

MEB TRUST OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2023

Äriniimi	Meb Trust OÜ
Registrikood	16281679
Aadress	Staapli 10, 10415 Tallinn
E-post	info@invego.ee
Põhitegevusalad	Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine
Aruande bilansipäev	31.12.2023
Aruandeperiood	01.01.2023-31.12.2023
Aruande valuuta	Euro (EUR)
Juhatus:	Kristjan-Thor Vähi

Sisukord

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Koondkasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Üldine informatsioon	9
Lisa 2 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 3 Raamatupidamisarvestust puudutavad olulised otsused ja hinnangud	14
Lisa 4 Riski- ja kapitali juhtimine	14
Lisa 5 Raha	18
Lisa 6 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	18
Lisa 7 Materiaalne ja immateriaalne põhivara	18
Lisa 8 Investeeringud tütarettevõtetesse	19
Lisa 9 Investeeringud sidusettevõtetesse	19
Lisa 10 Pikaajalised finantsvarad	20
Lisa 11 Omakapital	20
Lisa 12 Võlad tarnijatele ja muud võlad	20
Lisa 13 Müügitulu	21
Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21
Lisa 15 Üldhalduskulud	21
Lisa 16 Muud ärikulud	21
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	22
Lisa 18 Laenunõuded	22
Lisa 19 Laenukohustised	23
Lisa 20 Üleminek IFRS-ile	23
Lisa 21 Jagunemine	24
Lisa 22 Tehingud seotud osapooltega	24
Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva	27
Juhatuse ettepanek kahjumi katmise kohta	28
Juhatuse liikmete allkirjad 2023. aasta majandusaasta aruandele	29
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)	30

Tegevusaruanne

Meb Trust OÜ on Invego kaubamärgi all tegutsevate kinnisvaraarendusettevõtete holding-tüüpi emafirma. 2023. aastal ettevõttele ei kohandunud konsolideerimisnõuded, ettevõtte 2023. aasta aruanne kajastab konsolideerimata äritegevust. Invego kaubamärgi all tegutsevate ettevõtete grupi tegevusest tervikliku pildi saamiseks tuleb tutvuda ka tütarfirmade aruannetega.

Ühing tegutseb läbi tütar- ja sidusettevõtete aktiivselt kinnisvaraarenduse valdkonnas Eestis ja Lätis, samuti on ühing kaudselt seotud Portugalis tegutseva ja Invego kaubamärki kasutava kinnisvaraarendusettevõttega.

2023 kokkuvõte

Emafirmana tegutsemisest tulenevalt ühingul 2023. aastal eraldiseisev müügitulu puudus. Aruandeaasta kahjum on ühekordne ning tuleneb ühingu jagunemisest, mille käigus eraldati Meb Trust OÜ-st äritegevus, mis ei ole otseselt Invego kaubamärgi all tegutsevate kinnisvaraarendusettevõtetega seotud.

Invego kaubamärgi all tegutsevad ettevõtted on 9 tegevusaasta jooksul arendanud Eestisse üle 1 200 uue kodu ning mitmeid auhinnatud ärihooneid. Rohkem infot tegevuse kohta saab Invego koduleheküljelt www.invego.ee

2024 plaanid

2024. aastal jätkub varasemalt ette võetud Invego grupi struktuuri korrastamine ning Meb Trust OÜ-ga on plaanis liita täna ettevõttest eraldiseisvalt toimetavad ühingud, mis olemuslikult on Invego grupi osaks. Lähiaastate perspektiivis on eesmärk kujundada Meb Trust OÜ ümber Invego Grupiks, mille tulevikus konsolideeritud aastaaruanded annaksid parema ülevaate Invego kinnisvaraarenduse alastest tegevustest.

Portfellis on üle 20 arendusprojekti, mille realiseerimisel rajame järgneva 10 aastaga Eestisse, Lätti ja Portugali üle 4 000 uue kodu ja mitu unikaalset ärihoonet. Plaanide elluviimiseks planeerimine Lätis lähiaastail jõuda top 3 elukondliku kinnisvara arendusettevõtete hulka ning Eestis hoida olemasolevat tugevat turupositsiooni.

Peamised finantssuhtarvud:

Suhtarvud	2023	2022	2021
Müügitulu	0	3600	0
Puhaskasum/kahjum	-1 312 913	2 162 187	321 620
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,25	3,29	1,28

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

<i>(eurodes)</i>	Lisad	31.12.2023	31.12.2022	30.07.2021
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	5	876	90 027	7 143
Lühiajalised finantsinvesteeringud		19 613	803 778	660 490
Nõuded klientide vastu ja muud nõuded	6,18,22	1 901 591	2 981 678	2 034 768
Käibevara kokku		1 922 080	3 875 483	2 702 400
Põhivara				
Investeeringud tütarettevõtetesse	8	15 065	55 988	42 288
Investeeringud sidusettevõtetesse	9	91 699	110 192	93 713
Pikaajalised finantsinvesteeringud	10	281	281	281
Materiaalsed põhivarad	7	32 073	32 073	0
Kokku põhivarad		139 118	198 534	136 282
VARAD KOKKU		2 061 198	4 074 017	2 838 682
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustised				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12,22	219 296	486 391	462 425
Maksukohustised		0	0	237
Laenukohustised	19,22	146 580	691 125	1 645 232
Lühiajalised kohustised kokku		365 876	1 177 517	2 107 894
Pikaajalised kohustised				
Võlad tarnijatele ja muud võlad		17 550	144	4 906
Laenukohustised		504 377	410 049	329 851
Pikaajalised kohustised kokku		521 927	410 193	334 757
KOHUSTISED KOKKU		887 804	1 587 710	2 442 651
OMAKAPITAL				
Osakapital	11	2 500	2 500	2 500
Muud reservid		0	0	100 000
Akumuleeritud koondkasum		1 170 895	2 483 808	293 531
OMAKAPITAL KOKKU		1 173 395	2 486 308	396 031
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 061 198	4 074 017	2 838 682

