

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: M&M Vara OÜ

registrikood: 11223950

tänava nimi ja maja number: Forelli tn 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10621

telefon: +372 5101850

e-posti aadress: mauri.miidla@mvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised	14
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

M&M VARA OÜ asutati 2006. aastal. Põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ja rent. Hallatavad objektid on hooned Laki tänav 5, Artelli 8 ja Forelli 11, Sära tee 1. Järgmisel majandusaastal tegeletakse edasi kinnisvara haldamisega. 2021. aastasse ei ole planeeritud suuri investeeringuid.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid. Aruandeaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenud valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske. Samuti ei ole ettevõtte äritegevus mõjutatud hooajalisusest.

Aruandeaasta tegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Käibe kasv(+), kahanemine(-) (%) = (müügitulu 2020- müügitulu 2019) / müügitulu 2019*100	-0,11	2,91
Puhasrentaablus (%) = Puhaskasum (-kahjum) / müügitulu*100	56,6	53,2

M&M Vara OÜ ei olnud aastal 2020 olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning ka aastal 2021 pole neid plaanis teha. Samuti ei ole M&M Vara OÜ võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi. M&M Vara OÜ on kohtus vaidlustanud Mave Varahalduse OÜ nõude summas 1 599 000 eurot. Aruande allkirjastamise hetkel kohtumenetlus alles käib.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	523 461	393 808	
Nõuded ja ettemaksed	45 634	39 161	2
Kokku käibevarad	569 095	432 969	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 523 000	14 340 000	4
Materiaalsed põhivarad	11 635	15 772	5
Kokku põhivarad	14 534 635	14 355 772	
Kokku varad	15 103 730	14 788 741	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 449 689	1 602 285	6
Võlad ja ettemaksed	158 095	147 499	7
Kokku lühiajalised kohustised	6 607 784	1 749 784	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 599 000	6 961 204	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 599 000	6 961 204	
Kokku kohustised	8 206 784	8 710 988	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 074 941	5 208 097	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	819 193	866 844	
Kokku omakapital	6 896 946	6 077 753	
Kokku kohustised ja omakapital	15 103 730	14 788 741	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 446 661	1 628 465	9
Muud äritulud	183 560	703	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-446 637	-392 438	10
Mitmesugused tegevuskulud	-137 184	-137 596	11
Tööjõukulud	-120 337	-123 744	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 137	-4 137	5
Muud ärikulud	-18	-8	
Ärikasum (kahjum)	921 908	971 245	
Intressitulud	48	33	
Intressikulud	-102 763	-104 434	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	819 193	866 844	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	819 193	866 844	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

M&M Vara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustisi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Lühendatud aastaaruande koostamisel on lähtutud miinimumnõuetest, et väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustatav informatsioon" punktis 59 sätestatud lisadest.

Väikeettevõtjate lühendatud aastaaruandes võib bilanss olla lühemal või pikemal kujul, lähtudes raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetest ja võimalustest. Lisades esitatakse bilansikirjete alaliigendusi, kui see tuleb kasuks bilansi informatiivsusele ja loetavusele või on nõutud raamatupidamise seaduse või Raamatupidamise Toimkonna juhendite poolt. Lähtudes olulisuse printsiibist, võib ebaolulisi bilansikirjeid avaldada summeeritult.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja rahalisi vahendeid arveldusarvel, ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

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

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

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 ja kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, välja arvatud juhtudel kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud" või "Muud äritulud".

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3200 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3200 euro, kajastatakse kasutuselevõtmise hetkel kuludes. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5-20 aastat

Rendid

Renditehingut on käsitletud kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendina on kajastatud kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule
- rentnikul on optsoon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda õigust kasutab
- rendiperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt põhivaraga.

Kõik ülejäänud tehingud on kajastatud kasutusrendina.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) 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 maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit juhul kui lepinguline intressimäär erineb oluliselt sisemisest intressimäärest.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital on moodustatud vastavalt äriseadustiku nõuetele. Reservkapitali suurus nähakse ette põhikirjas ja see ei või olla väiksem kui 1/10 osakapitalist. Reservkapital moodustatakse igaaastasest puhaskasumi eraldisest, mis kantakse reservkapitali.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja maksud. Teenuste müügitulu kajastatakse teenuste osutamise perioodil.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud M&M Vara OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada valitsevat mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle. Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	43 748	43 748	0	0
Muud nõuded	540	540	0	0
Viitlaekumised	540	540	0	0
Ettemaksed	1 346	1 346	0	0
Tulevaste perioodide kulud	326	326	0	0
Muud makstud ettemaksed	1 020	1 020	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 634	45 634		

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	36 613	36 613	0	0
Muud nõuded	67	67	0	0
Viitlaekumised	67	67	0	0
Ettemaksed	2 481	2 481	0	0
Tulevaste perioodide kulud	2 313	2 313	0	0
Muud makstud ettemaksed	168	168	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 161	39 161	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	18 772	18 367
Üksikisiku tulumaks	1 226	1 643
Erisoodustuse tulumaks	352	341
Sotsiaalmaks	2 956	3 744
Kohustuslik kogumispension	52	53
Töötuskindlustusmaksed	141	153
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 499	24 301

