

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Matson Kinnisvara OÜ

registrikood: 12497276

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Lootuse tn 4a

postisihthnumber: 50108

telefon: +372 59057465

e-posti aadress: maido.luiste@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 11 Laenukohustised	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 14 Osakapital	15
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Matson Kinnisvara OÜ on 2013. aastal asutatud Eesti kapitalil põhinev ettevõtte.

Matson Kinnisvara OÜ tegevusalad 2023.aastal olid:

- Enda kinnisvara üürileandmine
- Kinnisvara-alased turundusteenused
- Majutusteenus

Arendusprojektide selge fookus on olnud erineva rahavoo kinnisvara arendus, sh. väikeste üürikorterite ja büroopindade arendamine. Selles valdkonnas on ettevõtte laialdane kogemustepagas.

Peamised majandustulemused ja finantssuhtarvud:

	2023	2022
Müügitulu, eurodes	18 923	29 163
Müügitulu kasv/kahanemine	-35,1%	-53,4%
Ärikasum (kahjum)	-23 250	-73 728
Ärimentaablus	-122,9%	-252,8%
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist, eurodes	887 030	1 320 180
Aruandeaasta kasum/kahjum, eurodes	885 530	1 320 179
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja, kordades	8,9	20,4
ROA (Varade rentaaablus)	8,1%	15,8%
ROE (Omakapitali rentaaablus)	9,8%	16,2%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2023 – müügitulu 2022) / müügitulu 2022 * 100
- Ärimentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = aruandeaasta kasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = aruandeaasta kasum / omakapital kokku * 100

Juhatus koosneb 2023. aasta lõpu seisuga kahest juhatuse liikmest, kellele aruandeaastal tasu ei arvestatud.

2023. aasta lõpu seisuga ettevõtte töötajad puudusid. Kõik vajalikud teenused on ostetud.

2024.aasta eesmärk on ettevõtte tegevuse jätkamine senistel tegevusaladel.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 705	437 925	2
Finantsinvesteeringud	133 643	296 072	3
Nõuded ja ettemaksed	739 984	1 077 947	4
Varud	291 319	0	
Kokku käibevarad	1 168 651	1 811 944	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 353 039	5 676 630	6
Nõuded ja ettemaksed	2 873 322	303 400	4
Kinnisvarainvesteeringud	459 333	511 000	9
Materiaalsed põhivarad	22 111	33 557	10
Kokku põhivarad	9 707 805	6 524 587	
Kokku varad	10 876 456	8 336 531	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	114 066	85 297	11
Võlad ja ettemaksed	16 951	3 335	12
Kokku lühiajalised kohustised	131 017	88 632	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 718 011	100 001	11
Kokku pikaajalised kohustised	1 718 011	100 001	
Kokku kohustised	1 849 028	188 633	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 501	2 500	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 139 397	6 825 218	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	885 530	1 320 180	
Kokku omakapital	9 027 428	8 147 898	
Kokku kohustised ja omakapital	10 876 456	8 336 531	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	18 923	29 163	15
Muud äritulud	14 270	44 198	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 227	-61 091	17
Mitmesugused tegevuskulud	-27 354	-56 993	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 445	-12 499	
Muud ärikulud	-1 417	-16 506	
Ärikasum (kahjum)	-23 250	-73 728	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	333	0	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	674 824	1 334 765	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	52 396	-26 093	
Intressikulud	-17 708	-21 161	
Muud finantstulud ja -kulud	200 435	106 397	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	887 030	1 320 180	
Tulumaks	-1 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	885 530	1 320 180	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamisaruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsipi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse arvestuses on teostatud arvestuspõhimõtetega vastavusse viimine ning on korrigeeritud tagasiulatavalt 2022 andmeid. Matson Kinnisvara OÜ kajastab aruannetes investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse kapitaliosaluse meetodit kasutades, sidusettevõtja aruannetes kasutatakse aga soetusmaksumuse meetodit, eelnevalt tulenevalt on tehtud vajalikud korrektureid ning viidud sidusettevõtja aruanded Matson Kinnisvara OÜ arvestuspõhimõtetega kooskõlla.

Vigade korrigeerimine

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Bilanss/Investeering sidusettevõtjasse	4 111 295	1 565 336	5 676 631
Bilanss/Aruandeperioodi kasum	-245 155	1 565 336	1 320 181
Kasumiaruanne/Kasum (kahjum) sidusettevõtjalt	-230 570	1 565 336	1 334 766
Kasumiaruanne/Aruandeaasta kasum	245 155	1 565 336	1 810 491

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse raha arvelduskontodel ja kassas.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehing on tehing, mis on fikseeritud või mille arveldamine toimub välisvaluutas. Välisvaluutatehingute esmasel kajastamisel võetakse nad arvele Eestis ametlikult kehtivas vääringus tehingupäeval kehtiva valuutakursi alusel.

