

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Muuland 2 OÜ

registrikood: 16295486

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla,
Roheline tn 16

postisihthnumber: 61410

e-posti aadress: info@agrone.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Tegevuse jätkuvuse lisa	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne 2023

Muuland 2 OÜ on asutatud 18.08.2021. Sama aasta sügisel toimus Trebor Agro OÜ jagunemine, mille alusel läksid Muuland 2 OÜ-le üle kinnisvarainvesteeringud. Muuland 2 OÜ peamiseks tegevusalaks on omandis olevate põllumajandusmaade rendile andmine. Muuland 2 OÜ omab põllumajandusmaid peamiselt Valgamaal ja Põhja-Pärnumaal. Äritegevuse spetsiifikast tulenevalt ei ole ettevõtetel muud põhitegevusega seotud põhivara peale maade.

Muuland 2 OÜ 2023. aasta realiseerimise müügitulu oli 1,1 miljonit eurot mis vähenes 51 tuhande euro võrra võrreldes eelmise aastaga. Peamine müügitulu tulenes omandis olevate põllumajandusmaade renditulust. Ettevõtte bilansimaht oli 2023. aasta lõpu seisuga 40 miljonit eurot, mis suurenes 5,6 miljoni euro võrra võrreldes eelmise aastaga.

Investeeringud

Ettevõtte suurendab jooksvalt maaportfelli vastavalt võimalustele. Investeeringuid tehakse peamiselt piirkondades, kus tegutsevad Agrone OÜ gruppi kuuluvad põllumajandusettevõtted. Põllumajandusmaade kasutamisel on oluline nende kompaktsus ja samas piirkonnas asumine, et erinevad logistika- ja transpordikulud oleksid optimaalsed.

Tegevuse tsüklilisus

Kokkulepitud rendihinnad rentnikuga on fikseeritud kalendriaastaks ja võivad suureneda maksimaalselt üks kord aastas inflatsiooni võrra vastavalt Eesti Statistikaameti ametlikule statistikale. Seega tsüklilisust sisuliselt ettevõtte tegevuses ei esine.

Peamised riskid

Peamised riskid tulupoolelt on seotud rentniku käekäiguga. Selles osas on viimastel aastatel olnud suureks mõjutajaks Venemaa-Ukraina sõda. See mõjutab tervikuna toiduainete hindasid kui ka peamiste tootmissisendite hindasid ettevõtete jaoks. Rentniku tulemus tervikuna oli 2023. aastal hea ja rendimaksed laekusid korrapäraselt.

Teise olulise riskina võib nimetada kulude poolelt euribori kiiret tõusu, mis 2023. aasta sügiseks saavutas oma viimase 15-aastase perioodi tippu olles ca 4%. Tegevusaruande kirjutamise hetkeks on euribor langenud ca 3,8%, kuid olulist langust tulenvalt jätkuvalt kõrgele inflatsioonilisele keskkonnale ei ole toimunud. Eelnev on kergitanud ettevõtte laenu- ja liisingintresside taset. Viimati oli 6-kuu euribor üle 4% aastal 2008. Samas kui vaadata hetkel euribori futuure, siis järgmise aasta lõpuks peaks euribor mõnevõrra langema tasemele ca 3,4-3,5%.

Peamised suhtarvud 2023. majandusaastal:

	2023	2022
Omakapitali puhaskasumi tootlus = (aruandeaasta kasum/omakapital)*100, %	24,6	99,98
Vara puhaskasumi tootlus = (aruandeaasta kasum/varad)x100, %	9,30	33,13
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = (käibevara/lühiajalised kohustised), korda	0,31	0,11
Vara käibekordaja = (müügitulu/varad), korda	0,03	0,03

Lühiajaliste võlakohustiste kattekordaja alla 1,0x tuleneb Muuland 2 OÜ äriiseloost ja olukorrast, kus Muuland 2 OÜ-l sisuliselt puudub käibevara, kuid igal ajahetkel on lühiajaliste kohustistena kajastatud ettevõtte põhitegevusega seotud pikaajaliste varade finantseeringust tulenev laenukohustuste lühiajaline osa, mis ületab käibevara. Lühiajaliste kohustisi teenindatakse igakuisest kinnisvarainvesteeringute renditulust.

