 31.12.2024 |           | 31.12.2023 |           |
|----------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                        | Ettemaks   | Maksuvõlg | Ettemaks   | Maksuvõlg |
| Ettevõtte tulumaks                     |            | 12 500    |            | 11 250    |
| Käibemaks                              |            | 1 645     |            | 83 532    |
| Üksikisiku tulumaks                    |            | 13 171    |            | 10 480    |
| Erisoodustuse tulumaks                 |            | 737       |            | 348       |
| Sotsiaalmaks                           |            | 22 220    |            | 18 411    |
| Kohustuslik kogumispension             |            | 1 351     |            | 893       |
| Töötuskindlustusmaksed                 |            | 1 227     |            | 1 048     |
| Ettemaksukonto jääk                    | 42 798     |           | 3 398      |           |
| Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 42 798     | 52 851    | 3 398      | 125 962   |

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad  
(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                   | 31.12.2023       | 31.12.2024 |
| 12864148                                               | Green2050 OÜ           | Eesti      | Vahendusteenused  | 60               | 60         |
| 14995564                                               | Longarden OÜ           | Eesti      | Kinnisvaraarendus | 80               | 80         |
| 16443892                                               | Rannametsa Kodu OÜ     | Eesti      | Kinnisvaraarendus | 80               | 80         |
| 17007976                                               | Riia Värav OÜ          | Eesti      | Kinnisvaraarendus |                  | 100        |
| 17126254                                               | Calpe OÜ               | Eesti      | Kinnisvaraarendus |                  | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |                |              |               |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2023     | Omandamine   | Muud muutused | 31.12.2024     |
| Green2050 OÜ                                                          | 1 501          |              |               | 1 501          |
| Longarden OÜ                                                          | 2 000          |              |               | 2 000          |
| Rannametsa Kodu OÜ                                                    | 171 944        |              | 278           | 172 222        |
| Riia Värav OÜ                                                         |                | 2 550        |               | 2 550          |
| Calpe OÜ                                                              |                | 2 500        |               | 2 500          |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>175 445</b> | <b>5 050</b> | <b>278</b>    | <b>180 773</b> |

| Omandatud osalused     |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| Riia Värav OÜ          | 100                 | 12.06.2024         | 2 550                            |
| Calpe OÜ               | 100                 | 02.12.2024         | 2 500                            |

## Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                            | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                | 31.12.2023       | 31.12.2024 |
| Nelgi Station OÜ                                       | 16705501               | Eesti      | EMTAK 68201    | 50               | 50         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |                |                                        |                |               |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------|----------------|---------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                                | 31.12.2023     | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused  | 31.12.2024    |
| Nelgi Station OÜ                                                      | 112 706        | -8 208                                 | -50 000        | 54 498        |
| <b>Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>112 706</b> | <b>-8 208</b>                          | <b>-50 000</b> | <b>54 498</b> |

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |            |                |                |
|------------------------|------------|----------------|----------------|
|                        |            |                | Kokku          |
|                        | Maa        | Ehitised       |                |
| <b>31.12.2022</b>      |            |                |                |
| Soetusmaksumus         | 325        | 505 272        | 505 597        |
| Akumuleeritud kulum    |            | -40 952        | -40 952        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>325</b> | <b>464 320</b> | <b>464 645</b> |
|                        |            |                |                |
| Amortisatsioonikulu    |            | -6 198         | -6 198         |
|                        |            |                |                |
| <b>31.12.2023</b>      |            |                |                |
| Soetusmaksumus         | 325        | 505 272        | 505 597        |
| Akumuleeritud kulum    |            | -47 150        | -47 150        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>325</b> | <b>458 122</b> | <b>458 447</b> |
|                        |            |                |                |
| Amortisatsioonikulu    |            | -6 198         | -6 198         |
|                        |            |                |                |
| <b>31.12.2024</b>      |            |                |                |
| Soetusmaksumus         | 325        | 505 272        | 505 597        |
| Akumuleeritud kulum    |            | -53 348        | -53 348        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>325</b> | <b>451 924</b> | <b>452 249</b> |

| Õiglase väärtuse meetod                   |                |
|-------------------------------------------|----------------|
|                                           |                |
| <b>31.12.2022</b>                         | 310 000        |
| Ostud ja parendused                       | 3 700          |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 300            |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>314 000</b> |
| <b>31.12.2024</b>                         | <b>314 000</b> |

|                                                 | 2024   | 2023   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 25 660 | 23 160 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 4 548  | 5 045  |

