

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2022**

**ärinimi:** Mixto Real Estate OÜ

**registrikood:** 12876461

tänava/talu nimi, Lelle tn 24

maja ja korteri number:

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

postsihtnumber: 11318

**telefon: +372 5035512**

**e-posti aadress:** raivo.erik@unifund.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed             | 8  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud         | 8  |
| Lisa 5 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 7 Osakapital                       | 10 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                 | 11 |
| Aruande allkirjad                       | 13 |
| Vandeauditori aruanne                   | 14 |

## Tegevusaruanne

Osaühing Mixto Real Estate on kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte. Ettevõte arendab Natura park arendusprojekti Tallinnas Astangul, mille tulemusena valmivad lähiaastatel kortermajad ning muud detailplaneeringus märgitud ehitised.

### Tulud, kulud, kasum

2022..aastal tehti ettevalmistavaid projekteerimis- ja uurimistöid ehitusega alustamiseks ning seetõttu puudus ettevõttel müügitulu. Mitmesugused tegevuskulud moodustasid 26,3 tuhat eurot (2021: 56,8).

Ärikasumiks kujunes kahjum -26,3 tuhat eurot (2021: -89,3).

Intressikulud moodustasid -402,8 tuhat eurot (2021: -391,7).

2022.aasta tulemuseks oli kahjum -428,8 tuhat eurot (2021: -999,9).

| Peamised finantssuhtarvud       | 2022   | 2021   |
|---------------------------------|--------|--------|
| Müügitulu (tuhat eurot)         | 0,0    | 0,0    |
| Puhaskasum/-kahjum              | -428,8 | -999,9 |
| Lühiajaliste kohustuste kordaja | 0,004  | 0,006  |

### Investeeringud

Aruandeaastal tegi ettevõte täiendavaid investeeringuid bilansisolevasse varasse kokku 164 tuhande euro väärtuses. Tegu oli peamiselt projekteerimis- ja muude ettevalmistavate kuludega ehituse alustamiseks.

### Personal

Ettevõttel puudusid aruandeaastal palgalised töötajad ning tööjõukulud.

Osaühing jätkab arendusprojekti edasiarendusega ning ettevalmistusega eesseisvaks ehitustegevuseks.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022        | 31.12.2021        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 34 516            | 56 987            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 927             | 8 244             | 2,3     |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>42 443</b>     | <b>65 231</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 11 941 809        | 11 777 825        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>11 941 809</b> | <b>11 777 825</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>11 984 252</b> | <b>11 843 056</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 10 800 000        | 9 786 000         | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 150 284         | 701 549           | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>11 950 284</b> | <b>10 487 549</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 0                 | 864 000           | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 0                 | 28 722            | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>          | <b>892 722</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>11 950 284</b> | <b>11 380 271</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500             | 2 500             | 7       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 460 285           | 1 460 249         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -428 817          | -999 964          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>33 968</b>     | <b>462 785</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>11 984 252</b> | <b>11 843 056</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022            | 2021            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -26 297         | -56 806         |         |
| Tööjõukulud                                 | 0               | -27 830         |         |
| Muud ärikulud                               | -20             | -4 641          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-26 317</b>  | <b>-89 277</b>  |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 0               | -190            |         |
| Intressitulud                               | 335             | 0               |         |
| Intressikulud                               | -402 835        | -391 667        | 6       |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0               | -518 830        |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-428 817</b> | <b>-999 964</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-428 817</b> | <b>-999 964</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Mixto Real Estate OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. 2022. aasta aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetele vastavalt.

Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega. Eesti Finantsaruandluse Standard koosneb Raamatupidamise Toimkonna juhenditest (RTJ).

Mixto Real Estate OÜ aastaaruandes on kasutusel kasumiaruande skeem 1.  
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### Raha

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

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostu-, tootmis- ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuludena. Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

### Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Juhul kui üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad, lähtutakse nende soetusmaksumuse kuludesse kandmisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Olemuselt ja kasutuselt sarnaste varude suhtes kasutatakse ühesugust meetodit.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt

seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal aruande kuupäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Aktiivse turu puudumisel võib õiglast väärtust hinnata meetodil, milline tugineks hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korregeerides hinnangut erinevuste suhtes). Samuti kasutatakse õiglase väärtuse määramiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2021.a. netodividendidena välja maksta 1/3 eelneva kolme aasta keskmisest jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

### Seotud osapooled

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

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- Sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 366        | 3 366          | 3       |
| Ettemaksed                         | 4 561        | 4 561          |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 4 561        | 4 561          |         |
| Muud makstud ettemaksed            |              | 0              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>7 927</b> | <b>7 927</b>   |         |
|                                    |              |                |         |
|                                    | 31.12.2021   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 7 617        | 7 617          | 3       |
| Ettemaksed                         | 627          | 627            |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 255          | 255            |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 372          | 372            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>8 244</b> | <b>8 244</b>   |         |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Ettemaks     |
| Käibemaks                                     | 3 366        | 7 617        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>3 366</b> | <b>7 617</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |            |
|-------------------------|------------|
|                         |            |
| <b>31.12.2020</b>       | 11 670 802 |
| Ostud ja parendused     | 107 023    |
| <b>31.12.2021</b>       | 11 777 825 |
| Ostud ja parendused     | 163 984    |
| <b>31.12.2022</b>       | 11 941 809 |

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Õiglast väärtust hinnati eksperthinnangut kasutades 2021.aasta alguses ning kuna aruandeaasta jooksul väärtuse olulist muutust peale tehtud investeeringute ei ole toimunud, kinnitas juhatus vara väärtuse bilansipäeval õiglaselt kajastatuks.