Lisad lehekülgedel 11-27 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KOONDKASUMIARUANNE

<i>(eurodes)</i>	Lisad	2023	2022	2021
Müügitulu	13	0	3 600	0
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	14	0	338	0
Brutokasum		0	3 263	0
Turustuskulud		57	209	0
Üldhalduskulud	15	23 001	82 108	0
Muud äritulud		10 982	43 138	321 620
Muud ärikulud	18	1 401 542	408 098	0
Äri kasum (kahjum)		-1 413 618	-444 014	321 620
Intressitulud	22	114 075	322 407	0
Intressikulud	22	72 286	128 642	0
Finantstulud ja -kulud	17,22	58 917	2 412 437	0
Kasum (kahjum) enne maksustamist		-1 312 913	2 162 187	321 620
Aruandeperioodi puhaskasum (kahjum)		-1 312 913	2 162 187	321 620
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM (KAHJUM)		-1 312 913	2 162 187	321 620

Lisad lehekülgedel 11-27 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAHAVOOGUDE ARUANNE

<i>(eurodes)</i>	Lisad	2023	2022	2021
Rahavood äritegevusest				
Aruandeperioodi ärikasum (kahjum)		-1 413 618	-444 014	321 620
<i>Muud korrigeerimised</i>		1 390 511	0	4 719
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6	-254 169	-6 205	-16 440
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12	-201 682	147 731	211 518
Rahavood äritegevusest kokku		-478 959	-302 488	521 417
Rahavood investeerimistegevusest				
Tütarettevõtte soetus	8	-15 060	-13 700	-42 288
Tütarettevõtte müügist laekunud raha	8	38 720	0	0
Sidusettevõtte soetus	9	-3 644	-17 275	-93 713
Sidusettevõtte müügist laekunud raha	9	6 867	796	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		-250 000	-141 163	-659 522
Muude finantsinvesteeringute müügist laekunud raha		158 185	0	0
Väljastatud laenud	18,22	-524 300	-4 092 862	-1 840 172
Tagastatud laenud	18,22	1 139 911	3 272 073	0
Materiaalse põhivara soetus	7	0	-32 073	0
Saadud intressid	22	53 224	178 963	-157 720
Muud laekumised investeerimistegevusest	17	59 206	2 290 762	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		663 109	1 445 521	-2 793 415
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud	19,22	278 000	1 944 457	2 028 208
Saadud laenude tagasimaksed	19,22	-551 000	-2 748 017	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		0	0	-2 500
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	17	-300	-1 800	0
Makstud intressid	22	0	-254 788	253 433
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-273 300	-1 060 149	2 279 141
Rahavood kokku		-89 150	82 884	7 143
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		90 027	7 143	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-89 150	82 884	7 143
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		876	90 027	7 143

Lisad lehekülgedel 11-27 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

<i>(eurodes)</i>	Osakapital	Muud reservid	Jaotamata koondkasum	Kokku
Saldo seisuga 30.07.2021	2 500	100 000	293 531	396 031
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	2 190 276	2 190 276
Muud	0	-100 000	0	-100 000
Tehingud omanikega kokku	0	-100 000	0	-100 000
Saldo seisuga 31.12.2022	2 500	0	2 483 808	2 486 308

<i>(eurodes)</i>	Osakapital	Muud reservid	Jaotamata koondkasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2022	2 500	0	2 483 808	2 486 308
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	-1 312 913	-1 312 913
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2023	2 500	0	1 170 895	1 173 395

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 11.

Lisad lehekülgedel 11-27 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Üldine informatsioon

Meb Trust OÜ on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing, mille peamiseks tegevuseks on Invego kaubamärgi all tegutsevate kinnisvara arendusettevõtete osaluste hoidmine. Ettevõtte juriidiline aadress on Staapli 10, 10415 Tallinn.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on Meb Trust OÜ juhatuse poolt kinnitatud avaldamiseks 31.10.2024.

IFRS-i esmakordne kasutuselevõtt

Ettevõtte on koostanud käesoleva raamatupidamise aastaaruande esmakordselt kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus (IFRS). Ettevõtte varasemad raamatupidamise aastaaruanded on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga (RTJ).

Üleminekukuupeäevaks RTJ-lt IFRS-ile loetakse 30.07.2021. Ettevõtte esimene IFRS raamatupidamise aastaaruanne hõlmab kolme aruannet finantsseisundi kohta, kolme koondkasumiaruannet, kolme rahavoo aruannet ja kahte omakapitali muutuste aruannet ja seotud lisasid.

IFRS standardite esmakordne rakendamine käesolevale majandusaasta aruannetele ei ole avaldanud mõju ettevõtte koondkasumiaruandele, bilansile, rahavoogude aruandele ning omakapitali aruandele. Vastavalt IFRS nõuetele on esitatud täiendavat informatsiooni ettevõtte varade, kohustuste ning tulude ja kulude kohta käesoleva raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

1. Koostamise alused

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL).

Arvestuspõhimõtteid on kasutatud järjepidevalt kõikidel aruandeperioodidel, v.a juhtudel, mille kohta on avaldatud eraldi info.

Meb Trust 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta, mis hõlmab perioodi 01.01.2023 kuni 31.12.2023 ning võrreldavad finantsnäitajad on esitatud perioodi 30.07.2021 kuni 31.12.2022 kohta (esimene majandusaasta). MEB Trust OÜ esitab koondkasumiaruande.

Aruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud juhtudel, kus on täpsustatud teisiti.