Aruandekuupäeval hinnatakse vastavalt kehtivale valuutakursile ümber:

- (a) kõik välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised; ning
- (b) välisvaluutas fikseeritud mitterahalised varad ja kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Ümberhindlusel tekkinud valuutakursside vahesid kajastatakse kasumiaruandes valuutakursi kasumi/kahjumina.

Finantsinvesteeringud

Õiglases väärtuses kajastatakse järgmisi finantsvarasid:

- (a) lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav;
- (b) lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud börsil noteeritud võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse
- (c) positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumendi realiseerimisega kaasnevat tehingukulutusi. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investorettevõtte omab kas otseselt või kaudselt ettevõttes 20% kuni 50% osalust hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglase väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud (välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus).

Investeeringut sidusettevõtjasse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuteks ning kantakse bilansist välja.

Nõuded ostjate vastu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Kui esineb nõude allahindlusvajaduse tunnuseid, hinnatakse vastav nõue alla. Allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud on varad:

- (a) mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (b) mida parajasti toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus;
- (c) materjalid või tarvikud, mida tarbitakse tootmisprotsessis või teenuste osutamisel.

Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele, materjalidele, lõpetamata ja valmistoodangule ka selliseid objekte nagu müügiks hoitavad seadmed, kinnisvara ja teenused.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest või mõlemad), mida hoitakse (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsioon.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaradena on raamatupidamises kajastatud need varaobjektid, mis osalevad pikaajaliselt osaühingu tulude teenimises, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot ja/või mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega ja lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

Materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade kajastamisel bilansis on põhivara soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Ettevõtte kasutab põhivarade amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid-ja arvutisüsteemid	2-3 aastat
Transpordivahendid	5 aastat
Sisustus	10 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Kohustuslik reservkapital

Osaühingul ei ole reservkapitali.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Ettevõtluse kulude hulka kuuluvad dokumentaalselt tõestatud kulud, mis on tehtud ettevõtlustulu saamise eesmärgil ja seos selle eesmärgiga on selgelt põhjendatud, on vajalikud või kohased ettevõtluse säilitamiseks või arendamiseks, sealhulgas kulutused, mida nõuab töötervishoiu ja tööohutuse tagamine.

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt ning vastavalt tulude ja kulude vastavuse printsiibile. Kulud on kajastatud samas perioodis, millises on kajastatud nendega seotud tulud.

Maksustamine

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

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 01.01.2019 on regulaarselt dividendidena jaotatava kasumi maksumääraks 14/86 dividendisummalt, mille tasub dividendimaksja. 7% dividendisummast peetakse kinni füüsilisest isikust dividendisaajalt.

Seotud osapooled

Isikud on omavahel seotud, kui neil on ühine majanduslik huvi või kui ühel isikul on teise üle valitsev mõju. Seotud osapoolteks on ettevõtte omanikud, juhatuse liikmed, nende abikaasad, elukaaslased, lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	530	434 674
Kassa	3 175	3 251
Kokku raha	3 705	437 925

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2021	0		
Soetamine	416 653		416 653
Müük müügihinnas või lunastamine	-94 487		-94 487
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-26 094		-26 094
31.12.2022	296 072		296 072
Soetamine	30 178	100 000	130 178
Müük müügihinnas või lunastamine	-345 003		-345 003
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	52 396	0	52 396
31.12.2023	33 643	100 000	133 643

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 328	1 328	
Ostjatelt laekumata arved	1 328	1 328	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 359	7 359	
Laenunõuded	3 477 804	604 482	2 873 322
Muud nõuded	95 422	95 422	
Intressinõuded	95 422	95 422	
Ettemaksed	31 393	31 393	
Tulevaste perioodide kulud	406	406	
Muud makstud ettemaksed	30 987	30 987	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 613 306	739 984	2 873 322
	31.12.2022	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 589	1 589	0
Laenunõuded	1 233 151	929 751	303 400
Muud nõuded	84 406	84 406	0
Intressinõuded	84 406	84 406	0
Ettemaksed	62 201	62 201	0
Tulevaste perioodide kulud	388	388	0
Muud makstud ettemaksed	61 813	61 813	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 381 347	1 077 947	303 400

31.12.2022 seisuga laenunõuded:

- Laenunõue 200 000 eurot, intress 22,5% aastas, tähtaeg 31.12.2024.
- Laenunõue 157 000 eurot, intress 3% aastas, tähtaeg 31.12.2024.
- Laenunõue 196 035 eurot, intress 15% aastas, tähtaeg 31.12.2023.
- Laenunõue 168 000 eurot, intress 10% aastas, tähtaeg 31.12.2023.
- Laenunõue 28 560 eurot, intress 12% aastas, tähtaeg 25.05.2026.
- Laenunõue 823 800 eurot, intress 10% aastas, tähtaeg 19.12.2025.
- Laenunõue 1 421 462 eurot, intress 13,5% aastas, tähtaeg 20.12.2025.
- Laenunõue 240 447 eurot, intress 10,5% aastas.
- Laenunõue 240 000 eurot, intress 15% aastas.

