

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Männi Varahaldus Osühing

registrikood: 10894369

tänava/talu nimi, Kagu tn 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Tööjõukulud	10
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

2022. aastal tegeles Männi Varahaldus OÜ peamiselt kinnisvara rentimise ja käitlusega.

Tulud, kulud ja kasum

2022. a. kinnisvara rentimisest ja käitlusest saadud tulu 3910 eur (2021 4609 eur). Aruande aasta kahjumiks kujunes 227 eur (2021 -7927 eur). Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Investeeringud

Sidusettevõtte on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. 2022. aastal investeeris ettevõtte põhivarasse ja väärtpaberitesse.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2023. aastal on Männi Varahaldus OÜ eesmärgiks jätkata kinnisvara halduse ja renditeenuse osutamist. Lisaks jätkatakse investeerimistegevusega ja muude kõrvaltegevustega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 741	11 505	
Nõuded ja ettemaksed	34 602	41 725	2
Kokku käibevarad	43 343	53 230	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	36 200	29 252	
Finantsinvesteeringud	5 585	3 344	
Kinnisvarainvesteeringud	242 463	236 991	
Materiaalsed põhivarad	12 659	14 912	
Immateriaalsed põhivarad	0	240	
Kokku põhivarad	296 907	284 739	
Kokku varad	340 250	337 969	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	17 147	17 555	3
Võlad ja ettemaksed	684	1 238	
Kokku lühiajalised kohustised	17 831	18 793	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	225 415	220 545	3
Võlad ja ettemaksed	0	1 400	
Kokku pikaajalised kohustised	225 415	221 945	
Kokku kohustised	243 246	240 738	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	1 475	1 475	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	93 200	101 127	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-227	-7 927	
Kokku omakapital	97 004	97 231	
Kokku kohustised ja omakapital	340 250	337 969	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 946	4 907	4
Muud äritulud	1 091	977	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 270	-4 157	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 347	-3 779	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 493	-2 566	
Ärikasum (kahjum)	-5 073	-4 618	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	6 948	925	
Intressitulud	2 361	2 663	
Intressikulud	-4 463	-6 897	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-227	-7 927	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-227	-7 927	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

2022. 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)

	31.12.2022	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	679	679
Ostjatelt laekumata arved	679	679
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 381	2 381
Laenunõuded	38 665	38 665
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 725	41 725

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	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 omanikult	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				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen omanikult	13 500	13 500			6	eur	31.12.2022
Laenu intressid	4 055	4 055					
Lühiajalised laenud kokku	17 555	17 555					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen omanikult	162 336		162 336		3	eur	26.07.2025
Laenu intressid	58 209		58 209				
Pikaajalised laenud kokku	220 545		220 545				
Laenukohustised kokku	238 100	17 555	220 545				

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 946	4 907
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 946	4 907
Kokku müügitulu	3 946	4 907
Müügitulu tegevusalade lõikes		
renditulu	3 910	4 609
muud teenused	36	298
Kokku müügitulu	3 946	4 907

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	210
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	173	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	173	210
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	30 271	38 665
Kokku laenukohustised	30 271	38 665
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105	170
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65	37
Kokku võlad ja ettemaksed	170	207

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	242 562	238 100
Kokku laenukohustised	242 562	238 100

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	46 465	5 000	12 800	38 665	2 661
Kokku antud laenud	46 465	5 000	12 800	38 665	2 661

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	231 202	0	0	238 100	6 897
Kokku laenukohustised	231 202	0	0	238 100	6 897

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

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	576	573
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36	47
Kokku müüdud	612	620

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	606	1 045
Kokku ostetud	606	1 045

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.08.2023

Männi Varahaldus Osaühing (registrikood: 10894369) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK SÕRMUS	Juhatuse liige	03.09.2023
REIN SÕRMUS	Juhatuse liige	03.09.2023
Resolutsioon:	Nõus.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	93 200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-227
Kokku	92 973
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	92 973
Kokku	92 973

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3910	99.09%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5049656
E-posti aadress	jaak@abcauto.ee