

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: MÄNNI VARAHALDUS OÜ

registrikood: 10894369

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Kagu tn 14

postisihthnumber: 11212

telefon: +372 5049656

e-posti aadress: jaak@abcauto.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Müügitulu	9
Lisa 5 Muud äritulud	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

2023. aastal tegeles Männi Varahaldus OÜ peamiselt kinnisvara rentimise ja käitlusega.

Tulud, kulud ja kasum

2023. a. kinnisvara rentimisest ja käitlusest saadud tulu 4564 eur (2022 3910 eur). Aruande aasta kasumik kujunes 12402 eur (2022 -227 eur). Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Investeeringud

Sidusettevõtte on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. 2023. aastal investeeris ettevõtte põhivarasse ja väärtpaberitesse.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2024. aastal on Männi Varahaldus OÜ eesmärgiks jätkata kinnisvara halduse ja renditeenuse osutamist. Lisaks jätkatakse investeerimistegevusega ja muude kõrvaltegevustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 525	8 741	
Nõuded ja ettemaksed	21 849	34 602	2
Kokku käibevarad	39 374	43 343	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	47 595	36 200	
Finantsinvesteeringud	12 680	5 585	
Kinnisvarainvesteeringud	242 463	242 463	
Materiaalsed põhivarad	17 064	12 659	
Kokku põhivarad	319 802	296 907	
Kokku varad	359 176	340 250	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 957	17 147	3
Võlad ja ettemaksed	1 528	684	
Kokku lühiajalised kohustised	19 485	17 831	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	230 285	225 415	3
Kokku pikaajalised kohustised	230 285	225 415	
Kokku kohustised	249 770	243 246	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	1 475	1 475	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 973	93 200	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 402	-227	
Kokku omakapital	109 406	97 004	
Kokku kohustised ja omakapital	359 176	340 250	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	4 564	3 946	4
Muud äritulud	11 570	1 091	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 666	-2 270	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 012	-5 347	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 551	-2 493	
Ärikasum (kahjum)	4 905	-5 073	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11 395	6 948	
Intressitulud	1 548	2 191	
Intressikulud	-5 680	-4 463	
Muud finantstulud ja -kulud	234	170	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 402	-227	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 402	-227	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud on bilansis näidatud õiglases väärtuses, kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on aluseks võetud turuhind. Kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalised finantsinvesteeringud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantsinvesteeringute väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "kaubad, toore, materjal ja teenused."

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringuks võib olla ka hoonestusõigus, mis vastab kinnisvarainvesteeringu mõistele. Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna lähtudes ühest käesolevas juhendis kirjeldatud meetodist. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse kas õiglase väärtuse meetodist või soetusmaksumuse meetodist. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. 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

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 650 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 650 €, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest järgnevalt:

ehitised 50 aastat;
masinad ja seadmed 5-10 aastat;
muu inventar 2,5-5 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras analoogselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; 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 on õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Männi Varahaldus olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	257	257
Ostjatelt laekumata arved	257	257
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 661	1 661
Laenunõuded	19 865	19 865
Muud nõuded	66	66
Viitlaekumised	66	66
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 849	21 849
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	173	173
Ostjatelt laekumata arved	173	173
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 483	2 483
Laenunõuded	30 265	30 265
Muud nõuded	6	6
Viitlaekumised	6	6
Ettemaksed	1 675	1 675
Muud makstud ettemaksed	1 675	1 675
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 602	34 602

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen osanikult	13 500	13 500			6	eur	31.12.2024
Laenu intressid	4 457	4 457					
Lühiajalised laenud kokku	17 957	17 957					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen osanikult	162 336		162 336		3	eur	26.07.2025
Laenu intressid	67 949		67 949				
Pikaajalised laenud kokku	230 285		230 285				
Laenukohustised kokku	248 242	17 957	230 285				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen osanikult	13 500	13 500			6	eur	31.12.2023
Laenu intressid	3 647	3 647					
Lühiajalised laenud kokku	17 147	17 147					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen osanikult	162 336		162 336		3	eur	26.07.2025
Laenu intressid	63 079		63 079				
Pikaajalised laenud kokku	225 415		225 415				
Laenukohustised kokku	242 562	17 147	225 415				

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 564	3 946
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 564	3 946
Kokku müügitulu	4 564	3 946
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditulu	4 553	3 910
muud teenused	11	36
Kokku müügitulu	4 564	3 946

Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	10 468	0
Kommunaalkulude hüvitised	1 102	1 091
Kokku muud äritulud	11 570	1 091

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144	173
Kokku nõuded ja ettemaksed	144	173
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	19 865	30 271
Kokku laenukohustised	19 865	30 271
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76	105
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65	65
Kokku võlad ja ettemaksed	141	170

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	248 242	242 562
Kokku laenukohustised	248 242	242 562

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	38 665	0	8 400	30 265	2 190
Kokku antud laenud	38 665	0	8 400	30 265	2 190

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	30 265	0	10 400	19 865	1 548
Kokku antud laenud	30 265	0	10 400	19 865	1 548

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	238 100	0	0	242 562	4 463
Kokku laenukohustised	238 100	0	0	242 562	4 463

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	242 562	0	0	248 242	4 463
Kokku laenukohustised	242 562	0	0	248 242	4 463

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	554	576
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11	36
Kokku müüdnud	565	612

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	704	606
Kokku ostetud	704	606

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.07.2024

MÄNNI VARAHALDUS OÜ (registrikood: 10894369) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK SÕRMUS	Juhatuse liige	09.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 402
Kokku	105 375
Jaotamine	
Kokku	105 375

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4564	100.00%	Jah