MEB Trust OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamisaruannet tulenevalt väikse konsolideerimisgrupi erandist. Väikseks konsolideerimisgrupiks nimetatakse konsolideerimisgruppi, kelle aruandeaasta bilansipäeva konsolideeritud näitajatest rohkem kui üks ei ületa väikeettevõttele kehtestatud tingimusi_

- varad 4 mln eurot
- müügitulu 8 mln eurot
- töötajate arv 50

Raamatupidamise aastaaruande koostamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nõuab teatud raamatupidamishinnangute kasutamist. Samuti nõuab see juhtkonnalt mitmete otsuste tegemist arvestuspõhimõtete rakendamise osas. Need valdkonnad, mis eeldavad keerulisemaid hinnanguid ning kus raamatupidamishinnangutel ja arvestatud eeldustel on oluline mõju raamatupidamise aastaaruandes kajastatud informatsioonile, on avalikustatud eraldi Lisas 3.

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ning olemasolevate standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis on kohustuslikud ettevõtte aruandeperioodidele, mis algavad 01.01.2023 või hiljem. Ülevaade neist standarditest on esitatud allpool.

1.1 Kokkuvõte olulistest arvestuspõhimõtetest

01.01.2023 alanud aruandeperioodidele kohalduvad mitu uut standardit, kuid need ei avalda ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Järgmised uued ja muudetud standardid kohalduvad pärast 1. jaanuari 2024 algavatele aruandeperioodidele ja lubatud on varasem rakendamine. Meb Trust OÜ ei ole ühtki neist uutest ja muudetud standarditest ennetähtaegselt kasutusele võtnud ja tema hinnangul ei avalda need jõustudes ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

- „Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ (IAS 1 muudatused);
- „Eritingimustega pikaajalised kohustised“ (IAS 1 muudatused);
- „Tarnijate rahastamise kokkulepped“ (IAS 7 ja IFRS 7 muudatused);
- „Rendikohustis müügi-tagasirenditehingutes“ (IFRS 16 muudatused);
- „Vahetatavuse puudumine“ (IAS 21 muudatused).

2. Varade ja kohustiste jaotus lühi- ja pikaajalisteks

Varad ja kohustised on 2023 aasta finantsseisundi aruandes jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Vara kajastatakse lühiajalistena, s.t käibevarana, kui:

- see realiseeritakse, müüakse või tarbitakse normaalse äritegevuse käigus;
- eeldatakse, et selle realiseerimine toimub aruandeperioodile järgneva 12 kuu jooksul;
- tegemist on raha või raha ekvivalendiga.

Kõik ülejäänud varad klassifitseeriti pikaajaliseks, s.t põhivaraks.

Kohustis on lühiajaline, kui:

- see tasutakse tavapärase äritegevuse käigus;
- eeldatakse, et selle tasumine toimub aruandeperioodile järgneva 12 kuu jooksul;
- puudub tingimusteta õigus lükata selle tasumine hilisemaks kui 12 kuud peale aruandeperioodi.

Kõik ülejäänud kohustised klassifitseeritakse pikaajaliseks.

3. Raha ja raha ekvivalendid

Raha hõlmab arvelduskontosid pankades.

Äritegevuse rahavoogusid kajastatakse kaudsel meetodil, mille puhul aruandeperioodi kasumit või kahjumit korrigeeritakse mõjudega, mis tulenevad mitterahalistest tehingutest, äritegevusega seotud nõuete ja võlgnevuste muutusest ning muudest investeerimis- või finantseerimistegevuse rahavoogudest tingitud korrigeerimistest. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavoogusid kajastatakse otsesel meetodil.

4. Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid milles otsene või kaudne osalus on alla 50%. Meb Trust OÜ ei oma raamatupidamise mõistes kontrolli gruppi kuuluvate sidusettevõtete üle, kus osalus on alla 50% hääleõiguslikest osadest.

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

5. Finantsvarad

5.1 Finantsvarade kajastamine ja kajastamise lõpetamine

Finantsvarade klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest. Ettevõtte kõik finantsvarad on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategooriasse ning see hõlmab järgmisi finantsseisundi aruande kirjeid: „Raha ja raha ekvivalendid“, „Klientide vahendid“, „Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded“, „Pikaajalised finantsvarad“

Tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevate rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvele võtmisel õiglases väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Finantsvarade edasine kajastamine sõltub ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Korrigeeritud soetusmaksumusest arvatakse maha väärtuse langusest tekkinud kahjum. Intressitulude, välisvaluuta kasumid ja kahjumid ning väärtuse langus kajastatakse koondkasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasumeid või kahjumeid kajastatakse koondkasumiaruandes.

6. Põhivarad

6.1 Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana käsitletakse materiaalselt vara, mida kasutatakse äritegevuses ning mille eeldatav kasulik kasutusiga on üle ühe aasta maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest. Finantsseisundi aruandes kajastatakse materiaalselt põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja väärtuse langus. Kui materiaalne põhivara koosneb oluliselt erineva kasuliku tööeaga komponentidest, võetakse need arvele iseseisvate objektidena ja amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused lisatakse vara soetusmaksumusele või võetakse arvele eraldi varana ainult juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab tulevikus vara objektist majanduslikku kasu ja varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Jooksva hoolduse ja remondiga seotud kulud kajastatakse koondkasumiaruandes kuludena.

Põhivara kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil alates põhivara kasutuselevõtmise kuust kuni selle täieliku amortiseerumiseni või kasutusest eemaldamise kuule eelneva kuuni

Põhivara all olevat kunsti ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara objektide kajastamine lõpetatakse nende võõrandamisel või kui vara jätkuvast kasutamisest või võõrandamisest ei tulene majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kas muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

7. Finantskohustised

Finantskohustus on lepinguline kohustus anda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid ja lepinguline kohustus vahetada teise osapoolaga finantsvarasid või finantskohustisi potentsiaalselt ebasoodsatel tingimustel.

Finantskohustised võetakse algselt arvele õiglases väärtuses, millest on maha arvestatud tehingukulu. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustised on klassifitseeritud kategooriatesse „korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad kohustised“ ning sellesse kuuluvad järgmised finantskohustised (finantsseisundi aruande kirjed): „Võlad tarnijatele ja muud võlad“, „Muud kohustised“ ning „Laenukohustised“. Tulenevalt nimetatud kohustiste maksetähtajast ja tehingu tingimustest on nende bilansiline maksumus juhtkonna hinnangul ligilähedane õiglasele väärtusele.

