

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: MAVE VARAHALDUSE Osühing

registrikood: 10515633

tänav: Pärnu mnt

maja number: 160E

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

telefon: +372 6510214

e-posti aadress: info@mave.ee

veebilehe aadress: www.mave.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Osakapital	15
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Muud ärikulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Lisa 15 Aruandekuupäevajärgsed sündmused	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

MAVE VARAHALDUSE OÜ põhitegevuseks on enda kinnisvara haldamine ja rent.

Hallatavad objektid on hooned Pärnu mnt.160E,Pärnu mnt.160F,Pärnu mnt.160G,Pärnu mnt.160H,Pärnu mnt.160J,Pärnu mnt.139E/11,Pärnu mnt.139E/12, Läike 18, Läike 20, Läike 32-1, Läike 32-2, Läike 32-3 ja Läike põik 3.

Järgmisel majandusaastal tegeletakse edasi kinnisvara haldamisega.

Aruandeaastal ei olnud olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid ning neid ei planeerita ka järgmisel aastal.

Tegevuskeskkonna üldise makromajandusliku arengu mõju ettevõtte majandustulemustele oli toetav.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ning majandustegevus ei ole tsükliline.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid.

Aruandeaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenu valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Aruandeaasta tegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Käibe kasv(+)/kahanemine(-) (%) = (müügitulu 2019- müügitulu 2018) / müügitulu 2018*100	6,17	7,20
Puhasrentaablus (%) = müügitulu*100	128,08	50,22
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = lühiajalised kohustised	5,20	3,04
Võlakordaja = kohustised ja omakapital	0,19	0,27

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 964 551	994 396	
Nõuded ja ettemaksed	821 816	897 753	2
Varud	718 586	0	
Kokku käibevarad	3 504 953	1 892 149	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	183 001	
Nõuded ja ettemaksed	1 599 000	1 599 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 572 945	10 772 139	3
Materiaalsed põhivarad	2 072 146	341 737	4
Kokku põhivarad	12 244 091	12 895 877	
Kokku varad	15 749 044	14 788 026	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	276 181	356 648	5
Võlad ja ettemaksed	398 301	264 812	6
Kokku lühiajalised kohustised	674 482	621 460	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 271 318	3 340 322	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 271 318	3 340 322	
Kokku kohustised	2 945 800	3 961 782	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	268 428	268 428	8
Ülekurss	548	548	
Kohustuslik reservkapital	26 843	26 843	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 651 591	9 475 679	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 855 834	1 054 746	
Kokku omakapital	12 803 244	10 826 244	
Kokku kohustised ja omakapital	15 749 044	14 788 026	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 229 812	2 100 168	9
Muud äritulud	2 759 778	333 577	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-679 559	-512 302	10
Mitmesugused tegevuskulud	-325 702	-209 017	11
Tööjõukulud	-416 153	-350 559	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-213 478	-234 085	3,4
Muud ärikulud	-246 244	-8 225	13
Ärikasum (kahjum)	3 108 454	1 119 557	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-11 500	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-36 000	
Intressitulud	57 146	97 328	
Intressikulud	-55 243	-51 139	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 098 857	1 129 746	
Tulumaks	-243 023	-75 000	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 855 834	1 054 746	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mave Varahalduse OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2019.aasta raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustisi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seadust ja Eesti finantsaruandluse standardit.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Vara ja kohustised on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist.

Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Mave Varahalduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2 lisas toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Mave Varahalduse OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mave Varahalduse OÜ ei ole koostanud konsolideeritud majandusaasta aastaaruannet lähtudes raamatupidamise seaduse §29 lõikes 1 sätestatud eranditest.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse sularaha kassas ja rahalisi vahendeid arveldusarvel ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid.

Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on valitsev mõju. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja valitseva mõju all olevaks, kui investorettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtusel ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Edasi kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumuse (miinus vajadusel allahindlused) meetodil.

