

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ VINTSELLE

**registrikood:** 10506798

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa,  
Akadeemia tee 78

**postisihthnumber:** 13520

**telefon:** +372 6720357

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

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Ramatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Ramatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Laenunõuded	14
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 11 Laenukohustised	17
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 14 Osakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Muud äritulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Muud ärikulud	20
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

## Tegevusaruanne

Vintselle OÜ on 1995. aastal asutatud Eesti kapitalil põhinev valdusettevõtte, mis omab investeeringuid kinnisvara ja taastuvenergeetika valdkonnas Eestis ja Lätis. Kontserni kuuluvad kümme ettevõtet. Kontserni ettevõtete põhitegevuseks on kinnisvaraobjektide arendamine ja välja üürimine ning taastuvenergeetika projektide arendamine.

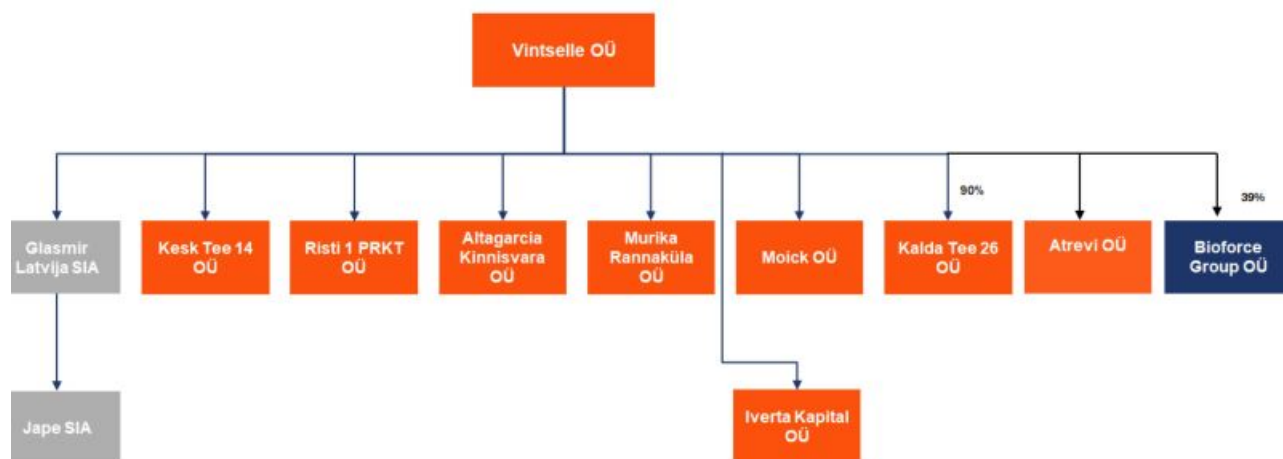
2023. aastal teenisid Vintselle kontserni ettevõtted konsolideeritud müügitulu 4,4 miljonit eurot (2022. aastal 4,4 miljonit eurot). Majandusaasta kontserni konsolideeritud kasum oli 5,2 miljonit eurot (2022. aastal 5,7 miljonit eurot).

19.04.2023 otsustati lõpetada konsolideerimisgruppi kuuluva tütarettevõtte Star Center OÜ tegevus. Emaettevõtte Dives OÜ ühendati Vintselle OÜ-ga 04.06.2023. Ühinemise bilansipäevaks oli 31.12.2022. 2023. aastal lisandus Vintselle OÜ gruppi 100% tütarettevõtte Atrevi OÜ.

2023. aastal oli majanduskeskkond Eestis väljakutseid pakkuv. Eelkõige mõjutasid majanduskeskkonda Ukraina sõda, energiahindade kiire kasv ning kõrge inflatsioonitase.

Järgmisel majandusaastal jätkame senist tegevust ning suuremahulisi investeeringuid plaanitud ei ole.

Vintselle kontsern andis 2023. aastal tööd 9 inimesele (2022. aastal 9 inimesele).