Laenunõuded on seotud osapoolte vastu.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	17	0	0
Ettemaksukonto jääk	7 359		1 589	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 359	17	1 589	

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	1 584	0
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	6 351 455	5 676 630
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 353 039	5 676 630

Lisa 7 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
16878012	Nordella Finance OÜ	Eesti	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	0	50
16876160	F28 Kadriorg OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	0	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Nordella Finance OÜ	0	1	333	334
F28 Kadriorg OÜ	0	1 250	0	1 250
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	1 251	333	1 584

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Nordella Finance OÜ	50	12.12.2023	1
F28 Kadriorg OÜ	50	07.12.2023	1 250

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12957803	Scandium Kinnisvara AS	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük; Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	48	48
B56686348	Nordella Properties SL	Hispaania	Enda kinnisvara ost ja müük; Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Scandium Kinnisvara AS	3 999 966		2 350 320	6 350 286
Tartu Loftid OÜ	1 676 664		-1 676 664	0
Nordella Properties SL	0	1 500	-331	1 169
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 676 630	1 500	673 325	6 351 455

12.09.2024 ühinesid kaks Matson Kinnisvara OÜ sidusettevõtjat Scandium Kinnisvara AS ja Tartu Loftid OÜ, mille puhul Tartu Loftid OÜ oli ühentatav ühing.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 218 900
Ostud ja parendused	21 000
Müügid	-728 900
31.12.2022	511 000
Ostud ja parendused	189 333
Müügid	-21 000
Ümberliigitamised	-220 000
31.12.2023	459 333

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 733	26 143
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 678	13 960
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	35 000	728 900

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	52 533	2 244	54 777	29 702	84 479
Akumuleeritud kulum	-13 872	-1 325	-15 197	-7 502	-22 699
Jääkmaksumus	38 661	919	39 580	22 200	61 780
Amortisatsioonikulu	-10 507	-327	-10 834		-10 834
Müügid (jääkmaksumuses)				-17 389	-17 389
31.12.2022					
Soetusmaksumus	52 533	2 244	54 777	7 307	62 084
Akumuleeritud kulum	-24 379	-1 652	-26 031	-2 496	-28 527
Jääkmaksumus	28 154	592	28 746	4 811	33 557
Amortisatsioonikulu	-10 507	-209	-10 716	-730	-11 446
31.12.2023					
Soetusmaksumus	52 533	1 041	53 574	7 307	60 881
Akumuleeritud kulum	-34 886	-658	-35 544	-3 226	-38 770
Jääkmaksumus	17 647	383	18 030	4 081	22 111

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	100 000	100 000			8% aastas	euro	03.10.2024
Lühiajaline laen	658	658			3% aastas	euro	23.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	100 658	100 658					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	71 117	13 408	57 709		6 kuu Euribor + 3% aastas	euro	30.11.2028
Pikaajaline laen	40 000	0	40 000		12% aastas	euro	19.12.2026
Pikaajaline laen	10 000	0	10 000		12% aastas	euro	21.12.2026
Pikaajaline laen	300 000	0	300 000		12% aastas	euro	20.12.2026
Pikaajaline laen	1 003 802	0	1 003 802		13,5% aastas	euro	21.12.2026
Pikaajaline laen	22 500	0	22 500		3% aastas	euro	06.12.2026
Pikaajaline laen	254 000	0	254 000		10% aastas	euro	20.12.2026
Pikaajaline laen	30 000	0	30 000		12% aastas	euro	20.12.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 731 419	13 408	1 718 011				
Laenukohustised kokku	1 832 077	114 066	1 718 011				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	2 400	2 400			15% aastas	euro	19.06.2023
Pangalaen	82 897	82 897			6 kuu Euribor + 3% aastas	euro	30.11.2023
Lühiajalised laenud kokku	85 297	85 297					
Pikaajalised laenud							
Laen omanikult	1		1		0% aastas	euro	31.12.2025
Pikaajaline laen	100 000		100 000		8% aastas	euro	03.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	100 001		100 001				
Laenukohustised kokku	185 298	85 297	100 001				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	270 000	270 000
Kokku	270 000	270 000

