

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: MTL Assets OÜ

registrikood: 12105336

tänavanimi, maja ja korteri number: Kaupmehe tn 7-60

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 5093515

e-posti aadress: paul.padrik@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Muud nõuded	7
Lisa 4 Laenunõuded	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Muud ärikulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

MTL Assets OÜ on kantud äriregistrisse 11.05.2011.

MTL Assets OÜ 2023.a. põhitegevuseks oli kinnisvara rentimine.

2023.aasta renditulu kokku oli 290 652,30 eur. Aruandeaasta kasumiks oli 223 118,53 eur, mis tulenes peamiselt renditulust ja kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest.

Tegevjuhtkonnale ega kõrgema juhtorgani liikmetele majandusaasta jooksul tasusid ei makstud, garantiisid ega potentsiaalseid kohustusi ei väljastatud ning muid olulisi soodustusi ei võimaldatud.

Majandusaasta jooksul ei olnud ettevõtte palgal ühtegi töötajat.

Peamised näitajad	2023	2022
Käibevara	6 551	48 060
Raha	6 551	48 060
Varad	3 434 991	3 466 623
Lühiajalised kohustised	140 012	141 224
Kohustised	1 289 914	1 544 664
Aruandeaasta puhaskasum	223 119	2 242 556
Omakapital	2 145 078	1 921 959

Finantssuhtarvud	Valem	2023	2022
Käibekapital	Käibevara - Lühiajalised kohustised	-133 461	-93 164
Makevõime üldine tase	Käibevara / Lühiajalised kohustised	0,05	0,34
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustised	0,05	0,34
Võlakordaja	Kohustised / Varad	0,3755	0,4456
Varade rentaablus	Aruandeperioodi puhaskasum / Keskmised varad	6,47%	92,84%
Omakapitali rentaablus	Aruandeperioodi puhaskasum / Keskmine omakapital	10,97%	280,08%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 551	48 060	
Kokku käibevarad	6 551	48 060	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	678 440	818 563	2;3;4
Kinnisvarainvesteeringud	2 750 000	2 600 000	5
Kokku põhivarad	3 428 440	3 418 563	
Kokku varad	3 434 991	3 466 623	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	140 000	140 000	6
Võlad ja ettemaksed	12	1 224	
Kokku lühiajalised kohustised	140 012	141 224	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 149 833	1 401 726	6
Võlad ja ettemaksed	68	1 714	
Kokku pikaajalised kohustised	1 149 901	1 403 440	
Kokku kohustised	1 289 913	1 544 664	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 921 959	-320 597	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	223 119	2 242 556	
Kokku omakapital	2 145 078	1 921 959	
Kokku kohustised ja omakapital	3 434 991	3 466 623	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	290 652	71 766	
Muud äritulud	0	2 200 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-254	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 583	-14 029	
Muud ärikulud	-16 039	0	8
Ärikasum (kahjum)	269 776	2 257 737	
Intressikulud	-92 420	-47 771	
Muud finantstulud ja -kulud	45 763	32 590	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	223 119	2 242 556	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	223 119	2 242 556	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MTL Assets OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad raamatupidamise Toimkonna juhendid.

MTL Assets OÜ kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

MTL Assets OÜ kvalifitseerub Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse §3 lõige 15 alusel väikeettevõtjaks ning on seetõttu esitanud lühendatud aastaaruande versiooni vastavalt §15 lõikele 2.

Raha

Rahana kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõue liigitatakse:

- * lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast.
- * pikaajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on hiljem kui kaksteist kuud alates aruandekuupäevast.

Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtuses, mida vähendatakse vajadusel allahindluste võrra). Nõuete väärtuse langust hinnatakse iga nõude osas eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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 bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses. Vahet saadaoleva tasu nominaalväärtuse ja õiglase väärtuse vahel kajastatakse intressituluna müügi kajastamise ja tasu laekumise vahelise perioodi jooksul.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud emaettevõtet, olulise osalusega juriidilisest isikust omanikke, tegevjuhtkonda, eespool loetletud isikute lähedasi pere liikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	0	0		
Ostjatelt laekumata arved	0			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0			
Laenunõuded	667 792		667 792	4
Muud nõuded	10 648		10 648	3
Intressinõuded	10 648		10 648	
Kokku nõuded ja ettemaksed	678 440	0	678 440	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	811 758	0	811 758	4
Muud nõuded	6 805	0	6 805	3
Intressinõuded	6 805	0	6 805	
Kokku nõuded ja ettemaksed	818 563		818 563	

Laenunõue on seotud osapoole MTG Grupp OÜ vastu summas 667 792 eur. Antud laenu intressimäär on 6% ja tähtaeg 31.12.2026.