### Vintselle kontserni peamised finantsnäitajad

	Ühik	2023	2022
Müügitulu	eurot	4 447 446	4 390 522
Müügitulu kasv	%	1,3	9,8
Puhaskasum	eurot	5 223 380	5 742 453
Puhaskasumi kasv	%	-9,0	15,0
Puhasrentaablus	%	117	131
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	8,8	3,9
ROA	%	7,7	8,5
ROE	%	8,9	11,0

**Kasutatud meetoodika:**

Müügitulu kasv = (müügitulu 2023-müügitulu 2022)/ müügitulu 2022\*100

Puhaskasumi kasv = (puhaskasum 2023-puhaskasum 2022)/puhaskasum 2022\*100

Puhasrentaablus = puhaskasum / müügitulu\*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Vara puhasrentaablus (ROA) = puhaskasum/varad\*100

Omakapitali puhasrentaablus (ROE) = puhaskasum/omakapital\*100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 458 694	623 737	1
Finantsinvesteeringud	3 665 002	3 450 003	3
Nõuded ja ettemaksed	2 222 691	3 808 711	4,5,8
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>9 346 387</b>	<b>7 882 451</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	600 002	600 002	7
Nõuded ja ettemaksed	7 192 228	7 460 477	8,20
Kinnisvarainvesteeringud	50 373 832	47 755 178	9
Materiaalsed põhivarad	115 963	140 124	10
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>58 282 025</b>	<b>55 955 781</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>67 628 412</b>	<b>63 838 232</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	251 909	1 219 410	11,20
Võlad ja ettemaksed	812 899	804 396	12
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>1 064 808</b>	<b>2 023 806</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 614 751	8 038 116	11
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>7 614 751</b>	<b>8 038 116</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>8 679 559</b>	<b>10 061 922</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 722 101	48 031 045	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 223 380	5 742 453	
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>58 948 293</b>	<b>53 776 310</b>	
Vähemusosalus	560	0	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>58 948 853</b>	<b>53 776 310</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>67 628 412</b>	<b>63 838 232</b>	

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	4 447 446	4 390 522	15
Muud äritulud	2 602 301	3 566 797	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 954 428	-1 637 332	
Mitmesugused tegevuskulud	-409 489	-216 093	
Tööjõukulud	-438 638	-370 034	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18 764	-17 891	10
Muud ärikulud	-14 219	-333 075	18
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>4 214 209</b>	<b>5 382 894</b>	
Intressitulud	1 003 841	686 152	
Intressikulud	-434 086	-186 487	
Muud finantstulud ja -kulud	439 076	-140 006	19
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>5 223 040</b>	<b>5 742 553</b>	
Tulumaks	-100	-100	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>5 222 940</b>	<b>5 742 453</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 223 380	5 742 453	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-440	0	

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 214 209	5 382 894	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	18 764	20 915	10
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-6 099	40 286	
Muud korrigeerimised	-2 514 294	-3 390 292	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-2 501 629</b>	<b>-3 329 091</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	133 095	-167 911	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 642	-540 808	
Laekunud intressid	17 368	307	
Makstud ettevõtte tulumaks	-100	0	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>1 869 585</b>	<b>1 345 391</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	5 833	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-309 081	-3 957 548	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	199 000	584 500	9
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 000	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-1 000 000	
Antud laenud	-693 200	-7 528 500	
Antud laenude tagasimaksed	2 436 450	612 402	
Laekunud intressid	951 789	467 721	
Laekunud dividendid	224 078	28 091	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>2 815 869</b>	<b>-10 793 334</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	25 300	8 147 627	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 416 165	-4 938 258	
Makstud intressid	-432 826	-183 458	
Makstud dividendid	-26 806	0	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-1 850 497</b>	<b>3 025 911</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>2 834 957</b>	<b>-6 422 032</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	623 737	7 045 769	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>2 834 957</b>	<b>-6 422 032</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 458 694	623 737	

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	2 556	256	48 031 045	0	48 033 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 742 453	0	5 742 453
31.12.2022	2 556	256	53 773 498	0	53 776 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 223 380	-440	5 222 940
Muud muutused omakapitalis	0	0	-51 397	1 000	-50 397
31.12.2023	2 556	256	58 945 481	560	58 948 853



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Vintselle OÜ 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja emaettevõtte bilansis on kasutatud soetusmaksumuse printsiipi ja allpool kirjeldatud valdkondades. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaettevõtja kontrolli all oleva tütarettevõtja finantsnäitajad. Emaettevõtte kajastab tütarettevõtteid soetusmaksumuses. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

### Raha

Rahana kajastatakse aruandes sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Finantsinvesteeringud

