

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: MAVE VARAHALDUSE Osühing

registrikood: 10515633

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 160E

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 6510214

e-posti aadress: info@mave.ee

veebilehe aadress: www.mave.ee

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 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud ärikulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

MAVE VARAHALDUSE OÜ põhitegevuseks on enda kinnisvara haldamine ja rent.

Hallatavad objektid on hooned Pärnu mnt.160E,Pärnu mnt.160F,Pärnu mnt.160G,Pärnu mnt.160H,Pärnu mnt.160J,Pärnu mnt.139E/11,Pärnu mnt.139E/12, Läike 18, Läike 20, Läike 32-1, Läike 32-2, Läike 32-3, Läike põik 3 ja Sära tee 1.

Järgmisel majandusaastal tegeletakse edasi kinnisvara haldamisega.

Aruandeaastal ei olnud olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid ning neid ei planeerita ka järgmisel aastal.

Tegevuskeskkonna üldise makromajandusliku arengu mõju ettevõtte majandustulemustele on võrreldes varasemaga halvenenud.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline, kuid sõltub majandusüklitest- üldise nõudluse ja majandusaktiivsuse vähenemisel kahaneb ka vajadus äripindade järele.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid.

Mave Varahalduse OÜ majandustegevus on finantseeritud pangalaenudega, mille intressimäärad baseeruvad euriboril ja seeläbi on intressikulude suurus otseselt mõjutatud euribori muutustest. Euribori suurenemisest tingitud intressimäärade kasvuga ei kaasne äriühingude siiski olulisi majandustulemusi mõjutavaid riske.

Aruandeaasta tegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Käibe kasv(+)/kahanemine(-) (%) = 2022) / müügitulu 2022*100	(müügitulu 2023- müügitulu 7,57	-2,60
Puhasrentaabilus (%) = müügitulu*100	puhaskasum / 24,66	9,98
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = lühiajalised kohustised	käibevarad / 5,42	4,14
Võlakordaja = kohustised ja omakapital	kohustised / kokku 0,13	0,16

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 022 696	2 860 698	
Finantsinvesteeringud	500 000	0	2
Nõuded ja ettemaksed	585 223	601 799	3
Varud	150 000	150 000	
Kokku käibevarad	3 257 919	3 612 497	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 387 365	12 517 488	4
Materiaalsed põhivarad	2 208 483	2 228 383	5
Immateriaalsed põhivarad	19 034	21 544	6
Kokku põhivarad	14 614 882	14 767 415	
Kokku varad	17 872 801	18 379 912	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	332 268	325 879	7
Võlad ja ettemaksed	269 107	547 012	8
Kokku lühiajalised kohustised	601 375	872 891	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 783 114	2 115 382	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 783 114	2 115 382	
Kokku kohustised	2 384 489	2 988 273	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	268 428	268 428	10
Ülekurss	3 432 416	3 432 416	
Kohustuslik reservkapital	26 843	26 843	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 213 952	11 458 357	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 673	205 595	
Kokku omakapital	15 488 312	15 391 639	
Kokku kohustised ja omakapital	17 872 801	18 379 912	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 216 648	2 060 660	11
Muud äritulud	9 837	117 433	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-575 487	-625 328	12
Mitmesugused tegevuskulud	-183 658	-277 875	13
Tööjõukulud	-504 953	-478 634	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-262 544	-232 822	4,5,6
Muud ärikulud	-1 836	-16 460	15
Ärikasum (kahjum)	698 007	546 974	
Intressitulud	38 921	53 031	
Intressikulud	-117 065	-57 219	
Muud finantstulud ja -kulud	66	-66 238	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	619 929	476 548	
Tulumaks	-73 256	-270 953	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 673	205 595	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mave Varahalduse OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2023.aasta raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustisi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seadust ja Eesti finantsaruandluse standardit.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määрусega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Vara ja kohustised on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist.

Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Mave Varahalduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2 lisas toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Mave Varahalduse OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja rahalähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühiajalised finantsinvesteeringud.

