

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Mixto Real Estate OÜ

registrikood: 12876461

tänavanimi, maja number: Roosikrantsi tn 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10119

telefon: +372 5097710

e-posti aadress: heiki@mixto.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 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Aruandeaastal jätkus uue elamurajooni Natura park arendusprojekt. 2018 aasta suvel lõpetati kahe kortermaja ehitus ning alustati korterite müügiga.

Ettevõtte müügitulu aruandeaastal oli 4 887,2 tuhat eurot.

2018 . aasta lõppes kasumiga 136,1 (2017: -76,9) tuhat eurot.

Ettevõtte jätkab Natura Park arendusega järgmistel aastatel. Viiakse lõpule elamurajooni taristu arendus. Jätkub kortermajade ehitus müügiks ning üürimiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	88 876	119 157	
Nõuded ja ettemaksed	905	120 078	2
Varud	9 596 836	2 468 155	3
Kokku käibevarad	9 686 617	2 707 390	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 720	0	
Nõuded ja ettemaksed	1 152 232	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	0	11 110 989	6
Kokku põhivarad	1 153 952	11 110 989	
Kokku varad	10 840 569	13 818 379	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	259 485	994 398	8
Kokku lühiajalised kohustised	259 485	994 398	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 096 000	12 566 236	7
Võlad ja ettemaksed	423 350	332 112	8
Kokku pikaajalised kohustised	10 519 350	12 898 348	
Kokku kohustised	10 778 835	13 892 746	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-76 867	9	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 101	-76 876	
Kokku omakapital	61 734	-74 367	
Kokku kohustised ja omakapital	10 840 569	13 818 379	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	4 887 200	0	10
Muud äritulud	256 066	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 726 610	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-290 591	-76 056	
Muud ärikulud	-3 056	-820	
Ärikasum (kahjum)	123 009	-76 876	
Intressitulud	30 233	0	
Intressikulud	-17 151	0	1
Muud finantstulud ja -kulud	10	0	1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	136 101	-76 876	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 101	-76 876	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mixto Real Estate OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. 2018. 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).

Tütarettevõtet ei ole konsolideeritud lähtudes raamatupidamise seaduses § 29 lg 1 toodud erandist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Juhatuse otsusega on pikaajalistes arendusprojektides laenukasutuse kulud kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse.

Samuti on vara soetusmaksumusse kapitaliseeritud projektijuhtimisega seotud tasud.

Vastavad muudatused on sisse viidud 2017 majandusaasta bilanssi, kasumiaruandesse ning vastavatesse lisadesse.

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Kinnisvarainvesteeringud	10 722 281	388 708	11 110 989
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-465 584	388 708	-76 876
Kokku omakapital	-463 075	388 708	-74 367
Tööjõukulud	-31 920	31 920	0
Intressikulud	-347 215	347 215	0
Muud finantstulud ja -kulud	-9 573	9 573	0
Kokku varad	13 429 671	388 708	13 818 379
Kokku kohustised ja omakapital	13 429 671	388 708	13 818 379

Raha

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

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

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu

kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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.

Muud nõuded

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 müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kuludesse kandmisel konkreetselt 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. Kui juhtkonna otsusel ei ole vara õiglane väärtus usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalsele põhivarale, see tähendab soetusmaksumuses, millest on

maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Maad ei amortiseerita.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval 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 (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Juhul kui kinnisvaraobjekti õiglase väärtuse hinnang antakse koos tema sisustusega (näiteks kommunikatsioonid, mööbel jne), lülitatakse selline sisustus bilansis kinnisvarainvesteeringu koosseisu ning ei kajastata neid eraldi objektidena näiteks materiaalse põhivara koosseisus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 kuuluvas 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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Seotud osapooled

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

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- Sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osahinguhaldus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. 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)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	160	160	0	
Ostjatelt laekumata arved	160	160	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 152 232	0	1 152 232	12
Ettemaksed	745	745	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 153 137	905	1 152 232	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	100	100	0	
Ostjatelt laekumata arved	100	100	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	119 978	119 978	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 078	120 078	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Lõpetamata toodang	9 428 165	2 468 155	6
Valmistoodang	168 600	0	
Ettemaksed varude eest	71	0	
Kokku varud	9 596 836	2 468 155	

Lõpetamata toodanguna on kajastatud müügis olevate korterelamute arendus-, projekteerimis- ja ehitustööd. Valmistoodangu real on kajastatud valminud kortermaja müügis olevad korterid.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 767	119 978	0
Üksikisiku tulumaks	1 206	0	1 140
Sotsiaalmaks	2 030	0	1 980
Kohustuslik kogumispension	122	0	120
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 125	119 978	3 240

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14499345	Kotermata arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendusprojektid	0	51

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	31.12.2018
Kotermata arendus OÜ	0	3 190	-1 470	1 720
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	3 190	-1 470	1 720

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kotermata arendus OÜ	100	31.05.2019	3 000

