

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Muuland 1 OÜ

registrikood: 16295167

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla,
Roheline tn 16

postisihthnumber: 61410

e-posti aadress: info@agrone.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Bioloogilised varad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne 2023

Muuland 1 OÜ on asutatud 18.08.2021. Sama aasta sügisel toimus Trebor Agro OÜ jagunemine, mille alusel läksid Muuland 1 OÜ-le üle kinnisvarainvesteeringud. Muuland 1 OÜ peamiseks tegevusalaks on omandis olevate põllumajandusmaade rendile andmine. Muuland 1 OÜ omab põllumajandusmaid peamiselt Põlvamaal Lõuna-Eestis. Äritegevuse spetsiifikast tulenevalt ei ole ettevõtte olulises mahus muud põhitegevusega seotud põhivara peale maade.

Muuland 1 OÜ 2023. aasta realiseerimise müügitulu oli 908 tuhat eurot, mis vähenes 17 tuhande euro võrra võrreldes eelmise aastaga. Peamine müügitulu tulenes omandis olevate põllumajandusmaade renditulust. Ettevõtte bilansimaht oli 2023. aasta lõpu seisuga 29,5 milj eurot, mis suurenes 3,2 milj euro võrra võrreldes eelmise aastaga.

Investeeringud

Ettevõtte suurendab jooksvalt maaportfelli vastavalt võimalustele. Investeeringuid tehakse peamiselt piirkondades, kus tegutsevad Agrone OÜ gruppi kuuluvad põllumajandusettevõtted. Põllumajandusmaade kasutamisel on oluline nende kompaktsus ja samas piirkonnas asumine, et erinevad logistika- ja transpordikulud oleksid optimaalsed.

Tegevuse tsüklilisus

Kokkulepitud rendihinnad rentnikuga on fikseeritud kalendriaasaks ja võivad suureneda maksimaalselt üks kord aastas inflatsiooni võrra vastavalt Eesti Statistikaameti ametlikule statistikale. Seega tsüklilisust sisuliselt ettevõtte tegevuses ei esine.

Peamised riskid

Peamised riskid tulupoolelt on seotud rentniku käekäiguga. Selles osas on viimastel aastatel olnud suureks mõjutajaks Venemaa-Ukraina sõda. See mõjutab tervikuna toiduainete hindasid kui ka peamiste tootmissisendite hindasid ettevõtete jaoks. Rentniku tulemus tervikuna oli 2023. aastal hea ja rendimaksed laekusid korrapäraselt.

Teise olulise riskina võib nimetada kulude poolelt euribori kiiret tõusu, mis 2023. aasta sügiseks saavutas oma viimase 15-aastase perioodi tippu olles ca 4%. Tegevusaruande kirjutamise hetkeks on euribor langenud ca 3,8% tasemeni, kuid olulist langust tulenevalt jätkuvalt kõrgele inflatsioonilisele keskkonnale ei ole toimunud. Eelnev on kergitanud ettevõtte laenu- ja liisingintresside taset. Viimati oli 6-kuu euribor üle 4% aastal 2008. Samas kui vaadata hetkel euribori futuure, siis 2024. aasta lõpuks peaks euribor mõnevõrra langema tasemele ca 3,4-3,5%.

Peamised suhtarvud 2023. majandusaastal:

	2023	2022
Omakapitali puhaskasumi tootlus = (aruandeaasta kasum/omakapital)*100, %	25,27	142,93
Vara puhaskasumi tootlus = (aruandeaasta kasum/varad)x100, %	11,89	56,42
Raha keskmine laekumisaeg = (nõue ostjate vastu/müügitulu)x360, päeva	118,49	0,00
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = (käibevara/lühiajalised kohustised), korda	1,76	0,77
Vara käibekordaja = (müügitulu/vara), korda	0,03	0,04