Finantskohustise kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse selle kohustise täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

8. Maksustamine

8.1 Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud ettevõtte tulumaksu mitte teenitud vaid jaotatud kasumilt. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Ettevõtte tulumaksumäär on 20/80 väljamakse netosummalt. Alates 2019. aastast rakendatakse madalamat maksumäära 14/86 regulaarsetele dividendiväljamaksetele ulatuses, mis on väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendidega. 2018. aasta on esimene arvesse võetav aasta kolme aasta keskmise maksustatud kasumi arvestamisel. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse finantsseisundi aruandes kohustisena ja koondkasumiaruandes tulumaksukuluna perioodil, mil dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal reaalne väljamakse teostatakse. Tulumaksukohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtjatel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ei teki ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Finantsseisundi aruandes ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

9. Tulude arvestus

Müügitulu on tulu, mis tekib ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida ettevõtte on õigus saada lubatud kauba kliendile üleandmise eest. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui arendatud kinnisvara objekt (nt korteriomand) antakse kliendile üle asjaõiguslepinguga.

10. Õiglase väärtuse mõõtmine

Nõuete õiglast väärtust mõõdetakse diskonteeritud rahavoogude meetodil vastavalt IFRS 7-le õiglase väärtuse hierarhia 3. taseme sisendite alusel.

Pikaajaliste finantskohustuste õiglane väärtus määratakse diskonteeritud tuleviku lepinguliste rahavoogude baasil, kasutades turu intressimäära 10%, mis on kontsernile kättesaadav sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel (tase 3).

Kõik varad ja kohustised, mille õiglast väärtust finantsaruannetes mõõdetakse või avalikustatakse, liigitatakse õiglase väärtuse hierarhiasse, mida kirjeldatakse järgmiselt, lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel tervikuna oluline:

Tase (T) 1 - identsete varade ja kohustiste noteeritud turuhinnad aktiivsetel turgudel.

Tase (T) 2 - hindamismeetodid, mille puhul on madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline, otseselt või kaudselt jälgitav.

Tase (T) 3 - hindamismeetodid, mille puhul on madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline, on mittejälgitavad.

2. taseme õiglast väärtust hinnatakse turuinfo abil ja hindamine põhineb jälgitavatel sisenditel.

3. taseme õiglast väärtust hinnatakse diskonteeritud rahavoogude hindamismeetodit kasutades ja hindamine põhineb mitte-jälgitavatel sisenditel.

Lisa 3 Raamatupidamisarvestust puudutavad olulised otsused ja hinnangud

Aruannete koostamisel on kasutatud raamatupidamishinnanguid ja eeldusi, mis mõjutavad aruandes kajastatud varasid ja kohustisi. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodis. Alljärgnevad hinnangud omavad suurimat mõju käesolevas raamatupidamise aastaaruandes kajastatud finantsinformatsioonile.

Juhtkond on koostanud raamatupidamise aastaaruande tegevuse jätkuvuse printsiibist lähtuvalt. Vastavalt koostatud prognoosidele ei ole Meb Trust OÜ-l tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust ning jätkuvuse osas ei eksisteeri juhtkonna hinnangul aruande koostamise kuupäeva seisuga ebakindlust.

- Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded seisuga 31.12.2023 summas 1 901 591 eurot (31.12.2022: 2 981 678 eurot) on juhtkonna hinnangul tõenäoliselt laekuvad. (Lisa 5).
- Materiaalse põhivara (seisuga 31.12.2023 summas 32 073 eurot, seisuga 31.12.2022 summas 32 073 eurot, vt ka Lisa 7) kasulik eluiga määratakse lähtuvalt juhtkonna hinnangust vara tegeliku kasutamise perioodi kohta, mis on esitatud Lisas 2 lõikudes „Materiaalne põhivara“ ja „Immateriaalne põhivara“. Juhtkonna hinnangul ei esinenud märke, mis viitaks vara väärtuse langusele ning täiendavaid allahindlusi ei tehtud.
- Juhtkond on otsustanud kasutada konsolideerimise kohustusest vabastamise erandit ja esitab konsolideerimata aruande.

Lisa 4 Riski- ja kapitali juhtimine

Meb Trust on kaardistatud olulisemad ettevõtte äritegevust puudutavad riskid ning järgime sisekordasid riskide tuvastamiseks, ennetamiseks ning nendega tegelemiseks.

Potentsiaalne risk – Lühike riski kirjeldus – Riski maandamiseks kasutatavad põhimõtted:

- **Portfelli juhtimine**
 - **Risk:** Ettevõtte teeb mitu vigast investeerimisotsust maa- ja/või kinnisvaraarenduse projektide osas.