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	14 340 000
31.12.2019	14 340 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	183 000
31.12.2020	14 523 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 172 212	1 251 348
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	446 637	392 438

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati sõltumatut eksperti ning õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,8%-10,5%, vakantsuse määr 5%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Lisaks tulumeetodile on kasutatud ka võrdlusmeetodit. Kasutatava meetodi valik sõltub hinnatavast objektist ning hindaja kasutuses olevast informatsioonist.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-16 048	-16 048
Jääkmaksumus	19 909	19 909
Amortisatsioonikulu	-4 137	-4 137
31.12.2019		
Soetusmaksumus	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-20 185	-20 185
Jääkmaksumus	15 772	15 772
Amortisatsioonikulu	-4 137	-4 137
31.12.2020		
Soetusmaksumus	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-24 322	-24 322
Jääkmaksumus	11 635	11 635

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud krediidasutus	6 449 689	6 449 689			6 kuu EURIBOR+2.5%	EUR	2021	
Lühiajalised laenud kokku	6 449 689	6 449 689						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen-seotud osapooltelt	1 599 000	0	1 599 000	0	0%	EUR	2022	13
Pikaajalised laenud kokku	1 599 000	0	1 599 000	0				
Laenukohustised kokku	8 048 689	6 449 689	1 599 000	0				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud krediidasutus	6 964 489	1 602 285	5 362 204	0	6 kuu EURIBOR+2.5%	EUR	2020-2021	
Pikaajaline laen-seotud osapooltelt	1 599 000	0	1 599 000	0	0%	EUR	2022	13
Pikaajalised laenud kokku	8 563 489	1 602 285	6 961 204	0				
Laenukohustised kokku	8 563 489	1 602 285	6 961 204	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	14 523 000	14 340 000
Kokku	14 523 000	14 340 000

Laenude tagatiseks on hüpoteegid kinnistutele Rae vallas, Peetri alevikus: Läike tee 3 ja Sära tee1; Tallinnas, Kristiine linnaosas: Artelli tn 8b, Laki tn 5, Forelli tn 11.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	35 570	35 570	0	0	
Võlad töövõtjatele	9 916	9 916	0	0	
Maksuvõlad	23 499	23 499	0	0	3
Muud võlad	88 541	88 541	0	0	
Intressivõlad	4 524	4 524	0	0	
Muud viitvõlad	84 017	84 017	0	0	
Saadud ettemaksed	569	569	0	0	
Muud saadud ettemaksed	569	569	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	158 095	158 095	0	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 203	25 203	0	0	
Võlad töövõtjatele	11 478	11 478	0	0	
Maksuvõlad	24 301	24 301	0	0	3
Muud võlad	86 104	86 104	0	0	
Intressivõlad	5 901	5 901	0	0	
Muud viitvõlad	80 203	80 203	0	0	
Saadud ettemaksed	413	413	0	0	
Muud saadud ettemaksed	413	413	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	147 499	147 499	0	0	

Kirjel " Võlad tarnijatele" koosseisus on kajastatud kohustusi seotud osapoolte ees summas 0 (31.12.2019: 2 420) eurot.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 1278 eurot (31.12.2019: 1278 eurot).		

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustab 6 894 134 (31.12.2019: 6 074 941) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena, on 1 378 827 (31.12.2019: 1 214 988) eurot. Seega saaks 31.12.2020 seisuga jaotamata kasumist dividendidena välja maksta 5 515 307 (31.12.2019: 4 859 953) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 446 661	1 628 465	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 446 661	1 628 465	
Kokku müügitulu	1 446 661	1 628 465	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 172 212	1 251 348	4
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	274 449	377 117	
Kokku müügitulu	1 446 661	1 628 465	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tooraine ja materjal	56 718	69 866	
Energia	162 266	147 799	
Maamaks	14 373	14 373	
Ehitus ja remont	213 280	160 400	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	446 637	392 438	4

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	0	134
Mitmesugused bürookulud	10 890	8 842
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 765	4 814
Kindlustus	7 813	9 096
Transpordiga seotud kulud	21 657	23 377
Muud	92 059	91 333
Kokku mitmesugused tegevuskulud	137 184	137 596

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	89 193	92 487
Sotsiaalmaksud	31 144	31 257
Kokku tööjõukulud	120 337	123 744
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	7	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 599 000	1 601 420

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	18 000	17 799

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	31 043	30 869

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised

03.09.2018.a võttis Harju Maakohus menetlusse M&M Vara OÜ hagi Mave Varahalduse OÜ vastu lepingute osalise tühisuse tuvastamiseks ja alusetult omandatu 719 528 euro, viivise 2050,16 euro ning edasiulatava viivise nõudes.

25.09.2018 esitas Mave Varahalduse OÜ vastuhagi M&M Vara OÜ vastu mõista Mave Varahalduse OÜ kasuks välja laenulepingutest tulenev põhivõlgnevus 1 599 000 eurot ning põhivõlalt arvutatav viivis. Kohtuasi on seotud 03.09.2018 M&M Vara OÜ hagiga Mave Varahalduse OÜ vastu ning menetletakse sellega koos.