* kaubakulu = kaubad, toore, materjal ja teenused ning mitmesugused tegevuskulud

Ats Albert
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 357	2 263	2
Finantsinvesteeringud	530 000	495 413	3
Nõuded ja ettemaksed	467 615	19 597	4,17
Kokku käibevarad	998 972	517 273	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 508	2 508	5
Nõuded ja ettemaksed	3 000 000	3 000 000	4,17
Kinnisvarainvesteeringud	25 176 677	22 421 711	6
Materiaalsed põhivarad	4 933	4 683	
Bioloogilised varad	293 750	293 750	7
Kokku põhivarad	28 477 868	25 722 652	
Kokku varad	29 476 840	26 239 925	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	192 048	328 247	8
Võlad ja ettemaksed	373 973	345 322	9
Kokku lühiajalised kohustised	566 021	673 569	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 050 165	15 209 032	8,17
Kokku pikaajalised kohustised	15 050 165	15 209 032	
Kokku kohustised	15 616 186	15 882 601	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 354 824	-4 448 455	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 503 330	14 803 279	
Kokku omakapital	13 860 654	10 357 324	
Kokku kohustised ja omakapital	29 476 840	26 239 925	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	908 259	924 800	12,17
Muud äritulud	3 390 809	14 319 847	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 000	-5 597	
Mitmesugused tegevuskulud	-27 442	-17 929	14
Tööjõukulud	-8 889	-1 353	15
Muud ärikulud	-8 127	0	16
Ärikasum (kahjum)	4 249 610	15 219 768	
Intressitulud	150 000	18 671	17
Intressikulud	-896 280	-422 815	17
Muud finantstulud ja -kulud	0	-12 345	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 503 330	14 803 279	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 503 330	14 803 279	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 249 610	15 219 768	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	8 126	0	6
Muud korrigeerimised	-2 798 975	-14 322 355	7,13
Kokku korrigeerimised	-2 790 849	-14 322 355	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-298 018	1 573	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	29 486	3 488	9
Kokku rahavood äritegevusest	1 190 229	902 474	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-250	-4 683	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-150 000	-935 211	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	185 883	0	6
Antud laenud	0	-3 100 000	17
Antud laenude tagasimaksed	0	100 000	17
Kokku rahavood investeerimistegevusest	35 633	-3 939 894	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	4 166 000	17
Saadud laenude tagasimaksed	-295 065	-336 418	
Makstud intressid	-897 116	-434 325	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-34 587	-355 574	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 226 768	3 039 683	
Kokku rahavood	-906	2 263	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 263	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-906	2 263	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 357	2 263	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	14 803 279	14 803 279
Muud muutused omakapitalis	0	-4 448 455	-4 448 455
31.12.2022	2 500	10 354 824	10 357 324
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 503 330	3 503 330
31.12.2023	2 500	13 858 154	13 860 654

Muude muutuste all on kajastatud jagunemislepinguga üle tulnud varade ning kohustiste vahe.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Muuland 1 OÜ majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.
Majandusaasta algab 01.01. ja lõpeb 31.12.

Muuland 1 OÜ kuulub Falber OÜ kontserni.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning ettemaksed, lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Raha

Bilansikirjel "raha" on kajastatud raha jääki arvelduskontodel.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud võetakse arvele soetusmaksumuses, mille moodustavad ostuhind ja mitmesugused soetamisega otseselt seotud väljaminekud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes, kusjuures iga kliendi laekumata arved on hinnatud eraldi. Nõuded ja ettemaksed on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ehk tõenäoliselt laekuvate summas.

Nõuded, mille maksetähtaeg ületab 12 kalendrikuud, kajastatakse pikaajaliste nõuetena. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Bioloogilised varad

Bioloogilist vara kajastatakse bilansis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav ja on tõenäoline, et ettevõtte saab vara kasutamisest majanduslikku kasu ning vara õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav.

Bioloogilisi varasid kajastatakse nii esmasel arvele võtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused. Õiglase väärtuse aluseks on kasutatud varade turuväärtus. Bioloogilise vara õiglase väärtuse muutumisest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Kasum (kahjum) bioloogiliselt varalt".

Ettevõtte bilansis kajastatakse bioloogilise põhivarana kasvavat metsa.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige väärtuse kasvu ja renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud põllumajandusmaa, mille väljarendist saadakse renditulu.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse aluseks on hindamisakt.

Ettevõttes on kinnisvarainvesteeringuteks maa, mida ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuse käigus kasutatavaid varaobjekte, mille maksumus on alates 1000 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Lühema elueaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks.