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamiseks kasutati võrdlusmeetodit.  
Renditud varade bilansiline väärtus on 452 249 eurot



Lisa 9 Materiaalsed põhivarad  
(eurodes)

|                         |       |          |                    |                                   |            | Kokku    |
|-------------------------|-------|----------|--------------------|-----------------------------------|------------|----------|
|                         | Maa   | Ehitised |                    | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |            |          |
|                         |       |          | Transpordivahendid |                                   | Ettemaksed |          |
| 31.12.2022              |       |          |                    |                                   |            |          |
| Soetusmaksumus          | 6 023 | 512 598  | 53 529             | 44 555                            | 26 385     | 643 090  |
| Akumuleeritud kulum     |       | -53 892  | -35 161            | -25 280                           |            | -114 333 |
| Jääkmaksumus            | 6 023 | 458 706  | 18 368             | 19 275                            | 26 385     | 528 757  |
|                         |       |          |                    |                                   |            |          |
| Ostud ja parendused     |       |          |                    | 31 008                            |            | 31 008   |
| Amortisatsioonikulu     |       | -10 185  | -9 480             | -13 721                           |            | -33 386  |
| Müügid (jääkmaksumuses) |       |          | -1 025             |                                   |            | -1 025   |
| Muud muutused           |       |          |                    |                                   | -26 385    | -26 385  |
|                         |       |          |                    |                                   |            |          |
| 31.12.2023              |       |          |                    |                                   |            |          |
| Soetusmaksumus          | 6 023 | 512 598  | 38 112             | 75 563                            | 0          | 632 296  |
| Akumuleeritud kulum     |       | -64 077  | -30 249            | -39 001                           | 0          | -133 327 |
| Jääkmaksumus            | 6 023 | 448 521  | 7 863              | 36 562                            | 0          | 498 969  |
|                         |       |          |                    |                                   |            |          |
| Ostud ja parendused     |       |          | 54 802             |                                   | 67 500     | 122 302  |
| Amortisatsioonikulu     |       | -10 185  | -11 185            | -13 981                           |            | -35 351  |
|                         |       |          |                    |                                   |            |          |
| 31.12.2024              |       |          |                    |                                   |            |          |
| Soetusmaksumus          | 6 023 | 512 598  | 80 831             | 68 939                            | 67 500     | 735 891  |
| Akumuleeritud kulum     |       | -74 262  | -29 351            | -46 358                           |            | -149 971 |
| Jääkmaksumus            | 6 023 | 438 336  | 51 480             | 22 581                            | 67 500     | 585 920  |

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

|                    | 2024  | 2023  |
|--------------------|-------|-------|
| Masinad ja seadmed | 4 000 | 2 268 |
| Transpordivahendid | 4 000 | 2 268 |
| Kokku              | 4 000 | 2 268 |

Lisa 10 Laenukohustised  
(eurodes)

|                           | 31.12.2024 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Krediitdiasutused         | 41 654     | 29 675                            | 11 979              |             | 2,6%-3,15%   | EUR         | 2025-2026   |
| Pikaajalised laenud kokku | 41 654     | 29 675                            | 11 979              |             |              |             |             |
| Laenukohustised kokku     | 41 654     | 29 675                            | 11 979              |             |              |             |             |
|                           |            |                                   |                     |             |              |             |             |
|                           | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud       |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Juriidiline isik          | 4 000      | 4 000                             |                     |             | 10%          | EUR         | 2024        |
| Lühiajalised laenud kokku | 4 000      | 4 000                             |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Krediitdiasutused         | 74 867     | 33 213                            | 41 654              |             | 2,6%-3,15%   | EUR         | 2025 - 2026 |
| Pikaajalised laenud kokku | 74 867     | 33 213                            | 41 654              |             |              |             |             |
| Laenukohustised kokku     | 78 867     | 37 213                            | 41 654              |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |            |            |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                       | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Maa                                                   | 6 348      | 6 233      |
| Ehitised                                              | 890 259    | 867 954    |
| Kokku                                                 | 896 607    | 874 187    |

