

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Saandra 2013 OÜ

registrikood: 12512604

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 14

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Saandra 2013 OÜ (edaspidi ka Ettevõte) peamisteks tegevusaladeks on investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse, valdusfirmade tegevus, ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine.

Seisuga 31.detsember 2024 omab Saandra 2013 OÜ osalusi järgmistes ettevõtetes:

- Mustamäe Tee Invest OÜ-s 60%
- Stabu 10 Holding SIA-s 50%
- IN Holding 2020 OÜ-s 50%
- Office Building Holding OÜ-s 40%
- Pärnu mnt Holding OÜ-s 33.33%
- Martensi Holding OÜ-s 33.33%
- Lelle 22 Holding OÜ-s 28%
- Vasara Maja OÜ-s 25%
- R Portfolio Holding OÜ-s 20%
- Marja Invest Holding OÜ-s 20%
- Vikerlase Holding OÜ-s 10%

Aruandeaastal Ettevõttes töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused osteti sisse (2023: ei olnud töötajaid). Juhatuse liikmetele 2024 ja 2023. aastal tasusid ei arvestatud ega ei makstud.

Olulisemad suhtarvud:

	2024	2023
Puhaskasum (kahjum)	- 248 951	- 763 250
Varad kokku	14 287 659	13 566 302
Omakapital kokku	119 429	368 380
Varade tootlus %	neg.	neg.
Omakapitali tootlus %	neg.	neg.

Suhtarvude valemid:

varade tootlus= puhaskasum/keskmise varade maht

omakapitali tootlus= puhaskasum/keskmise omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 818 298	157 520	
Nõuded ja ettemaksed	7 152	0	2
Kokku käibevarad	1 825 450	157 520	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 555 467	1 470 127	3
Finantsinvesteeringud	500	500	6
Nõuded ja ettemaksed	9 906 242	11 938 155	2
Kokku põhivarad	12 462 209	13 408 782	
Kokku varad	14 287 659	13 566 302	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	158 168	0	8
Kokku lühiajalised kohustised	158 168	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 661 891	11 431 891	7
Võlad ja ettemaksed	2 348 171	1 766 031	8
Kokku pikaajalised kohustised	14 010 062	13 197 922	
Kokku kohustised	14 168 230	13 197 922	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	
Ülekurss	2 500 000	2 500 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 134 220	-1 370 970	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-248 951	-763 250	
Kokku omakapital	119 429	368 380	
Kokku kohustised ja omakapital	14 287 659	13 566 302	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-8 352	-6 922	
Muud ärikulud	-6 500	0	
Ärikasum (kahjum)	-14 852	-6 922	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-172 822	-708 655	5
Intressitulud	520 863	498 648	
Intressikulud	-582 140	-546 321	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-248 951	-763 250	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-248 951	-763 250	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Saandra 2013 OÜ (edaspidi Ettevõte) 31.12.2024 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud finantsvarad õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, mis hinnatakse ümber ja kajastatakse õiglases väärtuses nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruande. Kasutatud on kasumiaruande skeemi 1.

Kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud olulisematest arvestuspõhimõtetest on esitatud alljärgnevalt.

Finantsvarad

Finantsvara jagatakse erinevateks rühmadeks ja kajastatakse vastavas rühmas vara arvelevõtmisel. Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond otsustab finantsvarade klassifitseerimise üle nende esmasel kajastamisel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud.

Edaspidi toimub finantsvarade arvestus alljärgnevalt:

- korrigeeritud soetusmaksumuses (nõuded ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud);
- õiglases väärtuses (finantsinvesteeringud, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav).
- soetusmaksumuse meetodil (finantsinvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta).

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse kapitalisoaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on alla bilansilise väärtuse).

Finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases

väärtuses juhul, kui Ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul kui Ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb soetatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse seda õiglase väärtuses.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetena) kajastatakse väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele), kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Iga bilansipäev hinnatakse, kas erineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui sellised tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle on Ettevõttel kontroll. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõigusest, Ettevõtte kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurus kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Ettevõtte on vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest kuna tema konsolideeritud näitajad, millest pole maha arvatud omavahelisi tehinguid, ei ületa väikese konsolideerimisgrupi bilansimahu ja netokäibe näitajaid, millele on lisatud 20%.

Sidusettevõtte

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mis allu tema kontrollile. Üldjuhul kaasneb oluline mõju 20% kuni 50%-lise osalusega.