Raha ja rahalähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastab ettevõtte üle 3-kuulise tähtajaga deposiite.

Üle 3-kuulise tähtajaga deposiite kajastatakse õiglases väärtuses.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arveldusvaluuta. Ettevõtte arveldusvaluuta on euro.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid.

Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Varud

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

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

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Varud kantakse kuluks individuaalse hindamise meetodil.

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).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kasulikud eluead on toodud materiaalse ja immateriaalse põhivara arvestuspõhimõtete osas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3200 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3200 euro, kajastatakse kasutuselevõtmise hetkel kuludes. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga põhivaraobjekte (maa ja püsiva väärtusega muuseumieksponaadid) ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	12,5-50 aastat
Masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Kaubamärk	10 aastat
-----------	-----------

Transpordivahendite koosseisus kajastatud vanasõidukite kollektsioon on püsiva väärtusega, mistõttu neid ei amortiseerita.

Rendid

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

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

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui äriühingul lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Põhikirja alusel tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Müügitulu kajastab müüdü kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja maksud. Teenuste müügitulu kajastatakse teenuste osutamise perioodil. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

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

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

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.

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

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

Seotud osapooled

Osapooled on seotud kui ühel osapoolel on valitsev mõju teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. MAVE VARAHALDUSE OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) omanikke (olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke ning nende üle valitsevat või olulist mõju omavaid isikuid);
- b) tegevjuhtkonda ja tegevjuhtkonna liikmete valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid
- c) eelpool kirjeldatud isikute lähemaid pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
Muud	500 000	500 000
31.12.2023	500 000	500 000

Kirjel „Muud“ on kajastatud üle 3-kuulise tähtajaga deposiiti.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	63 980	63 980
Ostjatelt laekumata arved	63 980	63 980
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	117	117
Muud nõuded	511 502	511 502
Viitlaekumised	511 502	511 502
Ettemaksed	9 624	9 624
Tulevaste perioodide kulud	9 624	9 624
Kokku nõuded ja ettemaksed	585 223	585 223
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	82 330	82 330
Ostjatelt laekumata arved	82 330	82 330
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	59	59
Muud nõuded	510 403	510 403
Viitlaekumised	510 403	510 403
Ettemaksed	9 007	9 007
Kokku nõuded ja ettemaksed	601 799	601 799

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 757 602	8 744 946	1 295 395	11 797 943
Akumuleeritud kulum	0	-1 671 442	0	-1 671 442
Jääkmaksumus	1 757 602	7 073 504	1 295 395	10 126 501
Ostud ja parendused	0	0	352 937	352 937
Amortisatsioonikulu	0	-201 950	0	-201 950
Lisandumised äriühenduste kaudu	977 230	1 262 770	0	2 240 000
Ümberliigitamised	0	1 648 332	-1 648 332	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	2 734 832	11 656 048	0	14 390 880
Akumuleeritud kulum	0	-1 873 392	0	-1 873 392
Jääkmaksumus	2 734 832	9 782 656	0	12 517 488
Ostud ja parendused	0	0	103 220	103 220
Amortisatsioonikulu	0	-233 343	0	-233 343
31.12.2023				
Soetusmaksumus	2 734 832	11 656 048	103 220	14 494 100
Akumuleeritud kulum	0	-2 106 735	0	-2 106 735
Jääkmaksumus	2 734 832	9 549 313	103 220	12 387 365

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 752 742	1 581 704
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	554 849	605 294