Tulu investeeringult kajastatakse ainult selles ulatuses, milles ettevõtjale tehakse väljamakseid pärast investeerimisobjekti

omandamiskuupäeva tekkinud akumuleeritud kasumist ja see kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Kasum(kahjum) tütarettevõtjatel". Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investearu tagastamiseks ja lahutatakse investearu soetusmaksumusest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

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

Varud kantakse kulukuks individuaalse hindamise meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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 otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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. Kasulikud eluead on toodud materiaalse ja immateriaalse põhivara arvestuspõhimõtete osas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3200 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3200 euro, kajastatakse kasutuselevõtmise hetkel kuludes. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	12,5-50 aastat

Masinad ja seadmed	5-20 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Transpordivahendite koosseisus kajastatud vanasõidukite kollektsoon on püsiva väärtusega, mistõttu neid ei amortiseerita.

Rendid

Renditehingut on käsitletud kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendina on kajastatud kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule
- rentnikul on optsioon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda õigust kasutab
- rendiperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest

Kõik ülejäänud tehingud on kajastatud kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest

amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte 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.

Eraldis ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui äriühingul lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Äriühing on moodustanud bilansis eraldise kõigi kohtuvaidluste ja võimalike kohtuvaidluste suhtes, mille puhul kohtuvaidlust põhjustav kohustav sündmus on toimunud enne aruandekuupäeva ja kohtuvaidlusega kaasnevad äriühingule tõenäoliselt teatud kulutused, mille summat on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Põhikirja alusel tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja maksud. Teenuste müügitulu kajastatakse teenuste osutamise perioodil. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

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 maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) sai alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Alates 01.01.2020.a.saab soodusmääraga(14/86)netodividendidena välja maksta 1/3 2018.aasta ja 2019 aasta jaotatud kasumite summast, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividue maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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 jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

- a) emaettevõtjat (ning emaettevõtjat kontrollivaid või selle üle olulist mõju omavaid isikuid);
- b) tütarettevõtjat;
- c) sidusettevõtjat
- d) tegevjuhtkonda;
- e) punktis d) kirjeldatud isikute lähemaid pereliikmeid ja nende olulise või valitseva mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	43 873	43 873	0	0
Ostjatelt laekumata arved	43 873	43 873	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	123 279	123 279	0	0
Muud nõuded	2 239 192	640 192	1 599 000	0
Laenunõuded	1 599 000	0	1 599 000	0
Intressinõuded	76 095	76 095	0	0
Viitlaekumised	564 097	564 097	0	0
Ettemaksed	14 472	14 472	0	0
Tulevaste perioodide kulud	14 472	14 472	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 420 816	821 816	1 599 000	0

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	88 847	88 847	0	0
Ostjatelt laekumata arved	88 847	88 847	0	0
Muud nõuded	2 389 555	790 555	1 599 000	0
Laenunõuded	2 141 178	542 178	1 599 000	0
Intressinõuded	200 508	200 508	0	0
Viitlaekumised	47 869	47 869	0	0
Ettemaksed	18 351	18 351	0	0
Tulevaste perioodide kulud	18 351	18 351	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 496 753	897 753	1 599 000	0

Kirje "nõuded ostjate vastu" koosseisus on seisuga 31.12.2019 kajastatud nõudeid seotud osapoolte vastu summas 14 (31.12.2018: 4) eurot. Laenu- ja intressinõuded sisaldavad seisuga 31.12.2019 nõudeid seotud osapoolte vastu summas 1 675 095 eurot (31.12.2018 2 341 687 eurot). Seisuga 31.12.2018 moodustasid seotud osapoolte vastu laenu- ja intressinõuete nominaalväärtused kokku 2 805 687 eurot ja nõuete allahindlused kokku 464 000 eurot. Vt. lisa14.