- **Riski maandamine:** Enne ostu teostamist koostatakse detailne äriplaan. Enne investeerimisotsuse langetamist vaadatakse üle laiendatud juhtkonnas (arendustiimis).
- **Kinnisvaraarenduse kasumlikkus**
 - **Risk:** Ettevõtte poolt arendatud projektide tootlus on alla ootuste või kahjumlik.
 - **Riski maandamine:** Projekti algusfaasis viiakse läbi põhjalik analüüs; kaardistatakse ja maandatakse võimalikud riskid, projektide olulisemate etappide käivitamise faasis vaadatakse üle äriplaani vastavus turuseisule ning tehakse vajalikud korrektuurid.
- **Visuaalselt ebaatraktiivne arhitektuur ja kehv elukeskkond**
 - **Risk:** Ettevõtte arendab kasumile keskendudes hooneid, mis ei vasta kaasaegsele arusaamale jätkusuutlikust ja meeldivast elu- ja töökeskkonnast. Hooned on koledad ja ei sobitu piirkonda.
 - **Riski maandamine:** Ettevõtte kasutab juhtivaid ning tunnustatud arhitekte, projekteerijaid ja ehitusettevõtteid ning hoiab loodava kinnisvara kvaliteeti enda kontrolli all. Arendame keskkonda sobituvaid ja visuaalseid ilusaid hooneid.
- **Likviidsusrisk**
 - **Risk:** Ettevõtte ei suuda õigeaegselt täita finantskohustusi.
 - **Riski maandamine:** Ettevõtte on loonud protsessi grupi rahalise seisuga jälgimiseks ja planeerimiseks, et tagada optimaalne likviidsus igal ajahetkel.
- **Ebapiisav müügitegevus**
 - **Risk:** Ettevõtte arendab aktiivselt kinnisvara, kuid ei suuda seda planeeritava aja jooksul lõpptarbijatele müüa.
 - **Riski maandamine:** Ettevõttes töötavad tugevad turundus- ja müügivaldkonna eksperdid, kelle tööd toetavad vajalikud turuuringud. Müügiinimesed tegelevad aktiivselt müüki toetava turundustegevusega.
- **Konkurents**
 - **Risk:** Ettevõtte ei suuda reageerida muutustele kinnisvaraturu nõudluse ja/või pakkumise poolel.
 - **Riski maandamine:** Ettevõtte projekte juhivad Eesti parimad eksperdid, kes on igapäevaselt valdkonnas toimuvate muutustega kursis. Regulaarselt osaletakse valdkondlikel konverentsidel ja täiendkoolitustel.
- **Intressi risk**
 - **Risk:** Ettevõtte kasutab äritegevuseks võõrkapitali, mille intressid võivad tõusta ning oluliselt halvendada projektide finantsseisu.
 - **Riski maandamine:** Pankde väliste osapoolte laenu on reeglina fikseeritud intressiga, mis välistab intresside tõusu võimaluse. Tütar- ja sidusettevõtetes kasutatakse arendusprojektide läbiviimiseks euriboriga seotud pangalaene, mille võtmisel teostatakse täiendavaid analüüse ka võimalike kõrgemate intressimaksetega toimetulekuks.
- **Kogukonnast tulenevad riskid**
 - **Risk:** Arendusprotsessi käigus tekib märkimisväärne mõju ümbritsevale kogukonnale, mis tekitab vaidlusi, potentsiaalset ebameeldivat meediakajastust jne.
 - **Riski maandamine:** Ehitustegevusel on üldjuhul ajutine häiriv mõju ümbruses elavatele ja töötavatele ning tegutsevatele inimestele. Teeme kõik endast oleneva, et võimalikke ebamugavusi vähendada ning ootame sama oma koostööpartneritelt. Probleemide korral

oleme avatud suhtlusele, ennetamaks erimeelsuste süvenemist ning soovime kiiresti leida osapooltele sobivad lahendused.

- **Peatöövõtja tegevuse jätkuvuse risk**

- **Risk:** Olulise koostööpartneri (arendusprojektide ehituse peatöövõtja) ootamatu tegevuse lõpetamine põhjustab poolelioleva projekti valmimise viibimise, tuues kaasa täiendavad ajalised ja rahalised kulud seoses uue koostööpartneri otsingu ja tööde ülevõtmisega.
- **Riski maandamine:** Teeme koostööd ainult juhtivate ehitusettevõtetega, kellega on varasemalt olnud pikaajaline koostöö ning omame ülevaadet koostööpartnerite finantsseisundist. Tööde teostamise kohta sõlmitakse lepingud ning arveldamine toimub omanikujärelevalve poolt kinnitatud aktide alusel peale konkreetsete tööde valmimist.

Nimetatud riske hinnatakse Meb Trusts regulaarselt, riskide juhtimist reguleerib riskide maandamise ja vältimise sisekord ja valdkonna spetsiifilised sisekorrad (eelkõige infotehnoloogia ning rahapesu ja terrorismi rahastamise ning sanktsioonide rakendamise valdkondades). Kuivõrd Meb Trust pole teenuste turu mõttes väga suure mõjuga, siis oleme vähem atraktiivne ka riskantseid tehinguid planeerivatele isikutele. Lisaks on Meb Trust riskiisu olnud seni väga piiratud – oleme klientideks võtnud EEA riikide kodanikke ning keskendunud juriidilistele isikutele, tänaseks moodustavad suure enamuse vaid Eesti kliendid.

Ettevõtte riskijuhtimine on üles seatud mitmetasandilisena, kus esimene kaitseliin ehk iga eraldiseisev ärivaldkond on vastutav oma osakonna riskide võtmise ning igapäevase juhtimise eest. Teine kaitseliin ehk vastavuskontrolli ja riskide osakond, on vastutav riskide juhtimise järelevalve ja maandamise kontrolli eest. Kolmandaks kaitseliiniks on ettevõttel siseaudit, mis teostab sõltumatut järelevalvet kogu organisatsioonile. Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise valdkonna riskide juhtimine toimub kooskõlas valdkonna spetsiifiliste regulatsioonidega.

4.1 Kapitali juhtimine

Meb Trust eesmärk kapitali juhtimisel on:

- Tagada ettevõtte tegevuse jätkuvus;
- Tagada ettevõtte konkurentsivõime tulevikus läbi uute arendusprojektide ostmisel ja tulevikku suunatud ettevõtte arendusportfelli laiendamisel;
- Täita kapitalile kehtestatud nõudeid, nagu need on ettenähtud õigusaktides.

4.2 Krediidirisk

Meb Trust finantsvarad:

- 1) Raha ja raha ekvivalendid
- 2) Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded
- 3) Pikaajalised finantsvarad

Krediidirisk kajastab potentsiaalset kahju, mis tuleneb vastaspoole suutmatusest täita õigeaegselt endale võetud kohustusi Meb Trust ees.

***Maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon
(eurodes)***

	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja raha ekvivalendid	5	876	90 027

Lühiajalised finantsinvesteeringud		19 613	803 778
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	6,18,22	1 901 591	2 981 678
Pikaajalised finantsvarad	10	107 045	166 461
Kokku maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon		2 029 125	4 041 944

Meb Trust hoiustab raha AS Swedbank ja AS LHV Pank (Moody's reiting Baa1) juures avatud arvelduskontodel. Krediidiriskile avatud positsioon rahast ja raha ekvivalentidest, mida hoitakse teistes krediidasutustes, kannab juhtkonna hinnangul olemuselt madalat krediidiriski.

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded seisuga 31.12.2023 ei oma juhtkonna hinnangul kõrget riski.

4.3 Tururisk

Tururisk väljendab potentsiaalset kahju, mis võib tekkida valuutakursside või intressimäärade ebasoodsatest muutustest.

4.3.1 Valuutarisk

Valuutarisk võib tekkida seoses välisvaluutas nõuete ja kohustiste tekkimisega klientide vastu. Ettevõtte peamiseks valuutaks on euro ning aruandekuupäeva seisuga välisvaluutas tehtud tehinguid ei olnud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on valuutarisk minimaalne.

4.3.2 Intressimäära risk

Intressimäära risk avaldub Meb Trust puhul nõuetele laenusaaajate ning laenuandjate vastu, mis kannavad ettevõtte juhtkonna hinnangul ebaolulist intressimäära riski.

4.4 Likviidsusrisk

Oht, et MEB Trust ei suuda õigeaegselt ja kohaselt täita oma rahalisi kohustusi.

Likviidsusrisk hõlmab järgmisi finantskohustisi (finantsseisundi aruande kirjed): „Võlad tarnijatele ja muud võlad“, „Muud kohustised“ ning „Laenukohustised“ seisuga 31.12.2023 summas 887 804 eurot (31.12.2022: 1 587 710 eurot).

Likviidsusriski maandamiseks omab MEB Trust pidevalt piisavalt käibevahendeid, et täita käibekohustusi.

Juhtkonna hinnangul on likviidsuse risk ebaoluline, kuivõrd käibevara ületab lühiajalisi kohustisi viis korda (31.12.2022 üle kolme korra).

Kohustiste jaotus maksetähtaegade järgi

Seisuga	Kuni 1 aasta	1-5 aastat	Diskonteerimata rahavood kokku	Bilansiline väärtus
31.12.2023	146 580	593 872	740 452	650 957
31.12.2022	691 125	533 522	1 224 647	1 101 174

4.5 Õiglase väärtuse hinnang

Kontserni hinnangul ei erine soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade (lisad 8,9,10) bilansilised väärtused seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 oluliselt nende õiglasest väärtusest. Nende laenude õiglast väärtust mõõdetakse diskonteeritud rahavoogude meetodil IFRS 7-le õiglase väärtuse hierarhia 3. taseme sisendite alusel.

Lisa 5 Raha

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022	30.07.2021
Pangakontod ja sularaha	876	90 027	7 143
Raha ja raha ekvivalendid kokku	876	90 027	7 143

Lisa 6 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(eurodes)	Lisad	31.12.2023	31.12.2022	30.07.2021
Nõuded ostjate vastu		720	720	1 440
Maksude ettemaksed		4 514	6 925	0
Laenunõuded	18,22	1 763 030	2 660 961	1 861 974
Intressinõuded	22	109 600	298 073	156 353
Muud nõuded		23 727	15 000	15 000
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kokku		1 901 591	2 981 678	2 034 768

Lisa 7 Materiaalne ja immateriaalne põhivara

(eurodes)	Materiaalne põhivara	Kokku
Jääkmaksumus 30.07.2021	0	0
Soetatud põhivara	32 073	32 073
Amortisatsioonikulu	0	0
Saldo 31.12.2022	32 073	32 073
Soetusmaksumus	32 073	32 073
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2022	32 073	32 073
Soetatud põhivara	0	0
Amortisatsioonikulu	0	0
Saldo 31.12.2023		
Soetusmaksumus	32 073	32 073
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2023	32 073	32 073

Materiaalne põhivara (32 073 EUR) on kunst ning seda ei ole amortiseerita.

Lisa 8 Investeeringud tütarettevõtetesse

Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimi	Asutamise riik	Põhitegevusala	2023	2022
16269388	Mebo OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0%	100%
16671328	Laheva OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%
40203479575	Meb Trust LV SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%
12946627	Järveküla Majad OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%
12557009	Tabasalu Kodu OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	75%	75%
11298540	Trummi 25 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0%	63%
14853507	Peetri 7 OÜ	Eesti	Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	100%	100%
14499782	TA Capital OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0%	100%
12608681	Ringtee Tehnopark OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0%	80%
14286589	Jahu 4 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0%	70%
40203411619	Teego Holding SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	0%	100%
50203412141	Teego SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	0%	100%
40203405701	Greego SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	0%	100%
16576966	HPSK OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100%	100%
50203405351	Greengo SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	0%	100%

Lisa 9 Investeeringud sidusettevõtetesse

Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimi	Asutamise riik	Põhitegevusala	2023	2022
16269371	Invego RP OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0%	50%
11790620	Invego OÜ	Eesti	Muud finantsteenuste abitegevusalad	30%	38%
12799273	Lucca Ärimaja OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	41%	41%
12205492	Bakland OÜ	Eesti	Muud mujal liigitamata finantsteenuste abitegevusalad	0%	50%
12391164	Pikk Kinnisvara OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0%	24%
12485132	Vabaduse Ateljee OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0%	50%
14340142	Ilmapiiri OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	50%	50%
40203176595	Grostonas SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	0%	31%
40203032265	Bauskas SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	0%	31%
14371579	Tööstuse 54 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50%	50%
40203365697	Miera Development SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	0%	31%