Kõik kinnisvarainvesteeringud on renditud välja kasutusrendi tingimustel.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2021								
Soetusmaksumus	262 030	587 970	1 209 950	87 241	1 297 191	0	14 883	2 162 074
Akumuleeritud kulum	0	-45 798	0	-71 685	-71 685	0	0	-117 483
Jääkmaksumus	262 030	542 172	1 209 950	15 556	1 225 506	0	14 883	2 044 591
Ostud ja parendused	0	0	337 930	18 308	356 238	0	7 017	363 255
Amortisatsioonikulu	0	-15 000	0	-11 875	-11 875	-1 488	0	-28 363
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-151 100	0	-151 100	0	0	-151 100
Ümberliigitamised	0	0	0	0	0	14 800	-14 800	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	0	0	0	0	14 800	-14 800	0
31.12.2022								
Soetusmaksumus	262 030	587 970	1 396 780	105 549	1 502 329	14 800	7 100	2 374 229
Akumuleeritud kulum	0	-60 798	0	-83 560	-83 560	-1 488	0	-145 846
Jääkmaksumus	262 030	527 172	1 396 780	21 989	1 418 769	13 312	7 100	2 228 383
Ostud ja parendused	0	0	0	10 791	10 791	0	0	10 791
Amortisatsioonikulu	0	-14 999	0	-9 830	-9 830	-1 862	0	-26 691
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-4 000	0	-4 000	0	0	-4 000
31.12.2023								
Soetusmaksumus	262 030	587 970	1 392 780	116 340	1 509 120	14 800	7 100	2 381 020
Akumuleeritud kulum	0	-75 797	0	-93 390	-93 390	-3 350	0	-172 537
Jääkmaksumus	262 030	512 173	1 392 780	22 950	1 415 730	11 450	7 100	2 208 483

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	3 750	330 500
Transpordivahendid	3 750	330 500
Kokku	3 750	330 500

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	25 100	25 100
Akumuleeritud kulum	-1 046	-1 046
Jääkmaksumus	24 054	24 054
Amortisatsioonikulu	-2 510	-2 510
31.12.2022		
Soetusmaksumus	25 100	25 100
Akumuleeritud kulum	-3 556	-3 556
Jääkmaksumus	21 544	21 544
Amortisatsioonikulu	-2 510	-2 510
31.12.2023		
Soetusmaksumus	25 100	25 100
Akumuleeritud kulum	-6 066	-6 066
Jääkmaksumus	19 034	19 034

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eesti krediitiasutus	1 468 300	277 257	1 191 043		5,88%	EUR	11.02.2025
Eesti krediitiasutus	647 082	55 011	592 071		5,91%	EUR	16.08.2026
Pikaajalised laenud kokku	2 115 382	332 268	1 783 114				
Laenukohustised kokku	2 115 382	332 268	1 783 114				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eesti krediitiasutus	1 740 211	271 910	1 468 301		2,71%	EUR	11.02.2025
Eesti krediitiasutus	701 050	53 969	647 081		2,69%	EUR	16.08.2026
Pikaajalised laenud kokku	2 441 261	325 879	2 115 382				
Laenukohustised kokku	2 441 261	325 879	2 115 382				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	404 602	404 602
Ehitised	2 516 556	2 592 433
Kokku	2 921 158	2 997 035

Laenulepingute tagatiseks panditud varad on kinnistud Pärnu mnt 139E, Pärnu mnt 160E, Pärnu mnt 160F, Pärnu mnt 160G, Pärnu mnt 160H, Pärnu mnt 160J, Läike tee20, Pärnu mnt T11. Tagatise summa on 5,09 miljonit eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	79 698	79 698
Võlad töövõtjatele	30	30
Maksuvõlad	36 618	36 618
Muud võlad	6 747	6 747
Muud viitvõlad	6 747	6 747
Saadud ettemaksed	146 014	146 014
Muud saadud ettemaksed	146 014	146 014
Kokku võlad ja ettemaksed	269 107	269 107
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	82 970	82 970
Võlad töövõtjatele	39	39
Maksuvõlad	242 532	242 532
Muud võlad	69 704	69 704
Muud viitvõlad	69 704	69 704
Saadud ettemaksed	151 767	151 767
Muud saadud ettemaksed	151 767	151 767
Kokku võlad ja ettemaksed	547 012	547 012

Kirjel "Võlad tarnijatele" on kajastatud seisuga 31.12.2023 võlgu seotud osapoolte ees summas 1 680 eurot (seisuga 31.12.2022 summas 1 680 eurot). (Lisa 16)