Harju Maakohus M&M Vara OÜ hagi Mave Varahalduse OÜ vastu ei rahuldanud. Samuti ei rahuldanud Tallinna Ringkonnakohus apellatsioonkaebust.

Harju Maakohtu 25. jaanuari 2021. a otsusega otsustas kohus M&M Vara OÜ-lt välja mõista Mave Varahalduse OÜ kasuks põhinõude 1 599 000 eurot, alates 01. jaanuarist 2016. a kuni 25. jaanuarini 2021. a põhinõudelt sissenõutavaks muutunud viivise summas 692 071,26 eurot ja viivise põhinõudelt alates 26. jaanuarist 2021. a kuni põhinõude täitmiseni VÕS § 113 lg 1 sätestatud määras ning jätta kõik menetluskulud M&M Vara OÜ kanda.

Aruande esitamise hetkeks on M&M Vara OÜ esitanud nimetatud kohtulahendile kassatsioonkaebuse.

27.12.2018 esitas M&M Vara OÜ Harju Maakohtule hagiavalduse õigusliku alusega saadud vara summas 605 101,68 eurot ja alates hagi esitamisest lisanduva viivise väljamõistmiseks M&M Vara OÜ 50% ühisomanike vastu. Harju Maakohus otsustas seoses aegumisega jätta hagi rahuldamata. M&M Vara OÜ on esitanud nimetatud vaheotsusele apellatsioonkaebuse.

Eelkirjeldatud kohtumenetluste lõpptulemust ei ole aruande kinnitamise hetkel võimalik prognoosida, mistõttu eraldisi bilansi seisuga 31.12.2020 moodustatud ei ole.

24. oktoobril 2018 on Harju Maakohtule esitatud avaldus M&M Vara OÜ erikontrolli korraldamiseks. Maakohus rahuldas 31. jaanuari 2020 määrusega (vaidlustatud määrus) avalduse ning otsustas korraldada M&M Vara OÜ suhtes erikontrolli. Aastaruande koostamisperioodi jooksul pole erikontrolli tulemused veel selgunud.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2020 ületasid lühiajalised kohustused käibevara 6 038 689 euro võrra, lühiajaliste kohustuste hulgas on kajastatud pangalaen summas 6 449 689 eurot, nimetatud laen on pikendatud peale aruandekuupäeva kuni aastani 2022.

M&M Vara OÜ raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.09.2021

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAURI MIIDLA	Juhatuse liige	17.09.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

M&M Vara OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud M&M Vara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Auditi läbiviimise tulemusena tuvastasime alljärgnevad märkusega arvamuse avaldamist tingivad asjaolud:

- Aastaaruande koostamisel on pooleliolevatest kohtuvaidlustest tekkivad võimalikud kohustised liigitatud tingimuslikeks kohustisteks. Meie hinnangul tuleks pooleliolevatest kohtuvaidlustest tingitud võimalike kulude katteks moodustada bilansis eraldis. Eraldise moodustamise korral oleksid ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2020 +683 tuhande euro võrra suuremad ja omakapital seisuga 31.12.2020 -683 tuhande euro võrra väiksem. Aruandeperioodi finantstulemus oleks -137 tuhande euro võrra väiksem.
- Bilansis seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 on intressikohustised ja -kulud kajastatud tegelikest väiksematena. Tulenevalt eeltoodust peaks meie hinnangul olema lühiajaliste kohustiste summa seisuga 31.12.2020 +124 tuhande euro võrra suurem ja omakapital -124 tuhande euro võrra väiksem. Bilansis seisuga 31.12.2019 oleks lühiajaliste kohustiste summa +76 tuhande euro võrra suurem ja omakapital -76 tuhande euro võrra väiksem ning aruandeperioodi finantstulemus -48 tuhande euro võrra väiksem ja võrdlusperioodi finantstulemus -48 tuhande euro võrra väiksem.

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 ettevõtetest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma.

Oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb olulisi väärkajastamisi. Põhjustel, mida oleme välja toonud eespool meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“, muutuksid kohustiste ja kulude õige kajastamise korral tegevusaruandes puhasrentaabluse suhtarvud.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaoludele, et ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid aruandekuupäeva seisuga käibearasid 6 039 tuhande euro võrra. Juhatus on kirjeldanud meetmeid tegevuse jätkuvuse tagamiseks kaasatud raamatupidamise aastaaruande lisas 15 "Tegevuse jätkuvus".

Tegemist ei ole märkusega eelnimetatud asjaolu suhtes.

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 sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas 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 raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsiliste 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 alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

22.09.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	22.09.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 074 941
Aruandeaasta kasum (kahjum)	819 193
Kokku	6 894 134

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1446661	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maria Heinsar	60110110255	Eesti	1278 EUR (Ühisomand)
Elisa Heinsar	49209030322	Eesti	1278 EUR (Ühisomand)
Anette Gloria Heinsar	60705087021	Eesti	1278 EUR (Ühisomand)
Mauri Miidla	37209212712		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5101850
E-posti aadress	mauri.miidla@mvara.ee