

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** Mixto Real Estate OÜ

**registrikood:** 12876461

**tänava/talu nimi,** Lelle tn 24

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 11318

**telefon:** +372 5035512

**e-posti aadress:** raivo.erik@unifund.ee

## Sisukord

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>Tegevusaruanne</b>                   | <b>3</b>  |
| <b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>     | <b>4</b>  |
| Bilanss                                 | 4         |
| Kasumiaruanne                           | 5         |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6         |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6         |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed             | 8         |
| Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad | 8         |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 9         |
| Lisa 5 Laenukohustised                  | 10        |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed              | 11        |
| Lisa 7 Osakapital                       | 11        |
| Lisa 8 Tööjõukulud                      | 11        |
| Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud      | 12        |
| Lisa 10 Seotud osapooled                | 12        |
| <b>Aruande allkirjad</b>                | <b>14</b> |
| <b>Vandeaudiitori aruanne</b>           | <b>15</b> |

## Tegevusaruanne

Osaühing Mixto Real Estate on kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte. Ettevõte arendab Natura park arendusprojekti Tallinnas Astangul, mille tulemusena valmivad lähiaastatel kortermajad ning muud detailplaneeringus märgitud ehitised.

### Tulud, kulud, kasum

2021.aastal ei alustatud korterite ehitusega ning tegeleti peamiselt ettevalmistustöödega. Seetõttu müügitulu 2021.aastal puudus.

Mitmesugused tegevuskulud moodustasid 56,8 tuhat eurot (2020: 32,3).

Tööjõukulud olid 27,8 tuhat eurot (2020: 37,1).

Ärikasumiks kujunes kahjum -89,3 tuhat eurot (2020: kasum 1,730 mln).

Intressikulud moodustasid -391,7 tuhat eurot (2020: -386,1) ning muud finantskulud -518,8 tuhat eurot (2020: -0,2).

2021.aasta tulemuseks oli kahjum -1 mln eurot (2020: kasum 1,403).

| Peamised finantssuhtarvud       | 2021   | 2020    |
|---------------------------------|--------|---------|
| Müügitulu (tuhat eurot)         | 0,0    | 1 799,4 |
| Puhaskasum/-kahjum              | -999,9 | 1 403,4 |
| Lühiajaliste kohustuste kordaja | 0,006  | 4,285   |

### Investeeringud

Aruandeaastal tegi ettevõte täiendavaid investeeringuid bilansisolevasse varasse kokku 107 tuhande euro väärtuses. Tegu oli peamiselt projekteerimis- ja muude ettevalmistavate kuludega enne ehituse algust.

### Personal

Kuni oktoobrini 2021 oli ettevõttel juhatuse liikmest töötaja, kelle palgakulud kokku moodustasid aruandeaastal 27,8 tuhat eurot. Bilansipäeva seisuga palgaline töötajaskond puudus.

Ettevõte jätkab järgmistel aastatel alusutatud arendusprojektide projekteerimisega ning elluviimisega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021        | 31.12.2020        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 56 987            | 4 375             |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 8 244             | 1 344 482         | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>65 231</b>     | <b>1 348 857</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 0                 | 1 720             | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 11 777 825        | 11 670 802        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>11 777 825</b> | <b>11 672 522</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>11 843 056</b> | <b>13 021 379</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 9 786 000         | 310 000           | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 701 549           | 829 772           | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>10 487 549</b> | <b>1 139 772</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 864 000           | 10 075 000        | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 28 722            | 343 858           | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>892 722</b>    | <b>10 418 858</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>11 380 271</b> | <b>11 558 630</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500             | 2 500             | 7       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 460 249         | 56 825            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -999 964          | 1 403 424         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>462 785</b>    | <b>1 462 749</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>11 843 056</b> | <b>13 021 379</b> |         |

# Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021            | 2020             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|------------------|---------|
| Muud äritulud                               | 0               | 1 799 426        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -56 806         | -32 283          |         |
| Tööjõukulud                                 | -27 830         | -37 107          | 8,10    |
| Muud ärikulud                               | -4 641          | -7               |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-89 277</b>  | <b>1 730 029</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | -190            | 0                |         |
| Intressitulud                               | 0               | 59 793           |         |
| Intressikulud                               | -391 667        | -386 148         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -518 830        | -250             | 9       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-999 964</b> | <b>1 403 424</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-999 964</b> | <b>1 403 424</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Mixto Real Estate OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. 2021. aasta aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetele vastavalt.

Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega. Eesti Finantsaruandluse Standard koosneb Raamatupidamise Toimkonna juhenditest (RTJ).

Mixto Real Estate OÜ aastaaruandes on kasutusel kasumiaruande skeem 1.  
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

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

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

#### Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena .

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Varud

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

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuludena. Juhul kui varem allahinnatud varude neto

realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

#### **Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted**

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kuludesse kandmisel konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individaalmaksumuse meetod). Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

#### **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).

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal aruande kuupäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata meetodil, milline tugineks hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korregeerides hinnangut erinevuste suhtes). Samuti kasutatakse õiglase väärtuse määramiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi.

#### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) 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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### **Tulud**

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

#### **Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2021.a. netodividendidena välja maksta 1/3 eelneva kolme aasta keskmisest jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksanud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

#### **Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- Sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osahingude juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada

olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2021   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 7 617        | 7 617                             |                     |         |
| Ettemaksed                         | 627          | 627                               |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>8 244</b> | <b>8 244</b>                      |                     |         |

  

|                                    | 31.12.2020       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 1 343 831        | 1 343 831                         | 0                   | 10      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 229              | 229                               | 0                   |         |
| Ettemaksed                         | 422              | 422                               | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 344 482</b> | <b>1 344 482</b>                  | <b>0</b>            |         |

Aruandeaasta alguses müüdi nõue seotud osapoole vastu summas 1,343 mln eurot. Nõude müügist tekkis kahjum -518,8 tuhat eurot (kajastatud lisas 9).

## Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                            |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala             | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                            | 31.12.2020       | 31.12.2021 |
| 14499345                                               | Kotermata Arendus OÜ   | Eesti      | Kinnisvaraarendusprojektid | 51               | 0          |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |              |               |                                        |            |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------------------------------|------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2020   | Müük          | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2021 |
| Kotermata Arendus OÜ                                                  | 1 720        | -1 530        | -190                                   | 0          |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>1 720</b> | <b>-1 530</b> | <b>-190</b>                            | <b>0</b>   |

Aruandeaastal müüdi 51%-line osalus tütarettevõttes tema nominaalväärtuses. Müügikahjum oli 190.- eurot.

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2019</b>                         | 0          |
| Ostud ja parendused                       | 700        |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 1 799 426  |
| Ümberliigitamised                         | 9 870 676  |
| <b>31.12.2020</b>                         | 11 670 802 |
| Ostud ja parendused                       | 107 023    |
| <b>31.12.2021</b>                         | 11 777 825 |

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Õiglast väärtust hinnati eksperthinnangut kasutades 2021.aasta alguses ning kuna aruandeaasta jooksul väärtuse olulist muutust peale tehtud investeeringute ei ole toimunud, kinnitas juhatus vara väärtuse bilansipäeval õiglaselt kajastatuks.

Aruandeaastal tehti varasse täiendavaid investeeringuid 107 tuhande euro väärtuses.

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär               | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                            |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                            |             |             |         |
| Pangalaen                        |            | 0                                 |                     |             |                            |             |             |         |
| Seotud osapooled                 | 9 786 000  | 9 786 000                         |                     |             | 6 kuu<br>EURIBOR+<br>3,76% | EUR         | 31.12.2022  | 10      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 9 786 000  | 9 786 000                         |                     |             |                            |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                            |             |             |         |
| Seotud osapooled                 | 864 000    |                                   | 864 000             |             | 6 kuu<br>EURIBOR+<br>3,76% | EUR         | 20.03.2023  | 10      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 864 000    |                                   | 864 000             |             |                            |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 10 650 000 | 9 786 000                         | 864 000             |             |                            |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2020 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär               | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                            |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                            |             |             |         |
| Pangalaen                        | 310 000    | 310 000                           |                     |             | EURIBOR+2,8%               | EUR         | 28.05.2021  |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 310 000    | 310 000                           |                     |             |                            |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                            |             |             |         |
| Seotud osapooled                 | 10 075 000 | 0                                 | 10 075 000          | 0           | 6 kuu<br>EURIBOR+<br>3,76% | EUR         | 31.12.2022  | 10      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 10 075 000 | 0                                 | 10 075 000          | 0           |                            |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 10 385 000 | 310 000                           | 10 075 000          | 0           |                            |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |            |                   |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------------|
|                                                       | 31.12.2021 | 31.12.2020        |
| Ehitised                                              | 0          | 11 670 802        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>0</b>   | <b>11 670 802</b> |

2021.aastal tagastati lõplikult pangalaen summas 310 tuhat eurot ning võeti maha hüpoteegikohustused ettevõtte varalt. Laene saadi seotud osapooltelt aasta jooksul juurde 575 tuhande euro eest.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2021     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 2 034          | 2 034                             |                     |         |
| Muud võlad                       | 728 237        | 699 515                           | 28 722              |         |
| Intressivõlad                    | 728 237        | 699 515                           | 28 722              | 10      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>730 271</b> | <b>701 549</b>                    | <b>28 722</b>       |         |

