

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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 Muud äritulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Osaühing Mixto Real Estate on kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte, kes arendab Natura park arendusprojekti Tallinnas Astangul.

Tulud, kulud, kasum

2023..aastal jätkati ettevalmistavate projekteerimistöödega ehitusega alustamiseks ning müügitulud puudusid.

Aruandeaastal müüdi osa kinnistust, teenides müügist tulu 35 tuhat eurot.

Mitmesugused tegevuskulud moodustasid 39,9 tuhat eurot (2022: 26,3).

Ärikasumiks kujunes kahjum -4,9 tuhat eurot (2022: -26,3).

2023.aasta tulemuseks oli kahjum -4,8 tuhat eurot (2022: -428,8).

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu (tuhat eurot)	0,0	0,0
Puhaskasum/-kahjum	-4,8	-428,8
Lühiajaliste kohustuste kordaja	0,021	0,004

Investeeringud

Aruandeaastal tegi ettevõtte täiendavaid investeeringuid bilansisolevasse varasse kokku 162 tuhande euro väärtuses. Tegu oli 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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	210 522	34 516	
Nõuded ja ettemaksed	20 232	7 927	2
Kokku käibevarad	230 754	42 443	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 638 767	11 941 809	4
Kokku põhivarad	10 638 767	11 941 809	
Kokku varad	10 869 521	11 984 252	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 821 073	10 800 000	5
Võlad ja ettemaksed	19 270	1 150 284	6
Kokku lühiajalised kohustised	10 840 343	11 950 284	
Kokku kohustised	10 840 343	11 950 284	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 468	460 285	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 790	-428 817	
Kokku omakapital	29 178	33 968	
Kokku kohustised ja omakapital	10 869 521	11 984 252	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud äritulud	34 972	0	8
Mitmesugused tegevuskulud	-39 863	-26 317	
Ärikasum (kahjum)	-4 891	-26 317	
Intressitulud	101	335	
Intressikulud	0	-402 835	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 790	-428 817	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 790	-428 817	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mixto Real Estate OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aastaaruanne on koostatud vastavalt väikettevõtetele kohaldatud lühendatud aastaaruande põhimõtetele.

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 õiglase 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, tähtajalisi 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest või mõlemad), mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte iga bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

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

- Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud;
- Sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 334	12 334	
Ostjatelt laekumata arved	12 334	12 334	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 332	3 332	3
Ettemaksed	4 566	4 566	
Tulevaste perioodide kulud	4 566	4 566	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 232	20 232	
	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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 927	7 927	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	3 332	3 366
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 332	3 366

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	11 777 825
Ostud ja parendused	163 984
31.12.2022	11 941 809
Ostud ja parendused	161 986
Müügid	-1 465 028
31.12.2023	10 638 767

OÜ Mixto Real Estate bilansis on kinnisvaraarendus Tallinnas Astangul.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on ettevõtte kasutanud nii võrreldavate objektide turuväärtuseid kui diskonteeritud rahavoogude meetodit ning tulemust on võrreldud bilansis näidatuga.

Ettevõtte juhatus hindas eeltoodud hindamismeetoditele tuginedes vara väärtuseks bilansipäeval 10 668 500.-.

Aruandeaastal müüs ettevõtte osa arendusest hinnaga 1,5 mln eurot, teenides müügist tulu 35 tuhat eurot (lisa 8).

Täiendavaid kulutusi arendustegevuse ja ehituse ettevalmistamise jaoks tehti aruandeaastal 162 tuhande euro eest.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooled	10 821 073	10 821 073			intressivaba	euro	tähtajatu	10
Pikaajalised laenud kokku	10 821 073	10 821 073						
Laenukohustised kokku	10 821 073	10 821 073						
	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	euro	tähtajatu	10
Pikaajalised laenud kokku	10 800 000	10 800 000						
Laenukohustised kokku	10 800 000	10 800 000						

Varem laenukohustusena kajastatud summa koos intressikohustusega reorganiseeriti 01.01.2023 tähtajatuks intressivabaks võlakohustuseks. 2023.aastal tagastati kohustust 1,11 mln väärtuses.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 270	19 270
Kokku võlad ja ettemaksed	19 270	19 270
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 211	19 211
Muud võlad	1 131 073	1 131 073
Intressivõlad	1 131 073	1 131 073
Kokku võlad ja ettemaksed	1 150 284	1 150 284

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingul on kaks võrdset osa väärtusega 1 250 EUR.		

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	34 972	0	4
Kokku muud äritulud	34 972	0	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid aruandeaastal palgalised töötajad ning palgakulud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 334	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 334	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 800 000
Kokku laenukohustised	0	10 800 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 131 073
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 131 073

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 821 073	0
Kokku laenukohustised	10 821 073	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 650 000	150 000	10 800 000	402 835
Kokku laenukohustised	10 650 000	150 000	10 800 000	402 835

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 800 000	1 321 073	1 300 000	10 821 073	0
Kokku laenukohustised	10 800 000	1 321 073	1 300 000	10 821 073	0

MÜÜDUD	2023		2022
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 965	1 500 000	9 630
Kokku müüdid	20 965	1 500 000	9 630

OSTETUD	2023		2022
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 950		5 180
Kokku ostetud	11 950		5 180

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

Mixto Real Estate OÜ (registrikood: 12876461) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO ERIK	Juhatuse liige	30.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mixto Real Estate OÜ osanikele

Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima Mixto Real Estate OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Me ei avalda arvamust ettevõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

31.12.2023 seisuga koostatud raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringut summas 10,6 MEUR.

Eelnimetatud kinnisvarainvesteeringu osas puudub asjakohane valdkonna eksperdi poolne hinnang ja sedakaudu ei saanud me kindlustunnet eelnimetatud kinnisvarainvesteeringu õiglases väärtuses 31.12.2023 seisuga koostatud raamatupidamise aastaaruandes.

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.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie kohustus on teha ettevõtte finantsaruannete audit kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) ja anda välja audiitori aruanne. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me siiski hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kirti Rebane

Vandeaudiitori number 439

Osaühing Artestan

Audiitorettevõtja tegevusloa number 176

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

30.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Mixto Real Estate OÜ (registrikood: 12876461) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KIRTI REBANE	Vandeaudiitor	30.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 790
Kokku	26 678
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	26 678
Kokku	26 678

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 790
Kokku	26 678
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	26 678
Kokku	26 678

Sidevahendid

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