Aktsiad on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil, milleks on aruandekuupäeval aktsia sulgemishind börsil. Börsil mittekaubeldavad aktsiad on kajastatud soetusmaksumuses.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteid on ettevõtteid, mida kontrollib emaettevõtte. Vintselle OÜ loeb kontrolli all olevateks ettevõtteid, milles osalus on suurem kui 50%. Vintselle OÜ kajastab oma aruannetes investeeringuid soetusmaksumuse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed koosnevad ostjatelt laekumata arvetest. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arved eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### Varud

Kaubad võetakse arvele ostuhinnas, millele lisanduvad veokulud. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Lõpetamata ehituse kajastatakse kõik pooleliolevate objektidega seotud kulud.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otsesel seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse vajadusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real muud äritulud/muud ärikulud.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit või võrdlusmeetodit. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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 toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

#### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja muudest otsestest soetusväljaminekutest. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille maksumus on alla 640 euro, kantakse 100%-liselt kohe kulusse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- \* Masinad ja seadmed - 30%
- \* Muu inventar - 35%
- \* Immateriaalne põhivara - 10%

#### **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000**

#### **Rendid**

Vintsele OÜ üürib oma pindasid välja kasutusrendi tingimustel. Renditulused kajastatakse periooditult kasumiaruandes.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

#### **Finantskohustised**

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### **Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist kajastatakse müügitehingu toimumisel.

#### **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 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumakukuluna 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 väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a. esimene arvesse võetav aasta.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumit dividendide väljamaksmisel.

Läti ettevõtte tulumaksu määr on 20% ja tulumaksu tasumise kohustus tekib Lätis dividendide väljakuulutamisel.

#### Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Vintsele OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) emaettevõtet
- b) tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- c) eelmises punktis kirjeldatud isikutega seotud ettevõtteid
- d) konsolideerimisgrupi töötajaid
- e) konsolideerimisgrupi tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähedasi pereliikmeid

Aruandekuupäeva järgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kassa	15	5 882
Pangakontod	3 458 679	617 855
<b>Kokku raha</b>	<b>3 458 694</b>	<b>623 737</b>

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
<b>31.12.2021</b>	2 618 100	2 618 100
Soetamine	1 000 000	1 000 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-168 097	-168 097
<b>31.12.2022</b>	<b>3 450 003</b>	<b>3 450 003</b>
Kajastatud õiglases väärtuses	3 450 003	3 450 003
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	214 999	214 999
<b>31.12.2023</b>	<b>3 665 002</b>	<b>3 665 002</b>
Kajastatud õiglases väärtuses	3 665 002	3 665 002

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	214 060	214 060	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	255 757	255 757	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-41 697	-41 697	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 817	6 817	0	0	5
Laenunõuded	8 717 228	1 525 000	3 081 750	4 110 478	8,20
Muud nõuded	441 159	441 159	0	0	
Intressinõuded	441 159	441 159	0	0	
Ettemaksed	12 108	12 108	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	9 363	9 363	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 745	2 745	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	23 547	23 547	0	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9 414 919</b>	<b>2 222 691</b>	<b>3 081 750</b>	<b>4 110 478</b>	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	316 748	316 748	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	317 930	317 930	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 182	-1 182	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	51 541	51 541	0	0	5
Laenunõuded	10 460 477	3 000 000	3 300 000	4 160 477	8,20
Muud nõuded	406 465	406 465	0	0	
Intressinõuded	406 465	406 465	0	0	
Ettemaksed	9 522	9 522	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 266	7 266	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 256	2 256	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	24 435	24 435	0	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>11 269 188</b>	<b>3 808 711</b>	<b>3 300 000</b>	<b>4 160 477</b>	

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	100	0	100
Käibemaks	6 671	44 954	46 825	79 897
Üksikisiku tulumaks	0	5 594	0	4 441
Erisoodustuse tulumaks	0	267	0	38
Sotsiaalmaks	0	18 076	0	7 705
Kohustuslik kogumispension	0	392	0	287
Töötuskindlustusmaksed	0	691	0	536
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	52	0	60
Ettemaksukonto jääk	146		4 716	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>6 817</b>	<b>70 126</b>	<b>51 541</b>	<b>93 064</b>

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

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10590505	Murika Rannaküla OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
11253313	Altargarcia Kinnisvara OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
14187717	Moick OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
12060378	Kesk tee 14 OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
40003364203	Glasmir Latvija SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
12046088	Risti PRKT OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine	100	100
16354929	Iverta Kapital OÜ	Eesti	Enda kinnisvara haldus	100	100
16553014	Kalda tee 26 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	90
16883473	Atrevi OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	100

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Kalda tee 26 OÜ	10	9 000	0

Glasmir Latvija SIA tütarettevõtte on Jape SIA, osalus 100%.

## Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16260737	Bioforce Group OÜ	Eesti	Biometaanitootmine	39	39

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Bioforce Group OÜ	600 002	600 002
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	600 002	600 002

2023. aastal saadi dividende 195 000 EUR.

## Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajaline laen	1 525 000	1 525 000	0	0	EUR	06.2024	
Pikaajaline laen	3 081 750	0	3 081 750	0	EUR	05.2027	
Pikaajaline laen	4 110 478	0	0	4 110 478	EUR	04.2031	
<b>Laenunõuded</b>	<b>8 717 228</b>	<b>1 525 000</b>	<b>3 081 750</b>	<b>4 110 478</b>			<b>20</b>

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajaline laen	3 000 000	3 000 000	0	0	EUR	11.2023	
Pikaajaline laen	3 300 000	0	3 300 000	0	EUR	05.2027	
Pikaajaline laen	4 160 477	0	0	4 160 477	EUR	04.2031	
<b>Laenunõuded</b>	<b>10 460 477</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 300 000</b>	<b>4 160 477</b>	<b>EUR</b>		<b>20</b>

Ülaltoodud laenunõuete intressimäärad vastavad turutingimustele

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2021</b>	<b>41 145 275</b>
Ostud ja parendused	3 960 865
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 273 824
Müügid	-302 665
Muud muutused	-322 121
<b>31.12.2022</b>	<b>47 755 178</b>
Ostud ja parendused	309 082
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 488 572
Müügid	-179 000
<b>31.12.2023</b>	<b>50 373 832</b>

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 484 266	3 036 476
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 950 877	1 154 848
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	199 000	584 500

Konsolideerimisgrupi juhatus on läbi viinud kinnisvarainvesteeringute hindamised kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit või võrdlusmeetodit lähtudes objekti parimast kasutusviisist. Hindamisel kasutati diskontomäärasid 8% - 11,5% (2022.a. 8% - 11,5%) ning kapitalisasioonimäärasid 7% - 10,5% (2022.a. 7% -10,5%) tulenevalt objekti asukohast. Kasvumääradeks on arvestatud 1%-2,5% (2022.a.1%-2,5%). Ettevõtte juhtkond on lähtunud sisemise hindaja hinnangutest.

Kinnisvarainvesteeringute õiglasest väärtusest summas 14 660 028 EUR on juhtkond hindamisel lähtunud välise eksperdi hinnangutest.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta vaata lisa 15.

Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvara kohta vaata lisa 11.

## Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2021						
Soetusmaksumus	0	284 270	26 954	311 224	2 559	313 783
Akumuleeritud kulum	0	-232 247	-24 911	-257 158	0	-257 158
Jääkmaksumus	0	52 023	2 043	54 066	2 559	56 625
Ostud ja parendused	98 330	0	0	0		98 330
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	98 330					98 330
Muud ostud ja parendused		0	0	0		0
Amortisatsioonikulu	-3 933	-10 707	-191	-10 898	0	-14 831
31.12.2022						
Soetusmaksumus	98 330	284 270	26 954	311 224	2 559	412 113
Akumuleeritud kulum	-3 933	-242 954	-25 102	-268 056	0	-271 989
Jääkmaksumus	94 397	41 316	1 852	43 168	2 559	140 124
Amortisatsioonikulu	-3 934	-9 905	0	-9 905	0	-13 839
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-5 396	0	-5 396	0	-5 396
Muud muutused	0	-3 074	-1 852	-4 926	0	-4 926
31.12.2023						
Soetusmaksumus	98 330	236 317	26 954	263 271	2 559	364 160
Akumuleeritud kulum	-7 867	-213 376	-26 954	-240 330	0	-248 197
Jääkmaksumus	90 463	22 941	0	22 941	2 559	115 963

### Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	5 833	0
Transpordivahendid	5 833	0
<b>Kokku</b>	<b>5 833</b>	<b>0</b>



## Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline pangalaen	3 830 330	149 243	3 681 087	0	EUR	12.09.2027
Pikaajaline pangalaen	4 011 030	102 666	3 908 364	0	EUR	14.05.2026
Pikaajaline laen	25 300	0	0	25 300	EUR	31.12.2026
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>7 866 660</b>	<b>251 909</b>	<b>7 589 451</b>	<b>25 300</b>		
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>7 866 660</b>	<b>251 909</b>	<b>7 589 451</b>	<b>25 300</b>		

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen	900 000	900 000			EUR	28.02.2023
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>900 000</b>	<b>900 000</b>				
Pikaajalised laenud						
Pikaajaline pangalaen	4 382 499	174 714	4 207 785	0	EUR	14.05.2026
Pikaajaline pangalaen	3 975 027	144 696	3 830 331	0	EUR	12.09.2027
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>8 357 526</b>	<b>319 410</b>	<b>8 038 116</b>	<b>0</b>		
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>9 257 526</b>	<b>1 219 410</b>	<b>8 038 116</b>	<b>0</b>		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	12 828 000	11 650 487
<b>Kokku</b>	<b>12 828 000</b>	<b>11 650 487</b>

Ülaltoodud laenukohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele.  
 Tagatiseks panditud varad on ettevõttele kuuluvad kinnisvarainvesteeringud.

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	191 026	191 026	
Võlad töövõtjatele	42 750	42 750	
Maksuvõlad	70 126	70 126	5
Muud võlad	8 969	8 969	
Intressivõlad	1 260	1 260	
Muud viitvõlad	7 709	7 709	
Saadud ettemaksed	69 514	69 514	
Tulevaste perioodide tulud	7 533	7 533	
Muud saadud ettemaksed	61 981	61 981	
Muud võlad	2 619	2 619	
Klientide deposiidid	427 895	427 895	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>812 899</b>	<b>812 899</b>	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	192 518	192 518	
Võlad töövõtjatele	41 421	41 421	
Maksuvõlad	93 064	93 064	5
Muud võlad	6	6	
Muud viitvõlad	6	6	
Saadud ettemaksed	5 186	5 186	
Tulevaste perioodide tulud	3 422	3 422	
Muud saadud ettemaksed	1 764	1 764	
Klientide deposiidid	472 201	472 201	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>804 396</b>	<b>804 396</b>	

## Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	47 156 385	43 018 798
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	11 789 096	10 754 700
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>58 945 481</b>	<b>53 773 498</b>

## Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 438 794	4 382 409	
Läti	8 652	8 113	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>4 447 446</b>	<b>4 390 522</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>4 447 446</b>	<b>4 390 522</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	3 484 266	3 041 253	9
Muu kinnisvara haldusega seotud teenus	942 677	1 021 817	
Enda kinnisvara ost ja müük	0	100 000	
Kaupade müük	7 008	517	
Muud	13 495	226 935	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>4 447 446</b>	<b>4 390 522</b>	

## Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	5 662	0	
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	438	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 488 572	3 407 548	9
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	42 954	
Muud	107 629	116 295	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>2 602 301</b>	<b>3 566 797</b>	

## Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	322 744	278 277
Sotsiaalmaksud	115 893	91 757
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>438 637</b>	<b>370 034</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	8
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

## Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	140 286
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	133 724
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	14
Muud	14 219	59 051
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>14 219</b>	<b>333 075</b>

## Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum-kahjum pika-ajalistest finantsinvesteeringutest	223 006	-126 884
Muud finantstulud	224 077	28 091
Väärtpaberiportfelli õiglase väärtuse muutusest kahjum	-8 007	-41 213
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>439 076</b>	<b>-140 006</b>

## Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>			
Sidusettevõtjad	367 641	358 129	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>367 641</b>	<b>358 129</b>	
<b>Laenukohustised</b>			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	900 000	
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>0</b>	<b>900 000</b>	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>			
Sidusettevõtjad	5 122 228	4 760 478	7
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>5 122 228</b>	<b>4 760 478</b>	7

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	2 242 380	3 720 500	1 202 402	4 760 478	367 393	7
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>2 242 380</b>	<b>3 720 500</b>	<b>1 202 402</b>	<b>4 760 478</b>	<b>367 393</b>	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	4 760 478	668 200	306 450	5 122 228	456 977	7
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>4 760 478</b>	<b>668 200</b>	<b>306 450</b>	<b>5 122 228</b>	<b>456 977</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 900 000	1 000 000	900 000	0	
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>0</b>	<b>1 900 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>900 000</b>	<b>0</b>	