Materiaalne põhivara on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Põhivara soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kuludest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärade vahemikud materiaalse põhivara gruppidele on järgmised:

Ehitised ja rajatised 3 - 15 %

Masinad ja seadmed 15 - 30 %

Muu inventar 6 - 40 %

Piiramata kasutusega objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või -kulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 EUR**Finantskohustised**

Lühiajalised finantskohustised (laenude lühiajalised osad, võlad tarnijatele, viitvõlad jne) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldavad ka kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast või kui pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on kaheteist kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajaliseks.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantskohustuse eemaldamisel bilansist kajastatakse kohustuse bilansilise maksumuse ja tema eest makstud tasu vahet kasumiaruandes tulu või kuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulisemad omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle. Müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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

Kulud

Kulud toodangu saamiseks ja realiseerimiseks ning muud tegevuskulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna selles perioodis, millal need on aluseks ja eelduseks toodangu saamisel. Tulevaste perioodide kulude ettemaksed kajastatakse bilansis ettemaksetena. Ettevõtte kulud kajastatakse kasumiaruandes kulukirjel " kaubad, toore, materjal ja teenused", "mitmesugused tegevuskulud, "tööjõukulud" ja "intressikulud".

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on maksumäär 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 01.01.2019 kohaldub TuMS §4 lg 5 ja §50 alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse bilansis kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samas perioodis, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju [1] all olevad ettevõtted;
2. emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle mõju omavad isikud);
3. olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
4. tütar-ettevõtte;
5. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emaettevõtte ülejäänud tütar-ettevõtted);
6. sidusettevõtted.

[1] Kontroll või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	1 357	2 263
Kokku raha	1 357	2 263

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
Muud	495 413	495 413
31.12.2022	495 413	495 413
Soetamine	34 587	34 587
31.12.2023	530 000	530 000

Lühiajalise finantsinvesteeringuna kajastatakse pangas olevat tagatisdeposiiti.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	55 776	55 776	0	
Ostjatelt laekumata arved	55 776	55 776	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	243 168	243 168	0	17
Laenunõuded	3 000 000	0	3 000 000	17
Muud nõuded	168 671	168 671	0	
Intressinõuded	168 671	168 671	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 467 615	467 615	3 000 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	926	926	0	
Laenunõuded	3 000 000	0	3 000 000	17
Muud nõuded	18 671	18 671	0	
Intressinõuded	18 671	18 671	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 019 597	19 597	3 000 000	

Aruandeperioodil ei ole nõudeid alla hinnatud.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12676398	FoodImport OÜ	Eesti	Köögiviljakasvatus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
FoodImport OÜ	2 508	2 508
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 508	2 508

2022.aastal soetati 100%-lina osalus FoodImport OÜ-s. Tehing toimus seotud osapoolte vahel.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	16 475 000
Ostud ja parendused	1 276 211
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 670 500
31.12.2022	22 421 711
Ostud ja parendused	150 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 798 975
Müügid	-194 009
31.12.2023	25 176 677

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	787 924	660 108
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 836	18 045
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	185 883	0

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglases väärtuses hindamisakti alusel.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest tingitud kasum on kajastatud muude äritulude koosseisus (lisa 13).

Kinnisvarainvesteeringute soetuse all on kajastatud soetused seotud osapoolelt (lisa 17).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on seotud osapooltelt (lisa 12,17).

Lisa 7 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Mets	
31.12.2021	0	0
Muud muutused	293 750	293 750
31.12.2022	293 750	293 750
31.12.2023	293 750	293 750

Muude muutuste all kajastatud jagunemislepingu alusel lisandunud bioloogiline põhivara - mets.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	15 242 213	192 048	15 050 165	0	2,580-2,85%+6kuu EURIBOR	EUR	2025-2026	
Pikaajalised laenud kokku	15 242 213	192 048	15 050 165	0				
Laenukohustised kokku	15 242 213	192 048	15 050 165	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	15 446 279	328 247	15 118 032	0	2,50-2,85% + 6 kuu EURIBOR	EUR	2026	
Seotud osapoole laen	91 000	0	91 000	0	5,00%	EUR	2026	17
Pikaajalised laenud kokku	15 537 279	328 247	15 209 032	0				
Laenukohustised kokku	15 537 279	328 247	15 209 032	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	25 126 850	22 342 711
Kokku	25 126 850	22 342 711

Pangalaenu tagamiseks on hüpoteek kinnistutele, tagatisdeposiit summas 530 tuhat eurot ning emattevõtte garantii summas 200 tuhat eurot.