Aruandeaastal tehti varasse täiendavaid investeeringuid 164 tuhande euro väärtuses.

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                      |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                      |             |             |         |
| Seotud osapooled                 | 10 800 000 | 10 800 000                        |                     |             | intressivaba         | EUR         | tähtajatu   | 9       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 10 800 000 | 10 800 000                        |                     |             |                      |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 10 800 000 | 10 800 000                        |                     |             |                      |             |             |         |
|                                  |            |                                   |                     |             |                      |             |             |         |
|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                      |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                      |             |             |         |
| Pangalaen                        |            | 0                                 |                     |             |                      |             |             |         |
| Seotud osapooled                 | 9 786 000  | 9 786 000                         |                     |             | 6 kuu EURIBOR+ 3,76% | EUR         | 31.12.2022  | 9       |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 9 786 000  | 9 786 000                         |                     |             |                      |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                      |             |             |         |
| Seotud osapooled                 | 864 000    |                                   | 864 000             |             | 6 kuu EURIBOR+ 3,76% | EUR         | 20.03.2023  | 9       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 864 000    |                                   | 864 000             |             |                      |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 10 650 000 | 9 786 000                         | 864 000             |             |                      |             |             |         |

Seotud ettevõtted andsid 2022.aastal OÜ-le Mixto Real Estate täiendavalt 150 tuhat eurot laenu.

Alates 01. jaanuarist 2023 on kõnealune laen vormistatud ringi võlanõudeks, null-intressimääraga ja tähtjatuks perioodiks.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 19 211           | 19 211                           |                     |         |
| Muud võlad                       | 1 131 073        | 1 131 073                        |                     |         |
| Intressivõlad                    | 1 131 073        | 1 131 073                        |                     | 9       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 150 284</b> | <b>1 150 284</b>                 |                     |         |

  

|                                  | 31.12.2021     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 2 034          | 2 034                            |                     |         |
| Muud võlad                       | 728 237        | 699 515                          | 28 722              |         |
| Intressivõlad                    | 728 237        | 699 515                          | 28 722              | 9       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>730 271</b> | <b>701 549</b>                   | <b>28 722</b>       |         |

Intressivõlg seotud osapooltele oli bilansipäeval 1 131 073.- (2021: 728 237) EUR.  
Aruandeaasta eest arvestati intressikohustust juurde 402,8 tuhande euro väärtuses.

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

Osahingul on kaks võrdset osa väärtusega 1 250 EUR.

## Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2022     | 2021          |
|------------------------------------------------------|----------|---------------|
| Palgakulu                                            | 0        | 20 925        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 0        | 6 905         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>0</b> | <b>27 830</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 0        | 1             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |          |               |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 0        | 1             |

Ettevõtte puudusid aruandeaastal palgalised töötajad ning palgakulud.

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022        | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                   |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 800 000        | 9 786 000        | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>10 800 000</b> | <b>9 786 000</b> |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                   |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 131 073         | 699 515          | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>1 131 073</b>  | <b>699 515</b>   |         |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022 | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|---------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |            |                |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 864 000        | 5       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>   | <b>864 000</b> |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |            |                |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 28 723         | 6       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>0</b>   | <b>28 723</b>  |         |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2020       | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2021 | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------|------------------|----------------------------|------------|-----------------------------|---------|
| Tütarettevõtjad           | 1 195 440        | 1 195 440                  | 0          | 0                           |         |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>1 195 440</b> | <b>1 195 440</b>           | <b>0</b>   | <b>0</b>                    |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2020        | Saadud laenud  | 31.12.2021        | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|---------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 075 000        | 575 000        | 10 650 000        | 384 379                     |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>10 075 000</b> | <b>575 000</b> | <b>10 650 000</b> | <b>384 379</b>              |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2021        | Saadud laenud  | 31.12.2022        | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|---------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 10 650 000        | 150 000        | 10 800 000        | 402 835                     |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>10 650 000</b> | <b>150 000</b> | <b>10 800 000</b> | <b>402 835</b>              |         |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2022         | 2021          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused     | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 5 180        | 16 384        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 0            | 7 107         |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>5 180</b> | <b>23 491</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 0           | 27 900      |

Osaühing on edastanud seotud ettevõttele Kotermaa Arendus OÜ kompensatsiooniks kuluarveid kokku summas 9,6 tuhat eurot (2021: 5,3 tuhat eurot).

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.03.2023

**Mixto Real Estate OÜ (registrikood: 12876461) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RAIVO ERIK         | Juhatuse liige     | 23.03.2023           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mixto Real Estate OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Mixto Real Estate OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Kirti Rebane

Vandeauditori number 439

Osaühing Artestan

Auditoortetvõtja tegevusloa number 176

Mäepealse tn 10-16, Tallinn, Harju maakond, 12618

23.03.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

Mixto Real Estate OÜ (registrikood: 12876461) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KIRTI REBANE       | Vandeaudiitor      | 23.03.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 460 285       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -428 817      |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>31 468</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 31 468        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>31 468</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 460 285       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -428 817      |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>31 468</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 31 468        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>31 468</b> |

## Sidevahendid

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Liik            | Sisu                  |
| Mobiiltelefon   | +372 5035512          |
| E-posti aadress | raivo.erik@unifund.ee |