

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: MUZ-MUZ OÜ

registrikood: 10949981

tänavanimi: Nurmenuku tee

maja number: 36

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11914

telefon: +372 5013544

e-posti aadress: tarmo.kalviste@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Üldhalduskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	16
Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	16
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19

Tegevusaruanne

MUZ-MUZ OÜ on asutatud 09.05.2003.a. Ettevõtte põhitegevuseks kinnisvarainvesteeringute arendamine.

2021.a. müügitulu oli 206 095 eur (2020: 50 448 eur), ettevõtte käive tekkis investeeringute vahendamistest ja teenuste müügist.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest ja 2021 arvestati tasu summas 11 351 eur (2020: 8 285 eur).

2022. aastal on plaanis olemasolevate kinnisvarainvesteeringute edasiarendamine ja uute arendusprojektide soetamine või lühemaajaliste investeeringute tegemine kinnisvara valdkonnas. Arvestades jätkuvalt viiruse Covid-19 levikut oleme teadvustanud sellest tuleneda võivaid mõjusid ettevõtte tegevusele. Aastaruande koostamise ajal ei ole võimalik mõju suurust ja ulatust hinnata kuna puudub teave viiruse ulatuse ning energiakriisi ja Ukraina sõja võimalike mõjude kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	97 221	78 199	
Finantsinvesteeringud	118 041	62 731	2
Nõuded ja ettemaksed	70 315	40 484	3
Kokku käibevarad	285 577	181 414	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 185	4 185	5,6
Nõuded ja ettemaksed	51 100	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	42 500	42 500	7
Materiaalsed põhivarad	30 922	39 356	8
Kokku põhivarad	128 707	86 041	
Kokku varad	414 284	267 455	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	315	17 315	9
Võlad ja ettemaksed	9 379	1 413	10
Kokku lühiajalised kohustised	9 694	18 728	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 816	5 520	9
Kokku pikaajalised kohustised	5 816	5 520	
Kokku kohustised	15 510	24 248	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	236 525	176 977	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158 471	62 452	11
Kokku omakapital	398 774	243 207	
Kokku kohustised ja omakapital	414 284	267 455	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	206 095	50 448	12
Brutokasum (-kahjum)	206 095	50 448	
Üldhalduskulud	-106 548	-46 708	14
Muud äritulud	0	31 594	13
Muud ärikulud	-33	-23	
Ärikasum (kahjum)	99 514	35 311	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	5 000	16
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	58 066	18 331	17
Intressitulud	2 054	3 718	
Intressikulud	-296	-296	
Muud finantstulud ja -kulud	-394	-253	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	158 944	61 811	
Tulumaks	-473	641	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158 471	62 452	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Muz-Muz OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimikonna juhenditel. Muz-Muz OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Muz-Muz OÜ ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet vastavalt raamatupidamise seaduse §29 lõige 2 alusel.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade puhul.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud Euroopa Keskpanga fikseeritud euro vahetuskurs. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse vastavalt Euroopa Keskpanga fikseeritud euro vahetuskursile. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse vastavalt Euroopa Keskpanga fikseeritud euro vahetuskursile. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse (välja arvatud osalused tütar- või sidusettevõtjates), mille väärtus on usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Samuti kajastatakse õiglases väärtuses sellised võlakirjad ja muud võlainstrumentid, mida Ettevõtte ei kavatse hoida lunastustähtajani või mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kuid on valinud arvestusmeetodiks õiglase väärtuse meetodi või võlainstrumentid, mille puhul ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb seda hoida lunastustähtajani ning positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumente.

Investeeringud aktsiatesse, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, ja nendega soetud tuletisinstrumentid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses miinus võimalikud allahindlused. Lunastustähtajani hoitavaid finantsinvesteeringuid võlainstrumentidesse kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses/õiglases väärtuses.

Omakapitali- ja võlainstrumentid, mis on ettenähtud realiseerimiseks järgneva aruandeperioodi jooksul, kajastatakse käibevarade

koosseisus. Pikaajalised aktsiad ning muud väärtpaberid kajastatakse põhivarade koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Sidusettevõteteks loetakse ka neid ettevõtteid, mille tegevust omanikud kontrollivad ühiselt (ühisettevõtted). Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Sidusettevõteteks loetakse ka neid ettevõtteid, mille tegevust omanikud kontrollivad ühiselt (ühisettevõtted). Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest.

Äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvad äriühendused.

Ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust selle soetusmaksumuses. / ainult kapitaliosaluse meetodi kasutamisel:

Soetusmaksumus jagatakse omandatud netovara õiglasele väärtusele; vahet soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel loetakse firmaväärtuseks. Positiivne firmaväärtus kajastatakse kapitaliosaluse meetodil arvestatava pikaajalise finantsinvesteeringu komponendina ning negatiivne firmaväärtus kajastatakse tekkimisel kohe kasumiaruandes tuluna.