  

|                                  | 31.12.2020       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 823            | 1 823                             |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 2 539            | 2 539                             |                     |         |
| Muud võlad                       | 1 169 268        | 825 410                           | 343 858             |         |
| Intressivõlad                    | 1 169 268        | 825 410                           | 343 858             | 10      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 173 630</b> | <b>829 772</b>                    | <b>343 858</b>      |         |

Intressivõlg seotud osapooltele on kokku summas 728 237 (2020: 1 168 858) EUR, tehingud seotud osapooltega on toodud lisas 10. Aruandeaastal tasuti intresse seotud osapooltele 825 tuhande euro väärtuses ning arvestati seotud osapoolte intressikohustust aasta eest juurde 384,4 tuhande euro väärtuses.

Pangalaenu intresse tasuti aasta jooksul 7,7 tuhande euro eest.

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                                                      | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                           | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                       | 2          | 2          |
| Osaühingul on kaks võrdset osa väärtusega 1 250 EUR. |            |            |

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2021          | 2020          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Palgakulu                                            | 20 925        | 27 900        | 10      |
| Sotsiaalmaksud                                       | 6 905         | 9 207         |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>27 830</b> | <b>37 107</b> |         |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 1             | 1             |         |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |               |         |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1             | 1             |         |

Aruandeaasta palgakulud olid juhatuse liikme palgakulud ja leiavad kajastamist seotud osapoolte lisas 10.

Aruandeaasta lõpuks oli juhatuse liikmega tööleping lõpetatud.

## Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2021            | 2020        | Lisa nr |
|------------------------------------------|-----------------|-------------|---------|
| Muud finantskulud                        | -518 830        | -250        | 2       |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-518 830</b> | <b>-250</b> |         |

Osühing müüs 2021. aastal bilansisolevaid nõudeid alla nende bilansilise väärtuse, mislābi tekkis kahjum 518,8 tuhat eurot.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                  |                  |         |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 0                | 1 343 831        | 2       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>0</b>         | <b>1 343 831</b> |         |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                  |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 9 786 000        | 0                | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>9 786 000</b> | <b>0</b>         |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                  |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 699 515          | 0                | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>699 515</b>   | <b>0</b>         |         |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2021     | 31.12.2020        | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |                   |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 864 000        | 10 075 000        | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>864 000</b> | <b>10 075 000</b> |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |                   |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 28 723         | 1 168 858         | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>28 723</b>  | <b>1 168 858</b>  |         |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2019 | Antud laenud     | 31.12.2020       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------|------------|------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Tütarettevõtjad           | 0          | 1 195 440        | 1 195 440        | 148 391                     | 2       |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>0</b>   | <b>1 195 440</b> | <b>1 195 440</b> | <b>148 391</b>              |         |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2020       | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021 | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------|------------------|----------------------------|------------|-----------------------------|---------|
| Tütarettevõtjad           | 1 195 440        | 1 195 440                  | 0          | 0                           | 2       |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>1 195 440</b> | <b>1 195 440</b>           | <b>0</b>   | <b>0</b>                    |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2019       | Saadud laenud  | 31.12.2020        | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|---------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 9 968 000        | 107 000        | 10 075 000        | 377 661                     | 5,6     |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>9 968 000</b> | <b>107 000</b> | <b>10 075 000</b> | <b>377 661</b>              |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2020        | Saadud laenud  | 31.12.2021        | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|---------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 075 000        | 575 000        | 10 650 000        | 384 379                     | 5,6     |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>10 075 000</b> | <b>575 000</b> | <b>10 650 000</b> | <b>384 379</b>              |         |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2021          | 2020          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused      | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 7 384         | 7 149         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 7 107         | 8 102         |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>14 491</b> | <b>15 251</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 27 900      | 20 925      |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2022

**Mixto Real Estate OÜ (registrikood: 12876461) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RAIVO ERIK         | Juhatuse liige     | 27.04.2022           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mixto Real Estate OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Mixto Real Estate OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses 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.

## 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 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.

## 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast 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 märkimisväärsel 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 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/

Kirti Rebane

Vandeauditori number 439

Osaühing Artestan

Auditoortevõtja tegevusloa number 176

Mäepealse tn 10-16, Tallinn, Harju maakond, 12618

27.04.2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Mixto Real Estate OÜ (registrikood: 12876461) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KIRTI REBANE       | Vandeaudiitor      | 27.04.2022           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 460 249      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -999 964       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>460 285</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 460 285        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>460 285</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 460 249      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -999 964       |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>460 285</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 460 285        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>460 285</b> |

## Sidevahendid

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Liik            | Sisu                  |
| Mobiiltelefon   | +372 5035512          |
| E-posti aadress | raivo.erik@unifund.ee |