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	900 000	0	900 000	0	0	
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>900 000</b>	<b>0</b>	<b>900 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	199 000	0	0	0
<b>Kokku müüdnud</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>199 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	200 000	0	0	0
<b>Kokku ostetud</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Arvestatud tasu	12 674	12 180

## Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 037 674	363 570
Finantsinvesteeringud	3 665 002	3 450 003
Nõuded ja ettemaksed	3 570 965	7 763 997
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>10 273 641</b>	<b>11 577 570</b>
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 095 380	1 172 240
Nõuded ja ettemaksed	13 896 581	11 950 131
Kinnisvarainvesteeringud	30 888 523	28 948 920
Materiaalsed põhivarad	22 941	43 168
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>46 903 425</b>	<b>42 114 459</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>57 177 066</b>	<b>53 692 029</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	900 000
Võlad ja ettemaksed	613 228	624 449
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>613 228</b>	<b>1 524 449</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>613 228</b>	<b>1 524 449</b>
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 113 355	46 307 143
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 447 671	5 857 625
<b>Kokku omakapital</b>	<b>56 563 838</b>	<b>52 167 580</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>57 177 066</b>	<b>53 692 029</b>

## Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	2 954 582	3 050 229
Muud äritulud	2 010 521	3 318 670
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 508 292	-1 218 401
Mitmesugused tegevuskulud	-351 806	-157 079
Tööjõukulud	-438 638	-370 034
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 831	-10 898
Muud ärikulud	-421	-55 936
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>2 651 115</b>	<b>4 556 551</b>
Intressitulud	1 649 753	1 443 487
Intressikulud	0	-2 407
Muud finantstulud ja -kulud	146 803	-140 006
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>4 447 671</b>	<b>5 857 625</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>4 447 671</b>	<b>5 857 625</b>

## Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 651 115	4 556 551
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	14 831	10 898
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-6 099	123 236
Muud korrigeerimised	-1 937 445	-3 404 522
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-1 928 713</b>	<b>-3 270 388</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	225 136	-181 879
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-11 224	-453 962
Laekunud intressid	16 927	271
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>953 241</b>	<b>650 593</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	5 833	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-220 101	-1 530 628
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	199 000	484 500
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1	-10 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-1 000 000
Antud laenud	-1 276 420	-7 887 500
Antud laenude tagasimaksed	2 483 570	1 457 402
Laekunud intressid	1 230 710	977 987
Laekunud dividendid	224 078	28 091
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>2 647 669</b>	<b>-7 480 148</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 900 000
Saadud laenude tagasimaksed	-900 000	-1 575 402
Makstud intressid	0	-2 407
Makstud dividendid	-26 806	0
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-926 806</b>	<b>322 191</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>2 674 104</b>	<b>-6 507 364</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	363 570	6 870 934
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>2 674 104</b>	<b>-6 507 364</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 037 674	363 570



## Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2021</b>	2 556	256	46 307 143	46 309 955
<b>Korrigeeritud saldo 31.12.2021</b>	2 556	256	46 307 143	46 309 955
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 857 625	5 857 625
<b>31.12.2022</b>	2 556	256	52 164 768	52 167 580
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-1 172 240	-1 172 240
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	3 312 154	3 312 154
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022</b>	<b>2 556</b>	<b>256</b>	<b>54 304 682</b>	<b>54 307 494</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	4 447 670	4 447 670
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-26 807	-26 807
Muud muutused omakapitalis	0	0	-24 605	-24 605
<b>31.12.2023</b>	2 556	256	56 561 026	56 563 838
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-2 095 380	-2 095 380
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	5 164 937	5 164 937
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023</b>	<b>2 556</b>	<b>256</b>	<b>59 630 583</b>	<b>59 633 395</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

OÜ VINTSELLE (registrikood: 10506798) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARL-ERIK KODU	Juhatuse liige	27.06.2024

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ VINTSELLE osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ VINTSELLE ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud 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 31.12.2023 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

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

## Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on 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 auditiprotseduurid 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima 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 aramus 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/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Telliskivi tn 57/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

28.06.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ VINTSELLE (registrikood: 10506798) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	28.06.2024

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 722 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 223 380
<b>Kokku</b>	<b>58 945 481</b>

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2954582	100.00%	Jah