12661112	OTH Holding OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	0%	50%
14286537	SP 13 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0%	50%
16343558	Lucca Investeeringud OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	25%	25%
40203379216	Zasa Holdings SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	0%	50%
16577049	Habo Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	50%	50%
16583038	Ladina Arenduse OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50%	50%
29524996	Invego Keila Pargikodud OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	15%	100%

Lisa 10 Pikaajalised finantsvarad

<i>(eurodes)</i>	31.12.2023	31.12.2022	30.07.2021
Aktsiad ja osad	281	281	281
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	281	281	281

Lisa 11 Omakapital

Osakapital ja ülekurs

<i>(eurodes)</i>	31.12.2023	31.12.2022	30.07.2021
Osakapital	2 500	2 500	2 500
Muud reservid	0	0	100 000
Osakapital ja ülekurs kokku	2 500	2 500	102 500
Osade arv	2 500	2 500	2 500
Osa nimiväärtus (eurodes)	1	1	1

Lisa 12 Võlad tarnijatele ja muud võlad

<i>(eurodes)</i>	Lisad	31.12.2023	31.12.2022	30.07.2021
Saadud ettemaksed		0	221 417	0
Võlad tarnijatele		157 566	137 832	6 000
Intressivõlad	22	79 280	127 287	256 050
Muud võlad		0	0	205 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku		236 846	486 535	467 050

Lisa 13 Müügitulu

<i>(eurodes)</i>	2023	2022	2021
Müügitulu Eestis	0	3600	0
Müügitulu Euroopa Liidus	0	0	0
Müügitulu kokku, sh	0	3600	0
<i>Edasimüügi eesmärgil ostetud kaubad ja teenused</i>	<i>0</i>	<i>3600</i>	<i>0</i>

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

<i>(eurodes)</i>	2023	2022	2021
Müüdnud kaubad ja teenused soetushinnas	0	338	0
Toote müügiga seotud kulud kokku	0	338	0

Lisa 15 Üldhalduskulud

<i>(eurodes)</i>	2023	2022
Kontorikulud	611	93
Ruumide rent ja halduskulud	0	23 414
Ostetud teenused, sealhulgas	22 389	58 602
<i>juriidilised kulud</i>	<i>7 093</i>	<i>2 847</i>
<i>raamatupidamis- ja audiitorkulud</i>	<i>1 296</i>	<i>985</i>
<i>konsultatsioonikulud</i>	<i>0</i>	<i>47 750</i>
<i>Juhtimisteenused</i>	<i>12 000</i>	<i>7 020</i>
Muud tegevuskulud	1	-1
Üldhalduskulud kokku	23 001	82 108

Lisa 16 Muud ärikulud

<i>(eurodes)</i>	2023	2022
Aruandeperioodi kohalikud maksud	50	930
Muud	1 401 492	378 876
Muud ärikulud kokku	1 401 542	379 806

2023 aastal Meb Trust OÜ jagunes ning real „Muud“ kajastuvad jagunemisega seonduvad muud ärikulud, vt ka lisa 21.

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

<i>(eurodes)</i>	2023	2022
Finantstulu diskonteerimiselt	0	123 473
Finantstulu investeringutelt	59 206	2 290 762
Panga- ja deposiidi intressitulud	11	2
Finantstulud kokku	59 217	2 414 237

Finantskulud

<i>(eurodes)</i>	2023	2022
Lepingutasud jm teenustasude kulud	300	1 800
Finantskulud kokku	300	1 800

Lisa 18 Laenunõuded

<i>(eurodes)</i>	31.12.2023	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	916 622	916 622			2%	EUR	22
Lühiajalised laenud	383 290	383 290			7%	EUR	22
Lühiajalised laenud	12 000	12 000			8%	EUR	22
Lühiajalised laenud	451 118	451 118			10%	EUR	22
Lühiajalised laenud kokku	1 763 030	1 763 030	0	0			
Laenunõuded kokku	1 763 030	1 763 030	0	0			

<i>(eurodes)</i>	31.12.2022	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	916 622	916 622			2%	EUR	22
Lühiajalised laenud	196 090	196 090			7%	EUR	22
Lühiajalised laenud	12 000	12 000			8%	EUR	22
Lühiajalised laenud	1 536 249	1 536 249			10%	EUR	22
Lühiajalised laenud kokku	2 660 961	2 660 961	0	0		0	
Laenunõuded kokku	2 660 961	2 660 961	0	0		0	

Lisa 19 Laenukohustised

(eurodes)	31.12.2023	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressi määr	Alusvaluuta	Tähtaeg	Lisa nr
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	146 580	146 580	0	0	10%	EUR	2024	22
Lühiajalised laenud	0	0	0	0	0%	EUR	2024	22
Lühiajalised laenud kokku	146 580	146 580	0	0				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	234 000	0	234 000	0	10%	EUR	2027	22
Pikaajalised laenud	270 377	0	270 377	0	0%	EUR	2027	22
Pikaajalised laenud kokku	504 377	0	504 377	0				
Laenukohustised kokku	650 957	146 580	504 377	0				

(eurodes)	31.12.2022	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	Intressi määr	Alusvaluuta	Tähtaeg	Lisa nr
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	421 125	421 125	0	0	10%	EUR	2 023	22
Lühiajalised laenud	270 000	270 000	0	0	0%	EUR	2 023	22
Lühiajalised laenud kokku	691 125	691 125	0	0				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	144 000	0	144 000	0	10%	EUR	2 027	22
Pikaajalised laenud	266 049	0	266 049	0	0%	EUR	2 027	22
Pikaajalised laenud kokku	410 049	0	410 049	0				
Laenukohustised kokku	1 101 174	691 125	410 049	0				

Pikaajaline 0% laen on diskonteeritud määraga 10%.