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 458 324	9 396 334
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 302 301	2 267 618
Kokku tingimuslikud kohustised	11 760 625	11 663 952

04.12.2020 Harju Maakohtu kohtumääruse resolutsiooniga jätkatakse MAVE VARAHALDUSE OÜ hagiavalduse ERGO Insurance SE vastu menetlust nõuetes mõista ERGO Insurance SE-lt MAVE VARAHALDUSE OÜ kasuks välja põhivõlgnevus 510 394,50 eurot.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	268 428	268 428
Osade arv (tk)	3	3
Osakapital koosneb kolmest osast millest iga osa nimiväärtus on 89 476 eurot.		

2023. aastal kuulutati dividende välja summas 450 000 eurot (2022: 1 377 417 eurot).

Aruandeperioodil maksti omanikele dividende rahalisel teel kokku summas 450 000

eurot (2022. aastal 1 377 417 eurot).

Väljamaksetega kaasnes tulumaksu maksmise kohustus summas 73 256 eurot (2022. aastal 270 953 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 216 648	2 060 660	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 216 648	2 060 660	
Kokku müügitulu	2 216 648	2 060 660	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditeenus	1 752 742	1 581 704	4
Rentnikele vahendatavad teenused	463 906	478 956	
Kokku müügitulu	2 216 648	2 060 660	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	278 437	280 408
Energia	261 396	307 627
Elektrienergia	196 815	186 223
Soojusenergia	64 581	121 404
Üür ja rent	600	600
Maamaks	20 038	19 434
Muud	15 016	17 259
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	575 487	625 328

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	19 427	34 241
Koolituskulud	4 145	5 596
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 426	6 890
Kindlustus	20 110	23 058
Transpordiga seotud kulud	54 963	49 463
Õigusabi	55 514	99 952
Muud	25 073	58 675
Kokku mitmesugused tegevuskulud	183 658	277 875

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	378 230	351 162
Sotsiaalmaksud	124 532	123 017
Erisoodustus	2 189	4 455
Kokku tööjõukulud	504 951	478 634
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	13

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	250	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	9
Kohtukulud	0	15 159
Muud	1 586	1 292
Kokku muud ärikulud	1 836	16 460

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 595	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	2 595	

Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 680	1 680	8
Kokku võlad ja ettemaksed	1 680	1 680	

MÜÜDUD	2023		2022
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	25 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 199	1 750	0
Kokku müüdud	3 199	1 750	25 000

OSTETUD	2023		2022
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 349	16 800	56 930
Kokku ostetud	6 349	16 800	56 930

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	75 155	76 286

2023. aastal arvestati seotud osapoolte nõuetelt intressitulu kokku summas 0 eurot (2022.aastal 52 920 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.02.2024

MAVE VARAHALDUSE Osaühing (registrikood: 10515633) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN ALVIN	Juhatuse liige	20.02.2024
ELISA MAND	Juhatuse liige	20.02.2024
MARGE SOPHIE VINKELBERG	Juhatuse liige	20.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mave Varahalduse Osaühingu osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Mave Varahalduse Osaühingu (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Auditi läbiviimise käigus ei saavutanud me nii seisuga 31.12.2023 kui 31.12.2022 nõuete väärtuse kajastamise õigsuse osas summas 510,4 tuhat eurot piisavat kindlustunnet. Eelkirjeldatu tulemusena on ettevõtte lühiajaliste nõuete summa, jaotamata kasum ja omakapital seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 510,4 tuhande euro võrra ülehinnatud.

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 arvestuseksperide 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 märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma.

Oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb olulisi väärkajastamisi. Põhjusel, mida oleme välja toonud eespool meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus”, muutuksid nõuete õige kajastamise korral enamik ettevõtte tegevusaruandes avaldatud finantsnäitajatest ja -suhtarvudest.

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi

kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

20.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

MAVE VARAHALDUSE Osühing (registrikood: 10515633) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	20.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 213 952
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 673
Kokku	11 760 625

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2216648	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6510214
E-posti aadress	info@mave.ee
Veebilehe aadress	www.mave.ee