Pikaajalise laenunõude (summas 1 599 000 eurot) tagastamise tähtaeg on 31.12.2022. ja intressimäär 3%.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2017				
Soetusmaksumus	1 571 077	10 781 845	38 219	12 391 141
Akumuleeritud kulum	0	-1 404 833	0	-1 404 833
Jääkmaksumus	1 571 077	9 377 012	38 219	10 986 308
Ostud ja parendused	0	0	499	499
Amortisatsioonikulu	0	-214 668	0	-214 668
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 571 077	10 781 845	38 718	12 391 640
Akumuleeritud kulum	0	-1 619 501	0	-1 619 501
Jääkmaksumus	1 571 077	9 162 344	38 718	10 772 139
Ostud ja parendused	0	150 000	13 550	163 550
Müügid	-278 808	-1 127 319	0	-1 406 127
Amortisatsioonikulu	0	-193 938	0	-193 938
Ümberliigitamised	0	-90 000		-90 000
Muud muutused	0	-672 679	0	-672 679
31.12.2019				
Soetusmaksumus	1 292 269	8 617 149	52 268	9 961 686
Akumuleeritud kulum	0	-1 388 741	0	-1 388 741
Jääkmaksumus	1 292 269	7 228 408	52 268	8 572 945

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 591 045	1 654 330
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	378 835	387 218
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	4 805 000	0

Kõik kinnisvarainvesteeringud on renditud välja kasutusrendi tingimustel.

Kirjel "Muud muutused" on kajastatud tulekahjus hävinud Läike tee 32-3 hoone maha kantud jääkmaksumust.

Maha kantud kinnisvarainvesteeringu esialgne soetusmaksumus oli 710 576 eurot ja akumuleeritud kulum mahakandmise hetkel 37 897 eurot. Aruandeperioodil müüdi kinnisvarainvesteeringuid, mille esialgne soetusmaksumus oli 1 792 927 eurot ja akumuleeritud kulum 386 800 eurot.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2017							
Soetusmaksumus	0	0	0	62 070	62 070	15 801	77 871
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-41 909	-41 909	-15 274	-57 183
Jääkmaksumus	0	0	0	20 161	20 161	527	20 688
Ostud ja parendused	67 000	243 000	0	31 000	31 000	0	341 000
Amortisatsioonikulu	0	-5 400	0	-13 491	-13 491	-527	-19 418
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-533	-533	0	-533
31.12.2018							
Soetusmaksumus	67 000	243 000	0	89 070	89 070	15 801	414 871
Akumuleeritud kulum	0	-5 400	0	-51 933	-51 933	-15 801	-73 134
Jääkmaksumus	67 000	237 600	0	37 137	37 137	0	341 737
Ostud ja parendused	105 030	344 970	1 209 950	0	1 209 950	0	1 659 950
Amortisatsioonikulu	0	-10 400	0	-9 141	-9 141	0	-19 541
Ümberliigitamised	90 000	0	0	0	0	0	90 000
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	90 000	0	0	0	0	0	90 000
31.12.2019							
Soetusmaksumus	262 030	587 970	1 209 950	89 070	1 299 020	15 801	2 164 821
Akumuleeritud kulum	0	-15 800	0	-61 074	-61 074	-15 801	-92 675
Jääkmaksumus	262 030	572 170	1 209 950	27 996	1 237 946	0	2 072 146

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	0	1 000
Muud masinad ja seadmed	0	1 000
Kokku	0	1 000

Aruandeperioodil soetati seotud osapooltelt muuseumieksponaatide kogu, milleks on vanasõidukite kollektsioon soetusmaksumusega 1 209 950 eurot.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eesti krediitiasutus	2 125 692	228 354	1 897 338		1,3%	EUR	11.02.2021
Eesti krediitiasutus	421 807	47 827	373 980		1,5%	EUR	13.04.2021
Pikaajalised laenud kokku	2 547 499	276 181	2 271 318				
Laenukohustised kokku	2 547 499	276 181	2 271 318				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eesti krediitiasutus	3 228 039	309 524	2 918 515		1,3%	EUR	11.02.2021
Eesti krediitiasutus	468 931	47 124	421 807		1,5%	EUR	13.04.2021
Pikaajalised laenud kokku	3 696 970	356 648	3 340 322				
Laenukohustised kokku	3 696 970	356 648	3 340 322				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	404 602	683 411
Ehitised	2 617 391	3 663 469
Kokku	3 021 993	4 346 880

Laenulepingute tagatiseks panditud varad on kinnistud Pärnu mnt 139E, Pärnu mnt 160E, Pärnu mnt 160F, Pärnu mnt 160G, Pärnu mnt 160H, Pärnu mnt 160J, Läike tee20, Pärnu mnt T11. Tagatise summa on 19,04 miljonit eurot.