Lisa 20 Üleminek IFRS-ile

Ettevõtte on koostanud käesoleva raamatupidamise aastaaruande esmakordselt kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus (IFRS). Ettevõtte varasemad raamatupidamise aastaaruanded on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga (RTJ). Üleminekukuu päevaks RTJ-lt IFRS-ile

Teatud eranditega nõuab IFRS 1 31.12.2023 lõppenud majandusaastal kehtinud standardite ja tõlgenduste versiooni tagasiulatuvat rakendamist. Meb Trust on IFRSi tingimustele vastava algbilansi koostamisel seisuga 30.07.2021 ja sellele järgnevatel perioodidel kuni IFRSi esimese raporteerimiskuupäevani, rakendanud vastavaid versioone standarditest. Käesolevad raamatupidamise aruandes on Meb Trust rakendanud kohustuslikke erandeid ja on otsustanud mitte rakendada vabatahtlikke erandeid. Meb Trust seisukohast on asjakohane järgmine kohustuslik erand tagasiulatuva rakendamise osas: Hinnangute erand. IFRSi nõuetele vastavad hinnangud 30.07.2021 – 31.12.2022 olid kooskõlas nendel kuupäevadel tehtud Eesti Finantsaruandluse Standardile vastavate hinnangutega.

Üleminek IFRS-ile ei toonud kaasa olulisi muutusi ettevõtte raamatupidamise põhiaruannete esitusviisis.

Lisa 21 Jagunemine

Finantsseisundi aruanne

	Jagunemise järgne 31.12.2023	Jagunemine	Jagunemise eelne 31.12.2023
Lühiajalised finantsinvesteeringud	19 613	-877 500	897 113
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed	1 901 591	-371 431	2 273 022
Investeeringud tütarettevõtetesse	15 065	-168 433	183 498
Lühiajalised laenukohustised	146 580	-10 000	156 580
Lühiajalised võlad ja ettemaksed	219 296	-5 872	225 168

Lisa 22 Tehingud seotud osapooltega

Meb Trust raamatupidamise aastaaruandes on loetud seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavad omanike lähisugulased;
- juhatuse võtmeisikud ja nende lähisugulased;
- eespool nimetatud isikute poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehingute maht

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022	Lisad
LÜHIAJALISED			
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	5 746	1 287 854	6,18
Sidusettevõtjad	1 055 706	1 046 540	6,18
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	671 345	216 795	6,18
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 732 797	2 551 189	
Laenukohustised			

Tütarettevõtjad	0	207 829	19
Sidusettevõtjad	0	10 000	19
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130 080	142 780	19
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 500	16 500	19
Kokku laenukohustised	146 580	377 109	
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	67 638	12
Sidusettevõtjad	0	4 707	12
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 464	45 928	12
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 266	592	12
Kokku võlad ja ettemaksed	61 730	118 865	
PIKAAJALISED			
Tütarettevõtjad	0	0	19
Sidusettevõtjad	0	0	19
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	504 377	410 049	19
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	19
Kokku laenukohustised	504 377	410 049	
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	0	12
Sidusettevõtjad	0	0	12
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 550	144	12

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad

0 0 12

Kokku võlad ja ettemaksed**17 550****144**

ANTUD LAENUD	30.07.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 725 872	1 418 641	2 119 191	1 025 322	169 947	6,18
Sidusettevõtjad	83 500	1 071 530	134 500	1 020 530	23 267	6,18
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 800	177 290	0	208 090	7 727	6,18

Kokku antud laenud**1 840 172****2 667 461****2 253 691****2 253 942****200 941**

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 025 322	408 829	1 428 550	5 600	30 832	6,18
Sidusettevõtjad	1 020 530	122 260	140 385	1 002 405	35 369	6,18
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	208 090	451 741	20 000	639 831	22 809	6,18

Kokku antud laenud**2 253 942****982 830****1 588 935****1 647 836****89 010**

LAENUKOHUSTISED	30.07.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	387 375	0	179 546	207 829	29 908	12,19
Sidusettevõtjad	10 000	0	0	10 000	1 436	12,19
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 029 751	908 186	1 383 108	552 829	88 821	12,19
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 812	68 000	74 312	16 500	520	12,19

Kokku antud laenud	1 449 938	976 186	1 636 966	787 158	120 685	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	207 829	188 000	395 829	0	14 183	12,19
Sidusettevõtjad	10 000	0	10 000	0	1 012	12,19
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	676 302	147 550	99 900	634 457	64 920	12,19
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 500	0	0	16 500	1 674	12,19
Kokku antud laenud	910 631	369 528	505 729	650 957	81 789	

2023. aastal ei ole maksnud ettevõtte juhtkonnale töötasu (2022: töötasu ei ole makstud).

Seotud osapoolte vastu nõuete osas ei ole 2023. aastal ega 2022. aastal moodustatud allahindlusi.

Lisa 23 Sündmused pärast bilansipäeva

Olulisi bilansipäevajärgseid aruandeid mõjutavaid sündmusi ei olnud.

Juhatus eettepanek kahjumi katmise kohta

Meb Trust OÜ juhatus kinnitas 2023. majandusaasta kahjumi summas –1 312 913 eurot.

Kristjan-Thor Vähi

Juhatus liige /allkirjastatud digitaalselt/

31.10.2024

Juhatusel liikmete allkirjad 2023. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on 31.10.2024 koostanud Meb Trust OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande. Meb Trust OÜ juhatus on majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja heaks kiitnud.

Meb Trust OÜ 2023. a majandusaasta aruande on allkirjastanud:

Kristjan-Thor Vähi

Juhatusel liige /allkirjastatud digitaalselt/

31.10.2024

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

Meb Trust OÜ müügitulu eurodes on jaotatud vastavalt EMTAK-i koodidele alljärgnevalt:

(eurodes)

EMTAKi kood	EMTAKi grupi nimetus	2023	2022
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	0	3600
Müügitulu kokku		0	3600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2024

Meb Trust OÜ (registrikood: 16281679) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN-THOR VÄHI	Juhatuse liige	31.10.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud