

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: MT VARAHALDUSE OÜ

registrikood: 10458585

tänava/talu nimi, Läike tee 1

maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75312

telefon: +372 5013301, +372 6691820

faks: +372 6691821

e-posti aadress: mati@mtv.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Ettevõtte üldinfo

MT Varahalduse OÜ kuulub ühele eraisikule. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvaraarendamine Eesti kinnisvaraturul. Ettevõtte halduses on kinnistud aadressil Pärnu mnt 20, Pärnu mnt 20a, Türi tn 6, Mäealuse 10, Reti tee12, Läike tee 1, Kadaka tee 7, Allika tee 10/12, Allika tee 1, Laki tn 6 ja Krookuse tn 8.

Tulud, kulud, kasum

MT Varahalduse OÜ müügitulu oli 2022. aastal 1 603 923 eurot, mis on 17% suurem kui eelmisel aastal. Aruandeperioodil edasimüüdavate teenuste kulud olid kokku 339 tuhat eurot, muud tegevuskulud moodustasid 217 tuhat eurot. 2021 aasta vastavad näitajad olid 261 tuhat eurot ja 167 tuhat eurot. Aruandeaasta lõpetati 2 259 tuhande eurose kasumiga. Kasum 2021. aastal oli 1 848 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

Finantsnäitajad	2022	2021
Käibekasv	17%	8%
Kasumikasv	22%	55%
ROA	11%	11%
ROE	14%	13%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,26	0,59

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Müügitulu kasv (%) = $\frac{\text{müügitulu 2021} - \text{müügitulu 2020}}{\text{müügitulu 2020}} \cdot 100$
- Kasumi kasv (%) = $\frac{\text{puhaskasum 2021} - \text{puhaskasum 2020}}{\text{puhaskasum 2020}} \cdot 100$
- ROA (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{varad kokku}} \cdot 100$
- ROE (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{omakapital kokku}} \cdot 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\frac{\text{käibevara}}{\text{lühiajalised kohustused}}$

Personal

2022.a. oli ettevõttes 4 töötajat, juhatuse liikmeid oli 1. Töötajate arv ei ole suurenenud võrreldes eelneva aastaga. Tööjõukulud oli 2022.aastal kokku 215 tuhat eurot, mis on 7,5% rohkem kui 2021. aastal. Tegevjuhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja soodustusi.

Investeeringud

2022. aastal valmis uus ärihoone, mille ehitusega alustati 2021.aastal. Uus ärihoone on 100% välja renditud ning vakants puudub.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Valuutariskivabadeks finantsvaradeks ja –kohustusteks loetakse euros nomineeritud finantsvarasid ja –kohustusi. Valuutariski maandamiseks on ettevõttes kõik lepinguid europõhised kaasa arvatud laenulepingud, mistõttu käsitletakse neid valuta-riskivabade kohustustena. Ettevõtte on aruandeaastal pidevalt hinnanud valuutariske ja ei leia vajadust kasutada täiendavaid meetmeid valuutariski maandamiseks.

Ettevõtja seisukohalt on intressimäärade seonduv risk tajutav ujuvate intressimääradega võlakohustiste kaudu. Kuna aruandeaastal on intressimäärade keskkond olnud laenajate seisukohalt muutuv, siis peab ettevõtja sellega arvestama ning püüdma riske maandada.

Keskkond

Ettevõtte teadvustab endale, et keskkonnahoidlik tegevus on aluseks tõhusalt toimiva keskkonna ja jätkusuutliku ühiskonna loomisel. Kõrvuti eesmärgiga saavutada suurim võimalik efektiivsus, pannakse igapäevaselt kõigis oma tegevustes rõhku keskkonnakaitsele ja püütakse viia oma äritegevuse mõju keskkonnale miinimumini, pöörates erilist tähelepanu oma tegevuste energiaefektiivsusele ja jäätmete vähendamisele.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2023. aastal on plaanis jätkata olemasolevate objektide haldamise ja arendamisega pakkudes klientidele kvaliteetset teenust. Samuti kogutakse mõtteid uute projektide jaoks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 574	399 692	2
Nõuded ja ettemaksed	110 329	138 978	3
Varud	352	0	
Kokku käibevarad	172 255	538 670	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 264 634	7 371 527	5
Kinnisvarainvesteeringud	12 554 676	8 525 800	7
Materiaalsed põhivarad	123 820	762 317	8
Kokku põhivarad	20 943 130	16 659 644	
Kokku varad	21 115 385	17 198 314	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	52 669	51 849	9
Võlad ja ettemaksed	602 729	857 799	10
Kokku lühiajalised kohustised	655 398	909 648	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 434 708	2 523 124	9
Kokku pikaajalised kohustised	4 434 708	2 523 124	
Kokku kohustised	5 090 106	3 432 772	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 931	6 931	11
Kohustuslik reservkapital	693	693	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 757 918	11 910 382	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 259 737	1 847 536	
Kokku omakapital	16 025 279	13 765 542	
Kokku kohustised ja omakapital	21 115 385	17 198 314	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 603 923	1 365 345	12
Muud äritulud	633 294	253 941	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-339 351	-261 097	14
Mitmesugused tegevuskulud	-217 406	-167 628	15
Tööjõukulud	-215 534	-200 539	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17 907	-9 022	8
Muud ärikulud	-9 352	-7 475	
Ärikasum (kahjum)	1 437 667	973 525	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	893 108	908 824	5
Intressitulud	12	29	
Intressikulud	-71 050	-34 248	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 259 737	1 848 130	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 259 737	1 848 130	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MT Varahalduse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardist lähtuvalt. MT Varahalduse OÜ esitab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

Kasumiaruandes on kasutatud skeemi 1.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruandega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 6 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omapahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit või ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi.

Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 6000 eurot. 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast järgnevalt:

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 6000

- Ehitised ja rajatised 1-2 % aastas
- Muud masinad ja seadmed 20-30 % aastas
- Muu inventar ja IT seadmed 10-40 % aastas

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu (ja dividenditulu) kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. (Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.)

Kulud

Kulude arvestust peetakse tekkepõhiselt õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki allahindlusi ja soodustusi.

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. 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

Isikud on omavahel seotud, kui neil on ühine majanduslik huvi või kui ühel isikul on teise üle valitsev mõju. Igal juhul käsitatakse seotud isikutena järgmisi isikuid:

- 1) abikaasad, elukaaslased või otse- või külgsuhtes sugulased;
- 2) ühte kontserni kuuluvad äriühingud äriseadustiku § 6 tähenduses;
- 3) juriidiline isik ja füüsiline isik, kellele kuulub vähemalt 10% selle juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest;
- 4) isikule kuulub koos teiste temaga seotud isikutega kokku üle 50% juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või õigusest juriidilise isiku kasumile;
- 5) juriidilised isikud, kelle aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest üle 50% kuulub ühele ja samale isikule või seotud isikutele;
- 6) isikud, kellele kuulub üle 25% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist, häälte koguarvust või kasumi saamise õigusest;
- 7) juriidilised isikud, kelle juhatuse või juhatust asendava organi kõik liikmed on ühed ja samad isikud;
- 8) tööandja ja tema töötaja, töötaja abikaasa, elukaaslane või otsejoones sugulane;
- 9) isik on juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige (§ 9), juhtimis- või kontrollorgani liikme abikaasa või otsejoones sugulane.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	61 574	396 048
Kassa	0	3 644
Kokku raha	61 574	399 692

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	98 551	98 551
Ostjatelt laekumata arved	98 551	98 551
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 441	1 441
Muud nõuded	5 248	5 248
Intressinõuded	5 248	5 248
Ettemaksed	5 089	5 089
Tulevaste perioodide kulud	5 089	5 089
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 329	110 329
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	97 427	97 427
Ostjatelt laekumata arved	97 427	97 427
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 263	18 263
Muud nõuded	8 641	8 641
Intressinõuded	8 391	8 391
Viitlaekumised	250	250
Ettemaksed	14 647	14 647
Tulevaste perioodide kulud	14 647	14 647
Kokku nõuded ja ettemaksed	138 978	138 978

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 441	22 428	18 263	
Üksikisiku tulumaks		4 872		4 686
Erisoodustuse tulumaks		111		485
Sotsiaalmaks		4 743		4 810
Kohustuslik kogumispension		270		274
Töötuskindlustusmaksed		277		264
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 441	32 701	18 263	10 519

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10819439	Costas Invest OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Costas Invest OÜ	7 371 527	629 400	8 000 927
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 371 527	629 400	8 000 927

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Costas Invest OÜ	50	27.11.2001	1 278

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Intressinõuded	5 248	5 248
Kokku muud nõuded	5 248	5 248
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Intressinõuded	8 391	8 391
Viitlaekumised	250	250
Kokku muud nõuded	8 641	8 641

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	8 763 324
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	252 476
Ümberliigitamised	-490 000
31.12.2021	8 525 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	637 801
Ümberliigitamised	3 391 075
31.12.2022	12 554 676

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	975 365	841 604
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-339 351	-261 097

Kinnisvara on hinnanud juhtkond, kes hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Hindamise kulu on märgatava suurusega ja protsess on aeganõudev, samuti puuduvad muud olulised välised osapooled, kellele info oleks vajalik. Kasutatud on diskontomäär 8%-11,3% ja kapitalisatsioonimäär 7%-9%.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2020							
Soetusmaksumus	40 000	164 030	12 399	176 429	15 537	0	231 966
Akumuleeritud kulum	-987	-131 995	-12 350	-144 345	-15 537		-160 869
Jääkmaksumus	39 013	32 035	49	32 084	0	0	71 097
Ostud ja parendused						210 242	210 242
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused						210 242	210 242
Amortisatsioonikulu	-342	-8 680		-8 680			-9 022
Ümberliigitamised						490 000	490 000
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega						490 000	490 000
31.12.2021							
Soetusmaksumus	40 000	164 030	12 399	176 429	15 537	700 242	932 208
Akumuleeritud kulum	-1 329	-140 675	-12 350	-153 025	-15 537		-169 891
Jääkmaksumus	38 671	23 355	49	23 404	0	700 242	762 317
Ostud ja parendused		62 500	17 152	79 652			79 652
Muud ostud ja parendused		62 500	17 152	79 652			79 652
Amortisatsioonikulu	-404	-14 930	9 826	-5 104			-5 508
Ümberliigitamised			-12 399	-12 399		-700 242	-712 641
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest						-700 242	-700 242
Muud ümberliigitamised			-12 399	-12 399			-12 399
Muud muutused	49		-49	-49			0
31.12.2022							
Soetusmaksumus	40 000	226 530	17 152	243 682	15 537	0	299 219
Akumuleeritud kulum	-1 684	-155 605	-2 573	-158 178	-15 537	0	-175 399
Jääkmaksumus	38 316	70 925	14 579	85 504	0	0	123 820

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	52 669	52 669			1-2%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	52 669	52 669					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	579 923		579 923		1-5%	EUR	30.04.2024
Pikaajaline laen	2 104 785			2 104 785	2%-5%	EUR	19.05.2032
Pikaajaline laen	1 750 000			1 750 000	1,55-5%	EUR	20.03.2032
Pikaajalised laenud kokku	4 434 708		579 923	3 854 785			
Laenukohustised kokku	4 487 377	52 669	579 923	3 854 785			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	51 849	51 849			1-2%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	51 849	51 849					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	632 593		632 593		1-2%	EUR	30.04.2024
Pikaajaline laen	1 890 531		1 890 531		2%-0,1%	EUR	15.10.2026
Pikaajalised laenud kokku	2 523 124		2 523 124				
Laenukohustised kokku	2 574 973	51 849	2 523 124				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	73 212	73 212
Võlad töövõtjatele	10 457	10 457
Maksuvõlad	32 701	32 701
Muud võlad	316 622	316 622
Intressivõlad	173 465	173 465
Dividendivõlad	135 538	135 538
Muud viitvõlad	7 619	7 619
Saadud ettemaksed	169 737	169 737
Tulevaste perioodide tulud	169 737	169 737
Kokku võlad ja ettemaksed	602 729	602 729
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	256 642	256 642
Võlad töövõtjatele	9 564	9 564
Maksuvõlad	10 519	10 519
Muud võlad	464 260	464 260
Intressivõlad	138 957	138 957
Dividendivõlad	318 334	318 334
Muud viitvõlad	6 969	6 969
Saadud ettemaksed	116 814	116 814
Tulevaste perioodide tulud	116 814	116 814
Kokku võlad ja ettemaksed	857 799	857 799

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	6 931	6 931
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 603 923	1 365 345
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 603 923	1 365 345
Kokku müügitulu	1 603 923	1 365 345
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus	1 603 923	1 365 345
Kokku müügitulu	1 603 923	1 365 345

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	637 801	252 476
Traavid, viivised ja hüvitised	645	25
Muud	-5 152	1 440
Kokku muud äritulud	633 294	253 941

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-339 351	-261 097
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-339 351	-261 097

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Maarent	19 437	19 437
Energia	6 852	5 444
Kütus	6 852	5 444
Mitmesugused bürookulud	10 714	10 371
Koolituskulud	0	1 581
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 419	16 961
Maaklerikulud	28 769	12 755
Kindlustus	8 692	6 736
Muud	138 523	94 343
Kokku mitmesugused tegevuskulud	217 406	167 628

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	158 961	147 099
Sotsiaalmaksud	56 573	53 440
Kokku tööjõukulud	215 534	200 539
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	28 151	25 568
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 256
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 151	31 824
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	423	290
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 207	1 272
Kokku võlad ja ettemaksed	2 630	1 562

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	1 750 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 104 785	1 890 531
Kokku laenukohustised	3 854 785	1 890 531
Võlad ja ettemaksed		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 104 785	1 890 531

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 018 152	-127 621	1 890 531	23 057
Kokku laenukohustised	2 018 152	-127 621	1 890 531	23 057

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	1 750 000		1 750 000	23 557
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 890 531	570 000	355 747	2 104 784	34 509
Kokku laenukohustised	1 890 531	2 320 000	355 747	3 854 784	58 066

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	219 954	205 188
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	140 508	132 597
Kokku müüdnud	360 462	337 785

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	5 191	4 090
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 618	11 881
Kokku ostetud	17 809	15 971

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2023

MT VARAHALDUSE OÜ (registrikood: 10458585) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI TAVAST	Juhatuse liige	18.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MT VARAHALDUSE OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud MT VARAHALDUSE 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 lahknep 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 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 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi 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 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 auditiprotseduuriid 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, väärsitiiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast 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 märkimisväärselt 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 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/

Silvia Eigo

Vandeauditori number 704

Q Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 294

Luite tn 26, Tallinn, Harju maakond, 11313

19.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

MT VARAHALDUSE OÜ (registrikood: 10458585) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVIA EIGO	Vandeaudiitor	19.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 757 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 259 737
Kokku	16 017 655
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 717 655
Kokku	16 017 655

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 757 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 259 737
Kokku	16 017 655
Jaotamine	
Dividendideks	300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 717 655
Kokku	16 017 655

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1603923	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Tavast	37212050344	Eesti	6931 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6691820
Faks	+372 6691821
Mobiiltelefon	+372 5013301
E-posti aadress	mati@mtv.ee