Ettevõtte kaendab seotud osapoole kohustisi seisuga 31.12.2019 kokku summas 2,05 miljonit (31.12.2018 2,05 miljonit) eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	100 286	100 286	0	0
Võlad töövõtjatele	21 048	21 048	0	0
Maksuvõlad	110 916	110 916	0	0
Muud võlad	39 976	39 976	0	0
Intressivõlad	1 946	1 946	0	0
Muud viitvõlad	38 030	38 030	0	0
Saadud ettemaksed	126 075	126 075	0	0
Muud saadud ettemaksed	126 075	126 075	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	398 301	398 301	0	0

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	46 050	46 050	0	0
Võlad töövõtjatele	15 115	15 115	0	0
Maksuvõlad	47 914	47 914	0	0
Muud võlad	2 819	2 819	0	0
Intressivõlad	2 819	2 819	0	0
Muud viitvõlad	0	0	0	0
Saadud ettemaksed	152 914	152 914	0	0
Muud saadud ettemaksed	152 914	152 914	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	264 812	264 812	0	0

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 062 212	8 449 921
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 445 213	2 080 504
Kokku tingimuslikud kohustised	12 507 425	10 530 425

Aruandekuupäeva seisuga on ettevõtet poolleiolevad kohtumenetlused. Harju maakohus menetleb M&M Vara OÜ hagi Mave Varahalduse OÜ vastu lepingute osalise tühisuse tuvastamiseks ja alusetult omandatu 719 528 euro, viivise 2 050,16 euro ning edasiulatava viivise nõudes ja Mave vastuhagi M&M Vara OÜ vastu 1 599 000 euro ning viivise nõudes.

Kohtumenetlused on algaasis ja tulemust käesoleval hetkel prognoosida ei ole võimalik, mistõttu eraldist bilansis seisuga 31.12.2019 moodustatud ei ole.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	268 428	268 428
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest osast maksumusega 268 428 (31.12.2018: 268 428) eurot.		

2019. aastal kuulutati dividende välja summas 1 265 418 eurot(2018: 300 000 eurot).

Aruandeperioodil maksti omanikele dividende rahalisel teel kokku summas 1 265 418 eurot (2018. aastal 1 100 000 eurot).

Väljamaksetega kaasnes tulumaksu maksmise kohustus summas 243 023(2018. aastal 75 000 eurot). 2019. aastal tasuti dividendide tulumaksu summas 164 772 eurot (2019. aastal 278 251 eurot).

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 229 812	2 100 168	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 229 812	2 100 168	
Kokku müügitulu	2 229 812	2 100 168	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditeenus	1 591 045	1 654 330	3
Varude müük	262 917	90 000	
Rentnikele vahendatavad teenused	375 850	355 838	
Kokku müügitulu	2 229 812	2 100 168	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	167 915	184 674
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	265 319	90 000
Energia	192 206	192 341
Elektrienergia	155 500	157 337
Soojusenergia	36 706	35 004
Üür ja rent	9 700	10 434
Maamaks	25 704	24 650
Muud	18 715	10 203
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	679 559	512 302

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	26 287	23 569
Lähetuskulud	0	172
Koolituskulud	2 418	5 255
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 768	8 754
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	381	0
Kindlustus	18 309	15 246
Transpordiga seotud kulud	72 309	69 067
Muud	196 230	86 954
Kokku mitmesugused tegevuskulud	325 702	209 017

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	308 665	256 362
Sotsiaalmaksud	101 968	85 590
Erisoodustus	5 520	8 607
Kokku tööjõukulud	416 153	350 559
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	15	13

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 048	34
Kahjum vara mahakandmisest	242 468	0
Muud	1 728	8 191
Kokku muud ärikulud	246 244	8 225

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	10 600	0
Tütarettevõtjad	0	0	450 037	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 675 109	1 494	1 893 664	1 440

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Korall Invest OÜ	7 800	7 800	0%	EUR	27.12.2019
Tütarettevõtjad					
Masti Maja OÜ	0	242 178	3%	EUR	11.06.2019

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Ilvese Kinnisvara OÜ	0	600 000	3%	EUR	31.12.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Äriühing1	23 000	0	3%	EUR	31.12.2019
Äriühing 2	0	156 557	3%	EUR	16.02.2018

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 396 450	2 129	348 400	391

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	50 398	37 806

11.06.2019 toimus tütarettevõtete Kõrgemäe Kinnisvara OÜ ja Ilvese Kinnisvara OÜ ühinemine Mave Varahalduse OÜ-ga.

