

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
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
Lisa 18 Tegevuse jätkuvuse lisa	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori 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 2023. aastal 1 945 286 eurot, mis on 21% suurem kui eelmisel aastal. Aruandeperioodil edasimüüdavate teenuste kulud olid kokku 395 tuhat eurot, muud tegevuskulud moodustasid 229 tuhat eurot. 2022 aasta vastavad näitajad olid 339 tuhat eurot ja 217 tuhat eurot. Aruandeaasta lõpetati 1 805 tuhande eurose kasumiga. Kasum 2022. aastal oli 2 259 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

Finantsnäitajad	2023	2022
Käibekasv	21%	17%
Kasumikasv	-2%	22%
ROA	8%	11%
ROE	10%	14%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,15	0,26

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Müügitulu kasv (%) = $\frac{\text{müügitulu 2023} - \text{müügitulu 2022}}{\text{müügitulu 2022}} \cdot 100$
- Kasumi kasv (%) = $\frac{\text{puhaskasum 2023} - \text{puhaskasum 2022}}{\text{puhaskasum 2022}} \cdot 100$
- ROA (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{varad kokku}} \cdot 100$
- ROE (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{omakapital kokku}} \cdot 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\frac{\text{käibevara}}{\text{lühiajalised kohustused}}$

Kuigi ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara, on juhtkonna hinnangul ettevõtte jätkuvalt tegutsev 12 kuud peale raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva. (vt. Lisa 18).

Personal

2023.a. oli ettevõttes 4 töötajat, juhatuse liikmeid oli 1. Töötajate arv ei ole suurenenud võrreldes eelneva aastaga. Tööjõukulud oli 2023.aastal kokku 236 tuhat eurot, mis on 9,7% rohkem kui 2022. aastal. Tegevjuhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja soodustusi.

Investeeringud

2023. aastal ettevõtte täiendavaid investeeringuid ei teinud.

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

2024. aastal on plaanis jätkata olemasolevate objektide haldamise ja arendamisega pakkudes klientidele kvaliteetset teenust. Samuti kogutakse mõtteid uute projektide jaoks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	58 100	61 574	2
Nõuded ja ettemaksed	116 930	110 329	3
Varud	4 472	352	
Kokku käibevarad	179 502	172 255	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 858 398	8 264 634	5
Kinnisvarainvesteeringud	12 735 800	12 554 676	7
Materiaalsed põhivarad	139 977	123 820	8
Kokku põhivarad	21 734 175	20 943 130	
Kokku varad	21 913 677	21 115 385	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	579 923	52 669	9
Võlad ja ettemaksed	631 978	602 729	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 211 901	655 398	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 170 639	4 434 708	9
Kokku pikaajalised kohustised	3 170 639	4 434 708	
Kokku kohustised	4 382 540	5 090 106	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 931	6 931	11
Kohustuslik reservkapital	693	693	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 717 656	13 757 918	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 805 857	2 259 737	
Kokku omakapital	17 531 137	16 025 279	
Kokku kohustised ja omakapital	21 913 677	21 115 385	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 945 286	1 603 923	12
Muud äritulud	183 127	633 294	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-395 511	-339 351	14
Mitmesugused tegevuskulud	-229 146	-217 406	15
Tööjõukulud	-236 876	-215 534	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-29 132	-17 907	8
Muud ärikulud	-11 290	-9 352	
Ärikasum (kahjum)	1 226 458	1 437 667	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	793 763	893 108	5
Intressitulud	12	12	
Intressikulud	-189 376	-71 050	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 830 857	2 259 737	
Tulumaks	-25 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 805 857	2 259 737	

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 vähendamisenä.

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 netto 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda 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

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)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	55 547	61 574
Kassa	2 553	0
Kokku raha	58 100	61 574

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	84 504	84 504
Ostjatelt laekumata arved	84 504	
Muud nõuded	6 398	6 398
Intressinõuded	3 663	3 663
Viitlaekumised	2 735	2 735
Ettemaksed	26 028	26 028
Tulevaste perioodide kulud	2 235	2 235
Muud makstud ettemaksed	23 793	23 793
Kokku nõuded ja ettemaksed	116 930	116 930
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	19 383		
Käibemaks	21 377	1 441	22 428
Üksikisiku tulumaks	2 860		4 872
Erisoodustuse tulumaks	4 071		111
Sotsiaalmaks	5 189		4 743
Kohustuslik kogumispension	295		270
Töötuskindlustusmaksed	302		277
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	53 477	1 441	32 701

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10819439	Costas Invest OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja arendus	8 264 635	8 858 398

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Costas Invest OÜ	8 264 635	-200 000	793 763	8 858 398
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	8 264 635	-200 000	793 763	8 858 398

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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Intressinõuded	3 663	3 663
Viitlaekumised	2 735	2 735
Kokku muud nõuded	6 398	6 398
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Intressinõuded	5 248	5 248
Kokku muud nõuded	5 248	5 248