Ats Albert
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 910	1 734	2
Nõuded ja ettemaksed	538 343	34 326	3,13
Kokku käibevarad	541 253	36 060	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	5 970 000	5 920 000	3,13
Kinnisvarainvesteeringud	33 553 851	28 492 000	4
Kokku põhivarad	39 523 851	34 412 000	
Kokku varad	40 065 104	34 448 060	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	303 831	315 227	5,13
Võlad ja ettemaksed	1 468 641	7 243	6,13
Kokku lühiajalised kohustised	1 772 472	322 470	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	23 153 150	22 710 290	5,13
Kokku pikaajalised kohustised	23 153 150	22 710 290	
Kokku kohustised	24 925 622	23 032 760	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 412 800	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 724 182	11 412 800	
Kokku omakapital	15 139 482	11 415 300	
Kokku kohustised ja omakapital	40 065 104	34 448 060	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 141 331	1 192 704	9,13
Muud äritulud	3 753 464	10 877 613	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 301	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 309	-29 420	11
Ärikasum (kahjum)	4 850 185	12 040 897	
Intressitulud	297 801	34 335	13
Intressikulud	-1 422 090	-647 557	13
Muud finantstulud ja -kulud	-1 714	-14 875	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 724 182	11 412 800	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 724 182	11 412 800	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 850 185	12 040 897	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-3 171 249	-10 907 007	4
Kokku korrigeerimised	-3 171 249	-10 907 007	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-206 463	2 500	3,13
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 461 399	6 000	6,13
Kokku rahavood äritegevusest	2 933 872	1 142 390	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 890 602	0	4
Antud laenud	-50 000	-5 920 000	13
Laekunud intressid	246	9	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 940 356	-5 919 991	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	685 516	5 976 000	5,13
Saadud laenude tagasimaksed	-254 052	-535 475	5,13
Makstud intressid	-1 422 090	-661 190	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-1 714	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-992 340	4 779 335	
Kokku rahavood	1 176	1 734	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 734	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 176	1 734	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 910	1 734	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	11 412 800	11 412 800
31.12.2022	2 500	11 412 800	11 415 300
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 724 182	3 724 182
31.12.2023	2 500	15 136 982	15 139 482

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Muuland 2 OÜ majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Majandusaasta algab 01.01 ja lõpeb 31.12.

Muuland 2 OÜ kuulub Falber OÜ kontserni.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning ettemaksed, lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni.

Raha

Bilansikirjel "raha" on kajastatud raha jääki arvelduskontodel.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud võetakse arvele soetusmaksumuses, mille moodustavad ostuhind ja mitmesugused soetamisega otseselt seotud väljaminekud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes, kusjuures iga kliendi laekumata arved on hinnatud eraldi. Nõuded ja ettemaksed on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses ehk tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuded, mille maksetähtaeg ületab 12 kalendrikuud, kajastatakse pikaajaliste nõuetena. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige väärtuse kasvu ja renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud põllumajandusmaa, mille väljarendist saadakse renditulu.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse aluseks on hindamisakt.

Ettevõttes on kinnisvarainvesteeringuteks maa, mida ei amortiseerita.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustised (laenude lühiajalised osad, võlad tarnijatele, viitvõlad jne) kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldavad ka kõiki soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansipäevast või kui pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on kaheteist kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantskohustuse eemaldamisel bilansist kajastatakse kohustuse bilansilise maksumuse ja tema eest makstud tasu vahet kasumiaruandes tulu või kuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulisemad omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle. Müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud toodangu saamiseks ja realiseerimiseks ning muud tegevuskulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna selles perioodis, millal need on aluseks ja eelduseks toodangu saamisel. Tulevaste perioodide kulude ettemaksed kajastatakse bilansis ettemaksetena. Ettevõtte kulud kajastatakse kasumiaruandes kulukirjel "kaubad, toore, materjal ja teenused", "mitmesugused tegevuskulud", "tööjõukulud" ja "intressikulud".