18.12.2019 toimus emaettevõtte Korall Invest OÜ jagunemine, mille tulemusena Korall Invest OÜ kustutati registrist 18.12.2019. Jagunemise teel anti Korall Invest OÜ varad üle omandavatele ettevõtetele: AGH Holding OÜ, Masti Vara OÜ, Elmayor Holding OÜ.

2019. aastal arvestati intressitulu kokku summas 56 797 eurot (2018. aastal 97 156 eurot).

2019. aastal laekus intresse kokku summas 24 745 eurot(2018.aastal 69 108eurot).

Aruandeperioodil omandati seotud osapooltelt tütarettevõtte Masti Maja OÜ(kustutatud) soetusmaksumusega 202 466 eurot. Tütarettevõttelt Masti Maja OÜ(kustutatud) saadi dividende summas 165 418 eurot. 26.06.2019 tegi Mave Varahalduse OÜ juhatuse otsuse tütarettevõtte likvideerimise osas. Masti Maja OÜ(kustutatud) lõppbilanss koostati seisuga 1.11.2019.

Masti Maja OÜ kustutati registrist 11.03.2020.

Lisa 15 Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Koroonaviiruse (COVID-19) mõju.

Esimesed teated koroonaviirusest(COVID-19) jõudsid Hiinast Maailma Tervishoiuorganisatsioonini (WHO) 2019.aasta detsembris ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, põhjustades probleeme ettevõtetele ja üldisele majandustegevusele. 11. märtsil nimetas WHO koroonaviirusepuhangu pandeemiaks ning seetõttu on paljudes riikides välja kuulutatud eriolukord.

Ettevõtte juhtkond käsitleb haiguspuhangut aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv ei pea me otstarbekaks esitada kvantitatiivset finantsproгноosi nimetatud puhangu võimaliku mõju kohta. Juhtkond jätkab selle potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab kõik võimalikud meetmed, et leevendada mistahes mõjusid.

Juhtkond on hinnanud globaalset COVID-19 viiruse põhjustatud olukorda ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid äriühingu äritegevusele.

Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua äriühingu nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindluskahjumid;
- äriühingul ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks tingimustel, mis vastaksid olemasolevate laenude tingimustele;
- langenud nõudluse/finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib äriühingu varade väärtus langeda;
- arvestades väljaüüritava ärikinnisvara spetsiifikat, võib üürnike likviidsus lühiajaliselt kannatada ja seetõttu on laekumised tõenäoliselt ebaregulaarsed. Võimalik, et tuleb teha allahindlusi. Samas seda siis tagatiste vastu, et ühingu positsioone keskpikas ja pikas perspektiivis kaitsta.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju äriühingu tegevusele ja finantspositsioonile.

Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada äriühingu jätkusuutlikkus (ja kasv) praegustes tingimustes.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2020

MAVE VARAHALDUSE Osaühing (registrikood: 10515633) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGE SOPHIE VINKELBERG	Juhatuse liige	17.04.2020
ELISA MAND	Juhatuse liige	17.04.2020
AIN ALVIN	Juhatuse liige	17.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mave Varahalduse Osaühingu osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Mave Varahalduse Osaühingu (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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, väaresitiste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

17.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

MAVE VARAHALDUSE Osühing (registrikood: 10515633) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	17.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 651 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 855 834
Kokku	12 507 425

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2229812	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Korall Invest OÜ	11728259	Tallinn, Harju maakond, Eesti	268428 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6510214
E-posti aadress	info@mave.ee
Veebilehe aadress	www.mave.ee