Sidus- ja tütarettevõtjate aktsiad ja osad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Sidus- ja tütarettevõtjate aktsiad ja osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

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 ning kantakse bilansist välja.

Antud laenud ja muud nõuded

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Ehitiste soetusmaksumust amortiseeritakse lineaarselt, maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte enda majandustegevuses enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 630 eurot. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kajastatakse kasumiaruandes perioodikuluna.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt selle kasulikkusest elueast. Maad ei amortiseerita.

Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul (nt hoone) amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse. Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Amortisatsioonimäärad on:

Transpordivahendid 20%

Muud materiaalsed põhivarad 20-33%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 630

Finantskohustised

Finantskohustisteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Aastast 2019 hakkas Eestis kehtima dividendide madalam maksumäär 14/86, mida rakendatakse Eestis resideeruva ettevõtte poolt regulaarselt makstavatele dividendidele (jaotatud kasum kalendriaasta jooksul, mis on väiksem või võrdne kui keskmine jaotatud kasum kolme viimase aasta jooksul (alates 2018. aastast), mille pealt on ettevõtte maksnud tulumaksu).

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31. detsember 2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud

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

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2019	33 222	33 222	
Soetamine	12 110	12 110	
Müük müügihinnas või lunastamine	-607	-607	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	18 006	18 006	17
31.12.2020	62 731	62 731	
Kajastatud õiglasest väärtuses	62 731	62 731	
Soetamine	13 012	13 012	
Müük müügihinnas või lunastamine	-14 634	-14 634	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	56 932	56 932	17
31.12.2021	118 041	118 041	

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	28 026	28 026		18
Ostjatelt laekumata arved	28 026	28 026		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	532	532		4
Laenunõuded	84 867	33 767	51 100	18
Muud nõuded	5 524	5 524		
Intressinõuded	5 319	5 319		18
Viitlaekumised	205	205		18
Ettemaksed	2 466	2 466		
Tulevaste perioodide kulud	2 466	2 466		
Kokku nõuded ja ettemaksed	121 415	70 315	51 100	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 869	8 869		18
Ostjatelt laekumata arved	8 869	8 869		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	680	680		4
Laenunõuded	26 702	26 702		
Muud nõuded	3 678	3 678		
Intressinõuded	3 439	3 439		
Viitlaekumised	239	239		18
Ettemaksed	555	555		
Tulevaste perioodide kulud	516	516		
Muud makstud ettemaksed	39	39		
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 484	40 484		

2021: Laen summas 28 182 eur tagastamise tähtaeg on 31.12.2022 ja intressimäär 3% (intressinõue 1 658 eur). Vaata lisa 18.
 Laen summas 5 585 eur tagastamise tähtaeg on 31.12.2022 ja intressimäär on 3% (intressinõue 1 697 eur). vaata lisa 18.
 Laen summas 51 100 eur tagastamise tähtaeg on 31.12.2023 ja intressimäär on 6% (intressinõue 1 964 eur). vaata lisa 18.

2020: Laen summas 735 eur tagastamise tähtaeg on 31.12.2021 ja intressimäär 3% (Intressinõue 147 eur).
 Laen summas 24382 eur tagastamise tähtaeg on 31.12.2021 ja intressimäär 3% (intressinõue 1658 eur). Vaata lisa 18.
 Laen summas 1585 eur tagastamise tähtaeg on 31.12.2021 ja intressimäär on 3% (intressinõue 1634 eur). vaata lisa 18.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	122	0	0
Käibemaks	0	8 473	680	0
Üksikisiku tulumaks	0	228	0	476
Erisoodustuse tulumaks	0	69	0	113
Sotsiaalmaks	0	408	0	493
Kohustuslik kogumispension	0	18	0	23
Ettemaksukonto jääk	532		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	532	9 318	680	1 105

Vaata lisa 3 ja 10.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12171573	STP Holding OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
STP Holding OÜ	2 750	2 750
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 750	2 750

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12585106	Business Estate OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	50	50
12386140	Nordic Brokers OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	24.48	24.48

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Business Estate OÜ	1 435	1 435
Nordic Brokers OÜ	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 435	1 435

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	28 250	28 250
Jääkmaksumus	28 250	28 250
Ostud ja parendused	19 750	19 750
Müügid	-5 500	-5 500
31.12.2020		
Soetusmaksumus	42 500	42 500
Jääkmaksumus	42 500	42 500
31.12.2021		
Soetusmaksumus	42 500	42 500
Jääkmaksumus	42 500	42 500