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	8 525 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	637 801
Ümberliigitamised	3 391 075
31.12.2022	12 554 676
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	181 124
31.12.2023	12 735 800

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 246 324	975 365
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-395 511	-339 351

Kinnisvara on hinnanud sõltumatu hindaja, kes hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Kapitalisatsioonimääraks on 7,5%-9% ja diskontomääraks 9,5%-11%.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
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
Ostud ja parendused		49 408		49 408			49 408
Amortisatsioonikulu	-404	1 483	-3 430	-1 947	0		-2 351
Ümberliigitamised		-30 900		-30 900			-30 900
Ümberliigitamised varudega		-30 900		-30 900			-30 900
31.12.2023							
Soetusmaksumus	40 000	245 038	17 152	262 190	15 537		317 727
Akumuleeritud kulum	-2 088	-154 122	-6 003	-160 125	-15 537		-177 750
Jääkmaksumus	37 912	90 916	11 149	102 065	0		139 977

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	579 923	579 923			1-2%	EUR	30.04.2024
Lühiajalised laenud kokku	579 923	579 923					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	1 458 550			1 458 550	2%-5%	EUR	19.05.2032
Pikaajaline laen	1 712 089			1 712 089	1,55-5%	EUR	20.03.2032
Pikaajalised laenud kokku	3 170 639			3 170 639			
Laenukohustised kokku	3 750 562	579 923		3 170 639			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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			

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	52 367	52 367
Võlad töövõtjatele	11 438	11 438
Maksuvõlad	53 477	53 477
Muud võlad	339 971	339 971
Intressivõlad	254 103	254 103
Dividendivõlad	77 534	77 534
Muud viitvõlad	8 334	8 334
Saadud ettemaksed	174 725	174 725
Tulevaste perioodide tulud	174 725	174 725
Kokku võlad ja ettemaksed	631 978	631 978
	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

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	6 931	6 931
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 945 286	1 603 923
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 945 286	1 603 923
Kokku müügitulu	1 945 286	1 603 923
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraala tegevus	1 945 286	1 603 923
Kokku müügitulu	1 945 286	1 603 923

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	181 124	637 801
Trahvid, viivised ja hüvitised	308	645
Muud	1 695	-5 152
Kokku muud äritulud	183 127	633 294

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-395 511	-339 351
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-395 511	-339 351

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Maarent	19 437	19 437
Energia	5 935	6 852
Kütus	5 935	6 852
Mitmesugused bürookulud	28 410	10 714
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 900	4 419
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	5 014	0
Maaklerikulud	11 085	28 769
Kindlustus	10 267	8 692
Muud	145 098	138 523
Kokku mitmesugused tegevuskulud	229 146	217 406

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	174 242	158 961
Sotsiaalmaksud	62 635	56 573
Kokku tööjõukulud	236 877	215 534
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	19 985	28 151
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 229	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 214	28 151
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	449	423
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 352	2 207
Kokku võlad ja ettemaksed	1 801	2 630

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	1 712 089	1 750 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 458 551	2 104 785
Kokku laenukohustised	3 170 640	3 854 785
Võlad ja ettemaksed		
Kokku võlad ja ettemaksed	0	2 104 785

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 750 000	37 911	1 712 089	79 689
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 104 784	646 234	1 458 551	80 637
Kokku laenukohustised	3 854 784	684 145	3 170 640	160 326

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	196 876	219 954
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	153 691	140 508
Kokku müüdnud	350 567	360 462

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	3 745	5 191
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 080	12 618
Kokku ostetud	16 825	17 809

Lisa 18 Tegevuse jätkuvuse lisa

Ettevõtte lühiajalised kohustised seisuga 31.12.2023.a. ületavad käibevara summas 1 032 399 eurot. Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2023. on positiivne. Bilansipäevajärgselt on laenulepinguid pikendatud, uueks laenude tagastamise tähtajaks on aprill 2029. Juhtkond on veendumusel, et laenulepingute pikendamiste osas saavutatakse kokkulepe ka edaspidi. Muud lühiajalised kohustised täidetakse jooksvast rahavoost. Eeltoodust tulenevalt on aruanne koostatud tegevuse jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2024

MT VARAHALDUSE OÜ (registrikood: 10458585) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI TAVAST	Juhatuse liige	26.02.2024

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 31.12.2023 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 31.12.2023 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 lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

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 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 asjaspepuutuvast 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 alusprintsipi 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 mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Silvia Eigo

Vandeaudiitori number 704

Q Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 294

Luite tn 26, Tallinn, Harju maakond, 11313

27.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

MT VARAHALDUSE OÜ (registrikood: 10458585) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVIA EIGO	Vandeaudiitor	27.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 717 656
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 805 857
Kokku	17 523 513
Jaotamine	
Dividendideks	1 200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 323 513
Kokku	17 523 513

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 717 656
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 805 857
Kokku	17 523 513
Jaotamine	
Dividendideks	1 200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 323 513
Kokku	17 523 513

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1945286	100.00%	Jah