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 01.01.2015 on maksumäär 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 01.01.2019 kohaldub TuMS §4 lg 5 ja §50 alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14/86 dividendide netosummast.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse bilansis kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samas perioodis, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju [1] all olevad ettevõtted;
2. emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle mõju omavad isikud);
3. olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
4. tütarettevõtted;
5. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
6. sidusettevõtted.

[1] Kontroll või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	2 910	1 734
Kokku raha	2 910	1 734

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	58 715	58 715	0	
Ostjatelt laekumata arved	58 715	58 715	0	13
Nõuded seotud osapoolte vastu	144 000	144 000	0	13
Laenunõuded	5 970 000	0	5 970 000	13
Muud nõuded	331 881	331 881	0	
Intressinõuded	331 881	331 881	0	13
Ettemaksed	3 747	3 747	0	
Muud makstud ettemaksed	3 747	3 747	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 508 343	538 343	5 970 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	5 920 000	0	5 920 000	13
Muud nõuded	34 326	34 326	0	
Intressinõuded	34 326	34 326	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 954 326	34 326	5 920 000	

Aruandeperioodil ei ole nõudeid alla hinnatud.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	646 700	646 700
31.12.2023		
Soetusmaksumus	646 700	646 700
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	646 700	646 700

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 877 613
Muud muutused	17 614 387
31.12.2022	28 492 000
Ostud ja parendused	1 243 902
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 171 249
31.12.2023	32 907 151

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 016 815	1 179 127
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 172	11 186

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglases väärtuses hindamisakti alusel.

Muude muutuste all on kajastatud jagunemislepinguga üle tulnud kinnisvarainvesteeringute väärtus.

Ostudes ja parendustes soetusmaksumuse meetodil kajastuvad ettemaksed kinnistute eest summas 646 700 eurot, mille omandiõigus ei ole veel Muuland 2 OÜ-le üle läinud 31.12.2023 seisuga.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on seotud osapoolelt (lisa 9,13).

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								
Pangalaen	23 430 981	277 831	23 153 150	0	2,50-4,50% + 6 kuu EURIBOR	EUR	2051	
Seotud osapoole laen	26 000	26 000	0	0	4,00%	EUR	2024	13
Pikaajalised laenud kokku	23 456 981	303 831	23 153 150	0				
Laenukohustised kokku	23 456 981	303 831	23 153 150	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	22 999 517	289 227	22 710 290	0	2,50-3,90% + 6 kuu EURIBOR	EUR	2051	
Seotud osapoole laen	26 000	26 000	0	0	4,00%	EUR	2023	13
Pikaajalised laenud kokku	23 025 517	315 227	22 710 290	0				
Laenukohustised kokku	23 025 517	315 227	22 710 290	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	31 663 249	28 492 000
Kokku	31 663 249	28 492 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11	11	
Võlad seotud osapooltele	383 275	383 275	13
Maksuvõlad	33 784	33 784	
Saadud ettemaksed	1 051 571	1 051 571	
Muud saadud ettemaksed	1 051 571	1 051 571	13
Kokku võlad ja ettemaksed	1 468 641	1 468 641	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	1 243	1 243	
Intressivõlad	1 243	1 243	13
Saadud ettemaksed	6 000	6 000	
Muud saadud ettemaksed	6 000	6 000	13
Kokku võlad ja ettemaksed	7 243	7 243	

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele täiendav maksusumma.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 109 586	9 130 240
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 027 396	2 282 560
Kokku tingimuslikud kohustised	15 136 982	11 412 800

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 141 331	1 192 704	13
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 141 331	1 192 704	
Kokku müügitulu	1 141 331	1 192 704	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Maarent	1 016 815	1 179 127	4,13
Metsamaterjal	120 916	13 327	
Muu müügitulu	3 600	250	13
Kokku müügitulu	1 141 331	1 192 704	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 171 249	10 877 613	4
Keskkonnamõju neutraliseerimise tasu	582 215	0	
Kokku muud äritulud	3 753 464	10 877 613	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	664	4 834	
Maamaks	11 172	11 186	4
Muud	14 473	13 400	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 309	29 420	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole olnud 2023. aastal töötajaid (sama ka 2022.a) ning sellega seoses ei olnud ka tööjõukulu.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Muuland Investeeringute OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Falber OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	3 747	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 172 581	34 326	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 176 328	34 326	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	26 000	26 000	5
Kokku laenukohustised	26 000	26 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 242	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 434 846	6 000	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 434 846	7 242	