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetele kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, mille kohaselt kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Tütar- ja sidusettevõtja poolt makstavad dividendid kajastatakse emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle sidusettevõtja soetamist emaettevõtte poolt.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Kohustisi liigitatakse lühiajalisteks kui nende tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või Ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Kõik ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse kui kohustis on tasutud, tühistatud või tasumise tähtaeg on aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 22/78 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2024 kehtis maksumäär 20/80 ja madalam maksumäär 14/86). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks järgmised tehingupartnered:

- Ettevõtted, millel on valitsev või oluline mõju Ettevõtte üle;
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- Eelmainitud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu) ning nende isikute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 906 242	0	9 906 242	0	9
Muud nõuded	7 152	7 152	0	0	
Viitlaekumised	7 152	7 152	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 913 394	7 152	9 906 242	0	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 938 155	0	11 938 155	0	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 938 155	0	11 938 155	0	

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	107 091	107 091	4
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 448 376	1 363 036	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 555 467	1 470 127	

Lisa 4 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
12577549	Mustamäe Tee Invest OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	31.12.2024
Mustamäe Tee Invest OÜ	107 091	107 091
Kokku tütar-ettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	107 091	107 091

Ettevõtte on vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamisest, kuna koos tütar-ettevõtja näitajatega ei moodustu väikest konsolideerimisgruppi, ning kajastab investeeringuid tütar-ettevõtjasse soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
40203061245	Stabu 10 Holding SIA	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	50	50
14942734	IN Holding 2020 OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	50	50
14300409	Office Building Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	40	40
12557067	Pärnu mnt Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	33.33	33.33
14887998	Martensi Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	33.33	33.33
12786616	Lelle 22 Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	28	28
12483729	Vasara Maja OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	25	25
40103930815	Latvia Portfolio SIA	Läti	Kinnisvara rent ja haldus	25	0
12834816	R Portfolio Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	20	20
16108136	Marja Invest Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Müük	Muud muutused	31.12.2024
Stabu 10 Holding SIA	0	0	434 213	434 213
IN Holding 2020 OÜ	0	0	0	0
Office Building Holding OÜ	0	0	0	0
Pärnu mnt Holding OÜ	144 203	0	86 827	231 030
Martensi Holding OÜ	836	0	0	836
Lelle 22 Holding OÜ	1 456	0	840 000	841 456
Vasara Maja OÜ	280 000	0	0	280 000
Latvia Portfolio SIA	275 700	-275 700	0	0
R Portfolio Holding OÜ	647 727	0	0	647 727
Marja Invest Holding OÜ	13 114	0	0	13 114
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 363 036	-275 700	1 361 040	2 448 376

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Latvia Portfolio SIA	25	770 393	95 525

Ettevõtte kajastab investeeringuid sidusettevõtjatesse soetusmaksumuse meetodil.

Aruandeaasta muud muutused sisaldavad:

- Stabu 10 Holding SIA-s investeeringu suurendamist mitterahalise sissemaksega summas 350 000 eurot ja eelmistel perioodidel tehtud allahindluste tühistamist summas 84 213 eurot. Mitterahaliseks sissemakseks kasutati sidusettevõtjale varasemal perioodil antud laenuõudeid (vt. lisa 9),
- Office Building Holding OÜ-s investeeringu suurendamist mitterahalise sissemaksega summas 349 914 eurot ja investeeringu väärtuse langusest tulenevat allahindlust summas 439 387 eurot. Mitterahaliseks sissemakseks kasutati sidusettevõtjale varasemal perioodil antud

laenunõudeid summas 349 914 eurot ja intressinõuet summas 89 473 eurot (vt. lisa 9)

- Pärnu mnt Holding OÜ-s eelmisel aruandeperioodil investeeringu väärtuse allahindluse tühistamist summs 86 827 eurot,
- Lelle 22 Holding OÜ-s investeeringu suurendamist mitterahalise maksega summas 840 000 eurot. Mitterahaliseks sissemakseks kasutati sidusettevõtjale varasemal perioodil antud laenunõudeid (vt. lisa 9).
- Latvia Portfolio SIA-s osaluse müügiga seotud nõustamistasusid.

2023

Muud muutused sisaldavad:

- IN Holding 2020 OÜ-s investeeringu suurendamist mitterahalise sissemaksega summas 475 000 eurot. Mitterahaliseks sissemakseks kasutati sidusettevõtjale varasemal perioodil antud laenunõudeid (lisa 9),
- IN Holding 2020 OÜ-s investeeringu väärtuse langusest tulenevat allahindlust summas 476 250 eurot,
- Office Building Holding OÜ-s investeeringu väärtuse langusest tulenevat allahindlust summas 199 118 eurot,
- Pärnu mnt Holding OÜ-s eelmisel aruandeperioodil investeeringu väärtuse allahindluse tühistamist summs 36 099 eurot,
- Marja Invest Holding OÜ-s investeeringu väärtuse langusest tulenevat allahindlust summas 69 386 eurot.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2022	500		500
31.12.2023	500		500
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	500		500
	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2023	500		500
31.12.2024	500		500
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	500		500

Pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud 10% suurune osalus Vikerlase Holding OÜ-s.