Intressikulu laenudelt oli 2023. aastal 896 280 eurot (2022. aastal 348 266 eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	341 036	341 036	17
Võlad töövõtjatele	590	590	
Võlad seotud osapooltele	2 508	2 508	17
Maksuvõlad	29 839	29 839	
Kokku võlad ja ettemaksed	373 973	373 973	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	341 012	341 012	17
Võlad töövõtjatele	401	401	
Võlad seotud osapooltele	2 508	2 508	17
Maksuvõlad	566	566	
Muud võlad	835	835	
Intressivõlad	835	835	17
Kokku võlad ja ettemaksed	345 322	345 322	

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtte täiendav maksusumma.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 086 523	8 283 859
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 771 631	2 070 965
Kokku tingimuslikud kohustised	13 858 154	10 354 824

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	908 259	924 800	17
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	908 259	924 800	
Kokku müügitulu	908 259	924 800	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Maarent	787 924	871 734	6,17
Metsamaterjal	120 000	35 798	17
Muu müügitulu	335	17 268	
Kokku müügitulu	908 259	924 800	

Müügitulus kajastuvad ka tehingud seotud osapooltega (lisa 17).

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 798 975	14 319 847	6
Keskkonnamõju neutraliseerimise tasu	591 834	0	
Kokku muud äritulud	3 390 809	14 319 847	

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	105	180
Maamaks	12 629	12 519
Muud	14 708	5 230
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 442	17 929

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	6 671	1 015
Sotsiaalmaksud	2 218	338
Kokku tööjõukulud	8 889	1 353
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	8 126	0
Muud	1	0
Kokku muud ärikulud	8 127	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Muuland Investeeringute OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Falber OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	411 839	18 671	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	411 839	18 671	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	343 508	344 343	9
Kokku võlad ja ettemaksed	343 508	344 343	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000 000	3 000 000	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 000 000	3 000 000	

Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	91 000	8
Kokku laenukohustised	0	91 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 100 000	100 000	3 000 000	18 671	4
Kokku antud laenud	0	3 100 000	100 000	3 000 000	18 671	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000 000	0	0	3 000 000	150 000	4
Kokku antud laenud	3 000 000	0	0	3 000 000	150 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	91 000	0	91 000	835	8
Kokku laenukohustised	0	91 000	0	91 000	835	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 000	0	91 000	0	3 553	8
Kokku laenukohustised	91 000	0	91 000	0	3 553	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	907 924	148 892	886 934	0
Kokku müüdid	907 924	148 892	886 934	0

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	150 000	0	1 051 000
Kokku ostetud	0	150 000	0	1 051 000

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	200 000	200 000	2026
Kokku saadud garantiid/tagatised	200 000	200 000	

Seotud osapoolte nõuetele ei ole tehtud allahindlusi.

Põhivara soetuse osas on kajastatud uute kinnisvarainvesteeringute soetus seotud osapoolelt (lisa 6).

Müügid seotud osapooltele kajastatud lisa 12 Müügitulu.

Ostud seotud osapooltelt kajastatud lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.

Antud laen seotud osapooltele intressimääraga 5%, tagastustähtaeg 16.11.2026.

Juhatuse liikmetele ei ole lepingu lõppemisel tasusid ette nähtud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2024

Muuland 1 OÜ (registrikood: 16295167) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ATS ALBERT	Juhatuse liige	30.09.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Muuland 1 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Muuland 1 OÜ (Ettevõtte) eraldiseisvat finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta eraldiseisvat finantstulemust ja eraldiseisvaid rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- eraldiseisvat bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- eraldiseisvat kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma eraldiseisvat raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta eraldiseisva raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Ettevõttest ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Oksana Popova
Vandeauditor, litsents nr 633

Jana Weber
Vandeauditor, litsents nr 737

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

30. september 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Muuland 1 OÜ (registrikood: 16295167) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OKSANA POPOVA	Vandeaudiitor	30.09.2024
JANA WEBER	Vandeaudiitor	30.09.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 354 824
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 503 330
Kokku	13 858 154
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 858 154
Kokku	13 858 154

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	787924	86.75%	Jah
Muude puidutöötlemissaaduste tootmine, sh hakkepuit, puitvill jms	16109	120000	13.21%	Ei
Söödakultuuri- ja heintaimakasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	335	0.04%	Ei