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 340	7 340
Võlad seotud osapooltele	1 552	1 552
Maksuvõlad	17	17
Muud võlad	6 642	6 642
Intressivõlad	6 642	6 642
Saadud ettemaksed	1 400	1 400
Muud saadud ettemaksed	1 400	1 400
Kokku võlad ja ettemaksed	16 951	16 951
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	883	883
Võlad seotud osapooltele	1 327	1 327
Muud võlad	1 125	1 125
Intressivõlad	1 108	1 108
Muud viitvõlad	17	17
Kokku võlad ja ettemaksed	3 335	3 335

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 219 942	6 516 319
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 804 985	1 629 079
Kokku tingimuslikud kohustised	9 024 927	8 145 398

Arvutus kehtib juhul, kui kogu seisuga 31.12.2023 jaotamata kasum jaotatakse 2024.aastal.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 501	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 523	29 163
Hispaania	1 400	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 923	29 163
Kokku müügitulu	18 923	29 163
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 400	15 500
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	1 190	3 020
Majutusteenus	16 333	10 643
Kokku müügitulu	18 923	29 163

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	14 000	43 833
Kasum valuutakursi muutustest	0	-433
Trahhid, viivised ja hüvitised	270	798
Kokku muud äritulud	14 270	44 198

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	2 775	3 488
Elektrienergia	2 775	1 949
Soojusenergia	0	1 539
Veevarustusteenused	195	1 034
Kommunaalkulud	502	2 424
Põhitegevusega seotud teenused	6 296	1 558
Kinnisvara arendusprojektiga seotud kulud	1 465	45 849
Kinnisvara haldusteenus	0	3 075
Muud	4 994	3 663
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	16 227	61 091

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	432	0
Energia	2 902	2 617
Kütus	2 902	2 617
Mitmesugused bürookulud	9 077	10 164
Lähetuskulud	715	0
Koolituskulud	5 229	7 781
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 282	2 054
Maaklerteenused	0	29 367
Transpordivahenditega seotud kulud	7 236	3 795
Varakindlustus	481	558
Sisendkäibemaksu ümberarvestus	0	481
Muud	0	176
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 354	56 993

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-273	-200
Intressitulud	197 212	106 597
Dividenditulud	3 496	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	200 435	106 397

Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	10 181	0
Sidusettevõtjad	376 984	756 346
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	689 722	257 811
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 076 887	1 014 157
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	658	0
Kokku laenukohustised	658	0

Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	3 713	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	812	2 182
Kokku võlad ja ettemaksed	4 525	2 182

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	2 245 262	0
Sidusettevõtjad	0	200 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	388 060	103 400
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 633 322	303 400
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	1 003 802	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	276 500	1
Kokku laenukohustised	1 280 302	1

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	200 000	834 000	135 000	899 000	100 662
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	178 703	336 072	180 624	334 151	20 171
Kokku antud laenu	378 703	1 170 072	315 624	1 233 151	120 833

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	2 245 262	0	2 245 262	10 181
Sidusettevõtjad	899 000	92 500	427 465	564 035	126 516
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	334 151	374 356	42 500	666 007	45 233
Kokku antud laenu	1 233 151	2 712 118	469 965	3 475 304	181 930

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenu	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	85 711	98 051	183 761	1	855
Kokku laenukohustised	85 711	98 051	183 761	1	855

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	1 003 802	0	1 003 802	3 713
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	267 674	13 017	277 158	1 667
Kokku laenukohustised	1	1 271 476	13 017	1 280 960	5 380

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	855	0	0	3 020	1
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				0	0	0
Kokku müüdud	0	855	0	0	3 020	1

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	163	0	0	0	0
Kokku ostetud	0	163	0	0	0	0

Juhatuse liikmetele ei ole aruandeaastal arvestatud tasu ega tehtud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.12.2024

Matson Kinnisvara OÜ (registrikood: 12497276) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIDO LÜISTE	Juhatuse liige	05.12.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Matson Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Matson Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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.

Asjaolu rõhutamine

Oma aruannet modifitseerimata juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte on vastuolus Äriseadustiku §159 -le andnud laenu ettevõtte omanikule, kes on ka samaaegselt juhatuse liige, mis seisuga 31.12.2023 on summas 240 447 eurot.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

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

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie

arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresistite tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeaudiitori number 559

Audit Advisory OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 96

Paadi tee 3, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

06.12.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Matson Kinnisvara OÜ (registrikood: 12497276) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	06.12.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 139 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	885 530
Kokku	9 024 927
Jaotamine	
Dividendideks	276 440
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 748 487
Kokku	9 024 927

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 139 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	885 530
Kokku	9 024 927

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Puhkemaja	55202	16333	86.31%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1400	7.40%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	1190	6.29%	Ei