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Kotermata arendus OÜ	49	1 470	0

Tütarettevõtet ei ole konsolideeritud lähtudes raamatupidamise seaduses § 29 lg 1 toodud erandist.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	10 447 198	2 743 238	13 190 436
Ümberliigitamised	-545 866	-1 922 289	-2 468 155
Muud muutused	0	388 708	388 708
31.12.2017			
Soetusmaksumus	9 901 332	1 209 657	11 110 989
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	9 901 332	1 209 657	11 110 989
Ostud ja parendused	0	967 050	967 050
Müügid	-2 179 360	-470 514	-2 649 874
Ümberliigitamised	-7 721 972	-1 706 193	-9 428 165
31.12.2018			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 898 292	0

Ümberliigitamine on kajastatud varudes, lisa 3.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	310 000	0	310 000	0	EURIBOR+2,6%	EUR	29.05.2020	
Seotud osapooled	9 786 000	0	9 786 000	0	6 kuu EURIBOR+3,76%	EUR	31.12.2022	12
Pikaajalised laenud kokku	10 096 000	0	10 096 000	0				
Laenukohustised kokku	10 096 000	0	10 096 000	0				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	302 076	0	302 076	0	EURIBOR+2,6%	EUR	31.03.2019	
Seotud osapooled	10 700 000	0	10 700 000	0	6 kuu EURIBOR+3,76%	EUR	31.12.2022	12
Seotud osapooled	1 564 160	0	0	1 564 160	6 kuu EURIBOR+3,76%	EUR	31.12.2023	12
Pikaajalised laenud kokku	12 566 236	0	11 002 076	1 564 160				
Laenukohustised kokku	12 566 236	0	11 002 076	1 564 160				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	0	9 901 332
Ehitised	9 428 165	3 289 104
Kokku	9 428 165	13 190 436

Luminor Bank AS-ga on sõlmitud laenuleping taristu ehitustööde finantseerimiseks. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek ja osanik on andnud garantii summas 350 000 EUR.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	206 891	206 891	0	0
Võlad töövõtjatele	1 823	1 823	0	0
Maksuvõlad	14 125	14 125	0	0
Muud võlad	459 996	36 646	423 350	0
Intressivõlad	459 996	36 646	423 350	0
Kokku võlad ja ettemaksed	682 835	259 485	423 350	0

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	882 285	882 285	0	0
Võlad töövõtjatele	2 352	2 352	0	0
Maksuvõlad	3 240	3 240	0	0
Muud võlad	337 083	4 971	318 549	13 563
Intressivõlad	337 083	4 971	318 549	13 563
Saadud ettemaksed	101 550	101 550	0	0
Tulevaste perioodide tulud	23 875	23 875	0	0
Muud saadud ettemaksed	77 675	77 675	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 326 510	994 398	318 549	13 563

Intressivõlg seotud osapooltele on summas 459 646 (2017: 332 112) EUR, tehingud seotud osapooltega on lisas 12.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingul on kaks võrdset osa väärtusega 1 250 EUR.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 887 200	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 887 200	0
Kokku müügitulu	4 887 200	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	4 850 590	0
Muud teenused	36 610	0
Kokku müügitulu	4 887 200	0

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Projektijuhtimise tasud on kapitaliseeritud arendusprojekti soetusmaksumusse (lisa 1). 2018 a on tasu arvestatud 43 590 (2017: 24 000) EUR , kokku sotsiaalmaksuga 57 295 (2017: 31 920) EUR. Tasud seotud isikutele on toodud lisas 12.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tütarettevõtjad	1 152 232	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 245 646	12 596 272

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Laenud osanikelt	0	914 000	6 kuu EURIBOR+3,76%	EUR	2022
Laenud osanikelt	90 000	1 654 160	6 kuu EURIBOR+3,76%	EUR	

2017	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Laen osanikult	300	0	5%	EUR	
Laenud osanikelt	0	10 700 000	6 kuu EURIBOR+3,76%	EUR	2022
Laenud osanikelt	0	1 564 160	6 kuu EURIBOR+3,76%	EUR	2023

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtted	0	1 963 742	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	12 460	1 008 304	2 050	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	6 118	0	10 700 000	500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	43 590	24 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2019

Mixto Real Estate OÜ (registrikood: 12876461) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HEIKI ÕITSPUU	Juhatuse liige	01.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mixto Real Estate OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Mixto Real Estate OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei 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 oluliselt lahkneb 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 arvamus. 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 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 märkimisväärselt 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 arvamus. 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/

Aivar Kangust

Vandeauditori number 223

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

01.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Mixto Real Estate OÜ (registrikood: 12876461) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	01.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-76 867
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 101
Kokku	59 234
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	59 234
Kokku	59 234

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-76 867
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 101
Kokku	59 234
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	59 234
Kokku	59 234

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	4887200	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5097710
E-posti aadress	heiki@mixto.ee