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	30 000

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	23 662	6 177	29 839
Akumuleeritud kulum	-21 030	-5 317	-26 347
Jääkmaksumus	2 632	860	3 492
Ostud ja parendused	42 167	0	42 167
Amortisatsioonikulu	-5 443	-860	-6 303
31.12.2020			
Soetusmaksumus	42 167	5 141	47 308
Akumuleeritud kulum	-2 811	-5 141	-7 952
Jääkmaksumus	39 356	0	39 356
Amortisatsioonikulu	-8 434	0	-8 434
31.12.2021			
Soetusmaksumus	42 167	5 141	47 308
Akumuleeritud kulum	-11 245	-5 141	-16 386
Jääkmaksumus	30 922	0	30 922

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Masinad ja seadmed	0	7 083
Transpordivahendid	0	7 083
Kokku	0	7 083

Lisainfo 2020 aasta materiaalse põhivara kohta.

Maha kantud põhivara soetusmaksumus 1 036 eur, jääkmaksumus 0 eur.

Müüdud põhivara soetusmaksumus 23 662 eur, jääkmaksumus 0 eur.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	315	315			0%	Eur	31.12.2022	18
Lühiajalised laenud kokku	315	315						
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	5 816		5 816		0%	Eur	31.12.2025	18
Pikaajalised laenud kokku	5 816		5 816					
Laenukohustised kokku	6 131	315	5 816					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	17 315	17 315			0%	EUR	31.12.2021	18
Lühiajalised laenud kokku	17 315	17 315						
Pikaajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	5 520		5 520		0%	EUR	31.12.2025	18
Pikaajalised laenud kokku	5 520		5 520					
Laenukohustised kokku	22 835	17 315	5 520					

Pikaajaline laenukohustis 7000 eur on diskonteeritud intressimääraga 5%.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	61	61	
Maksuvõlad	9 318	9 318	4
Kokku võlad ja ettemaksed	9 379	9 379	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	308	308	
Maksuvõlad	1 105	1 105	4
Kokku võlad ja ettemaksed	1 413	1 413	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	309 729	181 426
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	77 432	45 356
Soodusmääraga makstavad dividendid	6 738	10 876
Tulumaks soodusmääraga dividendidelt	1 097	1 771
Kokku tingimuslikud kohustised	394 996	239 429

2021 on makstud dividende summas 2 903 eurot.

2020 on makstud dividende summas 12 885 eurot sh maksuvabalt 5 000 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	206 095	50 448
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	206 095	50 448
Kokku müügitulu	206 095	50 448
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	206 095	50 448
Kokku müügitulu	206 095	50 448

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	24 500	7
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	7 083	8
Muud	0	11	
Kokku muud äritulud	0	31 594	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Transpordikulud	-4 434	-5 832	
Mitmesugused bürookulud	-662	-1 354	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 417	-1 946	
Tööjõukulud	-15 072	-11 000	15
Amortisatsioonikulu	-8 434	-6 303	8
Muud	-5 914	-3 194	
Õigusteenused ja konsultatsioonid	-34 250	-3 933	
Muud ostetud teenused ja materjalid	-29 043	-13 146	
Reklaamikulud	-6 322	0	
Kokku üldhalduskulud	-106 548	-46 708	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	11 351	8 285	18
Sotsiaalmaksud	3 721	2 715	
Kokku tööjõukulud	15 072	11 000	15
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	5 000
Dividenditulu	0	5 000
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	5 000

Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	56 932	18 006	2
Laekunud dividendid ja muud tulud finantsinvesteeringutelt	1 134	325	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	58 066	18 331	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	53 064	0	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 353	38 367	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	118 417	38 367	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	315	17 315	9
Kokku laenukohustised	315	17 315	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	5 816	5 520	9
Kokku laenukohustised	5 816	5 520	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 799	2 500	37 332	25 967	863	3
Kokku antud laenud	60 799	2 500	37 332	25 967	863	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	0	51 100	51 100	1 964	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 967	7 800	33 767	63	3
Kokku antud laenud	25 967	58 900	84 867	2 027	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	315	17 000	17 315		9
Kokku laenukohustised	315	17 000	17 315	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 315	0	17 000	315	0	9
Kokku laenukohustised	17 315	0	17 000	315	0	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	0	15 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 271	34 407
Kokku müüdud	70 271	49 407

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 750	4 500
Kokku ostetud	6 750	4 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	11 351	8 285

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

MUZ-MUZ OÜ (registrikood: 10949981) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KALVISTE	Juhatuse liige	01.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	236 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158 471
Kokku	394 996
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Kokku	20 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	236 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158 471
Kokku	394 996
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Kokku	20 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	206095	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tarmo Kalviste	37006080222	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5013544
E-posti aadress	tarmo.kalviste@gmail.com