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Intressinõuded	10 648		10 648	6%	EUR	31.12.2026	2
Kokku muud nõuded	10 648		10 648				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Intressinõuded	6 805	0	6 805	3%	EUR	31.12.2026	2
Kokku muud nõuded	6 805	0	6 805				

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Antud pikaajaline laen seotud osapoolle	667 792		667 792	6%	EUR	31.12.2026	2
Laenunõuded	667 792		667 792				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Antud pikaajaline laen seotud osapoolle	811 758		811 758	3%	EUR	31.12.2026	2
Laenunõuded	811 758	0	811 758				

Laenunõue on seotud osapoolle MTG Grupp OÜ vastu summas 667 792 eur. Antud laenu intressimäär on 6% ja tähtaeg 31.12.2026.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
Ostud ja parendused	400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 200 000
31.12.2022	2 600 000
Ostud ja parendused	166 039
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-16 039
31.12.2023	2 750 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	290 652	71 766
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 998	-9 775

MTL Assets OÜ on kinnisvarainvesteeringu kajastamisel rakendanud õiglase väärtuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on kasutatud ettevõttevälise atesteeritud hindaja abi. 2023.aastal küsiti eraldi eksperdi arvamust diskontomäära ja kapitalisatsioonimäära osas.

Aruande aastal võeti kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse aluseks eksperdi hinnang 2022.aasta lõpust, kasvanud üüritulu, eksperdilt kinnituse saanud diskontomäär 9% ja kapitalisatsioonimäär 8%.

Analüüsi tulemusel saadi kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 2 750 000 EUR.

Lisa 6 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								
Pikaajaline pangalaen	1 248 333	140 000	1 108 333		3,29%+euribor	EUR	25.11.2027	
Pikaajaline laen omanikult	41 500		41 500		6%	EUR	31.12.2026	8
Pikaajalised laenud kokku	1 289 833	140 000	1 149 833					
Laenukohustised kokku	1 289 833	140 000	1 149 833					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	1 388 333	140 000	1 248 333		3,29%	EUR	25.11.2027	
Pikaajaline laen omanikult	153 393		153 393		3%	EUR	31.12.2026	8
Pikaajalised laenud kokku	1 541 726	140 000	1 401 726					
Laenukohustised kokku	1 541 726	140 000	1 401 726					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	2 750 000	2 600 000
Kokku	2 750 000	2 600 000

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek MTG Grupp OÜ ja Sillen Konsultatsioonid OÜ-ga kogusummas 14 681 400 eurot kinnistutele aadressitega Laste tn 1 // Põllu tn 70 // Raudtee tn 75 // Valve tn 3, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond (Sillen Konsultatsioonid OÜ bilansis kinnisvarainvesteering); Männipargi tn 1, Keila linn, Harju maakond (MTG Grupp OÜ bilansis kinnisvarainvesteering); Haigla tn 2/2b/2c, Maardu linn, Harju maakond (MTL Assets OÜ bilansis kinnisvarainvesteering).

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Töötajad puuduvad

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-16 039	0
Kokku muud ärikulud	-16 039	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Keila Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 212
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 212

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	678 441	818 563
Kokku nõuded ja ettemaksed	678 441	818 563
Laenukohustised		
Emaettevõtja	41 568	155 107
Kokku laenukohustised	41 568	155 107

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 357 035	545 277	811 758	32 178
Kokku antud laenud	1 357 035	545 277	811 758	32 178

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	811 758	143 965	667 792	45 763
Kokku antud laenud	811 758	143 965	667 792	45 763

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 675 432	1 522 039	153 393	40 147
Kokku laenukohustised	1 675 432	1 522 039	153 393	40 147

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	153 393	72 000	183 893	41 500	5 868
Kokku laenukohustised	153 393	72 000	183 893	41 500	5 868

MÜÜDUD	2023				
	Teenused				
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					290 652
Kokku müüdnud					290 652

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2024

MTL Assets OÜ (registrikood: 12105336) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAUL-KRISTIAN PADRIK	Juhatuse liige	24.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MTL Assets OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud MTL Assets OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt MTL Assets OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maarika Lihtsa

Vandeaudiitori number 621

Lihtsalt Teenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 289

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

24.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

MTL Assets OÜ (registrikood: 12105336) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA LIHTSA	Vandeaudiitor	24.04.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 921 959
Aruandeaasta kasum (kahjum)	223 119
Kokku	2 145 078

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	290652	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5093515
E-posti aadress	paul.padrik@gmail.com