Investeering on kajastatud soetusmaksumuses kuna selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Aruandeperioodil ei ole investeeringu raamatupidamisväärtuses toimunud muudatusi.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	11 661 891	0	11 661 891	0	5%	EUR	Tähtajatu	9
Pikaajalised laenud kokku	11 661 891	0	11 661 891	0				
Laenukohustised kokku	11 661 891	0	11 661 891	0				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	11 431 891	0	11 431 891	0	5%	EUR	Tähtajatu	9
Pikaajalised laenud kokku	11 431 891	0	11 431 891	0				
Laenukohustised kokku	11 431 891	0	11 431 891	0				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad seotud osapooltele	2 348 171	0	2 348 171	0	9
Muud võlad	158 168	158 168	0	0	
Muud viitvõlad	158 168	158 168	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 506 339	158 168	2 348 171	0	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad seotud osapooltele	1 766 031	0	1 766 031	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	1 766 031	0	1 766 031	0	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 821 887	1 588 990	
Sidusettevõtjad	7 502 912	9 791 336	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	581 443	557 829	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 906 242	11 938 155	2
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 631 891	11 431 891	
Kokku laenukohustised	11 631 891	11 431 891	7
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 348 171	1 766 031	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 348 171	1 766 031	8

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 507 925	0	0	1 507 925	75 396	
Sidusettevõtjad	8 599 223	1 224 000	-476 788	9 346 435	399 690	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	470 986	0	0	470 986	23 549	
Kokku antud laenud	10 578 134	1 224 000	-476 788	11 325 346	498 635	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 507 925	150 000	0	1 657 925	82 897	
Sidusettevõtjad	9 346 435	350 000	2 702 016	6 994 419	414 345	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	470 986	0	0	470 986	23 614	
Kokku antud laenud	11 325 346	500 000	2 702 016	9 123 330	520 856	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 340 891	1 091 000	0	11 431 891	546 321	
Kokku laenukohustised	10 340 891	1 091 000	0	11 431 891	546 321	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 431 891	230 000	0	11 661 891	582 140	
Kokku laenukohustised	11 431 891	230 000	0	11 661 891	582 140	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	942	900
Kokku ostetud	942	900

Antud laenud kannavad intressi 0-8.53% aastas (2023: 0.5-8.53%) ning alusvaluutaks on euro. Laenukoostiste maksetähtaeg on 12 kuu jooksul laenuandja poolt vastavasisulise nõude esitamisest. Vastavalt kokkuleppele ei esita Ettevõtte nõuet laenusummade tagastamise kohta 2025. aastal. Laenud on tagatiseta.

Seisuga 31.12.2024 sisaldavad nõuded seotud osapoolte vastu laenukoostiste summas 9 123 330 eurot (31.12.2023: 11 325 346 eurot) ja intressinõudeid summas 782 912 eurot (31.12.2023: 612 809 eurot), (vt lisa 2).

Seotud osapooltele antud laenudelt laekus aruandeaastal intresse 350 753 eurot (2023: 276 042 eurot). Laekunud intressid sisaldavad investeeringu suurendamist mitterahalise sissemaksega Office Building Holding OÜ-s summas 89 473 eurot (vt. lisa 5).

Aruandeaastal sidusettevõtjatele antud laenude tagasimaksed sisaldavad investeerimiste suurendamist mitterahaliste sissemaksetega summas 699 914 eurot, sh. Office Building Holding OÜ-s summas 349 914 eurot ja Stabu 10 Holding SIA-s summas 350 000 eurot (vt lisa 5).

Seotud osapooltelt saadud laenudelt aruandeaastal intresse ei makstud (2023: 17 000 eurot).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2024. aastal tasusid ja muid olulisi soodustusi ei arvestatud (2023: ei arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2025

Saandra 2013 OÜ (registrikood: 12512604) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	04.06.2025
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Saandra 2013 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Saandra 2013 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

05. juuni 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Saandra 2013 OÜ (registrikood: 12512604) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	05.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 134 220
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-248 951
Kokku	-2 383 171
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 383 171
Kokku	-2 383 171

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 134 220
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-248 951
Kokku	-2 383 171
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 383 171
Kokku	-2 383 171