Lisa 11 Kasutusrent  
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2024       | 2023       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 86 687     | 50 616     |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 31 494     | 33 058     |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 96 895     | 233 401    |

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2024       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 016 240        | 1 016 240        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 48 477           | 48 477           |         |
| Maksuvõlad                       | 52 851           | 52 851           | 5       |
| Muud võlad                       | 178 705          | 178 705          |         |
| Intressivõlad                    | 1 465            | 1 465            |         |
| Muud viitvõlad                   | 177 240          | 177 240          |         |
| Kohustised ehituslepingutest     | 101 435          | 101 435          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 397 708</b> | <b>1 397 708</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2023       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 883 449          | 883 449          |         |
| Võlad töövõtjatele               | 42 889           | 42 889           |         |
| Maksuvõlad                       | 125 962          | 125 962          | 5       |
| Muud võlad                       | 74 260           | 74 260           |         |
| Intressivõlad                    | 1 792            | 1 792            |         |
| Dividendivõlad                   | 26 000           | 26 000           |         |
| Muud viitvõlad                   | 46 468           | 46 468           |         |
| Dividendide tulumaksuvõlg        | 6 500            | 6 500            |         |
| Kohustised ehituslepingutest     | 161 595          | 161 595          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 294 655</b> | <b>1 294 655</b> |         |

Dividendide tulumaksu-, dividendide ja intressivõlad ei kajastu rahavoogude aruandes äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutuses kuna on kajastatud otsesel meetodil.

## Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 5 384 026        | 3 812 828        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 1 518 572        | 953 207          |
| Pangagarantii                               | 1 300 000        | 500 000          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>8 202 598</b> | <b>5 266 035</b> |

Swedbank AS-ga on sõlmitud garantiilimiidileping summas 1 300 000 eurot.

## Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 555      | 2 555      |
| Osade arv (tk) | 3          | 3          |

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                   |                   |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                   |                   |
| Eesti                                       | 21 433 933        | 18 287 734        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>21 433 933</b> | <b>18 287 734</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>21 433 933</b> | <b>18 287 734</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                   |                   |
| Ehitusteenus                                | 21 301 055        | 18 200 551        |
| Kinnisvara üürileandmine                    | 25 660            | 23 160            |
| Muud teenused                               | 0                 | 3 850             |
| Kauba müük                                  | 107 218           | 60 173            |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>21 433 933</b> | <b>18 287 734</b> |

## Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2024           | 2023          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Kasum materiaalsete põhivarade müügist                     | 4 000          | 1 243         | 9       |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0              | 300           |         |
| Tulu sihtfinantseerimisest                                 | 142 622        | 0             |         |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 7 928          | 14 529        |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>154 550</b> | <b>16 072</b> |         |

Sihtfinantseerimine summas 142 622 eurot on saadud CINEA(European Climate, Infrastructure and Environment Executive Agency) fondist, tingimuslikud kohustised ja tagastatavad summad puuduvad.

## Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tooraine ja materjal                             | 4 884 525         | 4 145 291         |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 13 132 061        | 11 340 787        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>18 016 586</b> | <b>15 486 078</b> |

## Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|----------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Üür ja rent                            | 28 469         | 35 661         |         |
| Mitmesugused bürookulud                | 182 206        | 195 352        |         |
| Lähetuskulud                           | 21 639         | 1 946          |         |
| Koolituskulud                          | 4 328          | 2 874          |         |
| Transpordikulu                         | 147 413        | 144 273        |         |
| Kasutusrendikulu                       | 86 687         | 50 632         | 11      |
| Väheväärtuslik inventar                | 44 733         | 68 449         |         |
| Telefon, internet                      | 8 400          | 8 214          |         |
| Muud                                   | 211 074        | 124 762        |         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>734 949</b> | <b>632 163</b> |         |

## Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2024           | 2023           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                            | 390 838        | 364 534        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 131 730        | 122 676        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>522 568</b> | <b>487 210</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 15             | 14             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 12             | 11             |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 3              | 3              |

## Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 2024          | 2023         |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Intressitulu laenudelt     | 14 174        | 2 055        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>14 174</b> | <b>2 055</b> |

## Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

|                              | 2024         | 2023         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Intressikulu laenudelt       | 3 872        | 5 760        |
| Intressikulu kapitalirendilt | 0            | 58           |
| <b>Kokku intressikulud</b>   | <b>3 872</b> | <b>5 818</b> |

Lisa 22 Tulumaks  
(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2024              |          | 2023              |          |
|----------------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks | Maksustatav summa | Tulumaks |
| Väljakuulutatud dividendid | 135 000           | 28 009   | 107 500           | 23 387   |
| Eesti                      | 135 000           | 28 009   | 107 500           | 23 387   |
| Kokku                      | 135 000           | 28 009   | 107 500           | 23 387   |

Lisa 23 Seotud osapooled  
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                                            | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                                                                    |            |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 3 298      | 42 530     |
| Kokku nõuded ja ettemaksed                                                                                                                              | 3 298      | 42 530     |
| Võlad ja ettemaksed                                                                                                                                     |            |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 5 100      | 24 105     |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                                            | 0          | 26 000     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 37 499     | 37 306     |
| Kokku võlad ja ettemaksed                                                                                                                               | 42 599     | 87 411     |

| PIKAAJALISED               | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------|------------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed       |            |            |
| Sidusettevõtjad            | 399 144    | 405 021    |
| Kokku nõuded ja ettemaksed | 399 144    | 405 021    |

| ANTUD LAENUD       | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023 | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------|--------------|----------------------------|------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad    | 331 516      | 72 000                     | 259 516    | 16 671                      |
| Kokku antud laenud | 331 516      | 72 000                     | 259 516    | 16 671                      |
|                    |              |                            |            |                             |
| ANTUD LAENUD       | 31.12.2023   | Antud laenud               | 31.12.2024 | Perioodi arvestatud intress |
| Sidusettevõtjad    | 259 516      | 125 500                    | 385 016    | 12 173                      |
| Kokku antud laenud | 259 516      | 125 500                    | 385 016    | 12 173                      |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                  | Teenused       | Teenused       |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 168 029        | 441 130        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 14 436         | 24 251         |
| <b>Kokku müüdud</b>                                                                                                              | <b>182 465</b> | <b>465 381</b> |

| OSTETUD                                                                                                                                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                                         | Teenused       | Teenused       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 194 283        | 136 198        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 336 115        | 290 039        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                                                    | <b>530 398</b> | <b>426 237</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 78 323      | 64 287      |

## Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 3 690 803        | 1 985 466        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 967 216        | 2 396 387        |
| Varud                                        | 244 720          | 245 631          |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 902 739</b> | <b>4 627 484</b> |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 235 270          | 288 151          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 264 456        | 313 028          |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 452 249          | 458 447          |
| Materiaalsed põhivarad                       | 518 420          | 498 969          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 470 395</b> | <b>1 558 595</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>8 373 134</b> | <b>6 186 079</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 29 675           | 33 213           |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 392 977        | 1 281 768        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 422 652</b> | <b>1 314 981</b> |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 11 979           | 41 654           |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>11 979</b>    | <b>41 654</b>    |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 434 631</b> | <b>1 356 635</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 555            | 2 555            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 691 633        | 3 211 284        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 244 059        | 1 615 349        |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>6 938 503</b> | <b>4 829 444</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>8 373 134</b> | <b>6 186 079</b> |



## Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

|                                             | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu                                   | 21 346 060       | 18 260 797       |
| Muud äritulud                               | 154 550          | 15 772           |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -17 952 626      | -15 470 415      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -728 580         | -626 857         |
| Tööjõukulud                                 | -509 401         | -475 598         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -41 549          | -39 586          |
| Muud ärikulud                               | -1 043           | -2 488           |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>2 267 411</b> | <b>1 661 625</b> |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 278              | -42 583          |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt           | -58 209          | -2 294           |
| Intressitulud                               | 66 460           | 27 628           |
| Intressikulud                               | -3 872           | -5 640           |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 272 068</b> | <b>1 638 736</b> |
| Tulumaks                                    | -28 009          | -23 387          |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 244 059</b> | <b>1 615 349</b> |

## Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

|                                                            | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Rahavood äritegevusest                                     |                  |                  |
| Ärikasum (kahjum)                                          | 2 267 411        | 1 661 625        |
| Korrigeerimised                                            |                  |                  |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | 41 549           | 39 586           |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                          | -4 000           | -1 243           |
| Muud korrigeerimised                                       | -1               | 28 289           |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                               | <b>37 548</b>    | <b>66 632</b>    |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus          | 199 768          | -486 246         |
| Varude muutus                                              | 911              | 94 486           |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus      | 143 789          | 390 464          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                        | <b>2 649 427</b> | <b>1 726 961</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                           |                  |                  |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel | -54 802          | -31 008          |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist   | 4 000            | 2 268            |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                        | -5 050           | 0                |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                        | 0                | -115 000         |
| Antud laenud                                               | -755 500         | -346 515         |
| Antud laenude tagasimaksed                                 | 98 500           | 72 000           |
| Laekunud intressid                                         | 1 435            | 95               |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>              | <b>-711 417</b>  | <b>-418 160</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                          |                  |                  |
| Saadud laenude tagasimaksed                                | -33 213          | -32 300          |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                         | 0                | -2 714           |
| Makstud intressid                                          | -3 951           | -5 626           |
| Makstud dividendid                                         | -161 000         | -107 500         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                 | -34 509          | -23 387          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>             | <b>-232 673</b>  | <b>-171 527</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                      | <b>1 705 337</b> | <b>1 137 274</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                 | 1 985 466        | 848 192          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                   | <b>1 705 337</b> | <b>1 137 274</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                   | 3 690 803        | 1 985 466        |

## Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

|                                                                                                      |                             |                              |                             | Kokku            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                                                                      | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                  |
| <b>31.12.2022</b>                                                                                    | 2 555                       | 256                          | 3 318 784                   | 3 321 595        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                             |                              | 1 615 349                   | 1 615 349        |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        |                             |                              | -107 500                    | -107 500         |
| <b>31.12.2023</b>                                                                                    | 2 555                       | 256                          | 4 826 633                   | 4 829 444        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                             |                              |                             | -175 445         |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                             |                              |                             | 191 397          |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2023</b>                                  |                             |                              |                             | <b>4 845 396</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                             |                              | 2 244 059                   | 2 244 059        |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        |                             |                              | -135 000                    | -135 000         |
| <b>31.12.2024</b>                                                                                    | 2 555                       | 256                          | 6 935 692                   | 6 938 503        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                             |                              |                             | -175 222         |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2024</b>                                  |                             |                              |                             | <b>6 763 281</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2025

Balti Vara Ehitus OÜ (registrikood: 11455212) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| AIMAR UNT          | Juhatuse liige     | 14.05.2025           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Balti Vara Ehitus OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Balti Vara Ehitus OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2024 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

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

## Muu informatsioon

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

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

## Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

## Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Helje Kõuts

Vandeaudiitori number 647

Brokerman Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 268

Näituse tn 31, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50409

14.05.2025

# Audiitorite digitaalallkirjad

Balti Vara Ehitus OÜ (registrikood: 11455212) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| HELJE KÕUTS        | Vandeaudiitor      | 14.05.2025           |

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 707 585        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 195 013        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>6 902 598</b> |



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus                    | 41001      | EMTAK 2025     | 21301055        | 99.79%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 25660           | 0.12%       | Ei             |