PIKAAJALISED	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	5 970 000	5 920 000	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 970 000	5 920 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 920 000	0	5 920 000	34 326	3
Kokku antud laenud	0	5 920 000	0	5 920 000	34 326	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 920 000	50 000	0	5 970 000	297 555	3
Kokku antud laenud	5 920 000	50 000	0	5 970 000	297 555	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	26 000	0	26 000	1 242	5
Kokku laenukohustised	0	26 000	0	26 000	1 242	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	26 000	0	0	26 000	1 040	5
Kokku laenukohustised	26 000	0	0	26 000	1 040	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 136 815	0	1 179 347	0
Kokku müüdnud	1 136 815	0	1 179 347	0

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	561 473	0	0
Kokku ostetud	0	561 473	0	0

Seotud osapoolte nõuetele ei ole tehtud allahindlusi.

Müügid seotud osapooltele kajastatud lisas 9 Müügitud ja põhivara ostud kajastatud lisas 4 Kinnisvarainvesteeringud.

Antud laen seotud osapooltele intressimääraga 5%, tagastustähtaeg 16.11.2026.

Juhatus liikmetele ei ole lepingu lõppemisel tasusid ette nähtud.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvuse lisa

Ettevõtte käibekapital on negatiivne 31.12.2023 seisuga summas 1,2 miljonit eurot. Negatiivne käibekapital tuleneb Muuland 2 OÜ äriseloomust ja olukorrast, kus Muuland 2 OÜ-l sisuliselt puudub käibevara, kuid on lühiajaliste kohustistena kajastatud ettevõtte põhitegevusega seotud pikaajaliste varade finantseeringust tulenev laenukohustuste lühiajaline osa ja maarendi ettemaksed, mis ületavad käibevara.

Maarendi ettemaksete puhul on tegemist kohustustega, mille eest ei toimu rahalist tasumist.

Lühiajalisi kohustisi teenindatakse igakuisest kinnisvarainvesteeringute renditulust ning keskkonnamõju neutraliseerimise tasudest. Ettevõtte juhatus kinnitab, et ettevõtte majandustegevus on 2023. aasta lõpu seisuga jätkusuutlik ning ettevõtte plaanib jätkata sama majandustegevust ka järgnevatel aastatel.

Muuland 2 OÜ omab pikaajalisi 30-aastaseid põllumajandusmaa rendilepinguid Agrone grupi ettevõtetega (vastav märge on lisatud ka Kinnistusraamatusse). Ettevõtetel on sama tegelik kasusaaja, tegemist on eduka põllumajandusettevõtete grupiga, mis tagab piisavad laekumised edaspidiste kohustiste katmiseks.

Lühiajalistest kohustistest moodustab 31.12.2023 seisuga 1,8 miljon eurot sh. kohustusi seotud osapoolte ees 1,5 miljon eurot (31.12.2022 33 tuhat eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.10.2024

Muuland 2 OÜ (registrikood: 16295486) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ATS ALBERT	Juhatuse liige	01.10.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Muuland 2 OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Muuland 2 OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Ettevõttest ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb 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 pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Oksana Popova
Vandeauditor, litsents nr 633

Jana Weber
Vandeauditor, litsents nr 737

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

1. oktoober 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Muuland 2 OÜ (registrikood: 16295486) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OKSANA POPOVA	Vandeaudiitor	01.10.2024
JANA WEBER	Vandeaudiitor	01.10.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 412 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 724 182
Kokku	15 136 982
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 136 982
Kokku	15 136 982

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1016815	89.09%	Jah
Muude puidutöötlemissaaduste tootmine, sh hakkepuit, puitvill jms	16109	120000	10.51%	Ei
Söödakultuuri- ja heintaimakasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	918	0.08%	Ei