

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Osaühing M5

registrikood: 10975027

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Metalli tn 3

postisihthnumber: 10615

telefon: +372 5057762

e-posti aadress: peep@mailer.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	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

OÜ M5 põhitegevusalaks on nii ärikinnisvara arendamine ja rendile andmine.

2024 aastal tegelesime meile kuuluvate üüripindade haldamisega. Aastaruande koostamise seisuga on kõik ettevõttele kuuluvad üüripinnad välja renditud.

Meie ettevõtte peamised riskid on seotud üürilepingute jätkuvuse- ja intressitõusudega. Üürilepingute jätkuvus sõltub eelkõige klientide võimekusest senistel pindadel tegutsemist finantseerida võimalikus halvenevas majanduskeskkonnas. Intresside tõus suurendab ettevõtte intressikulusid. Sõlmitud üürilepingute hinnatase võimaldab meil suurenevaid intressikulusid tasuda ja me ei ennusta vajadust kaasata lisakapitali 2025 aasta jooksul.

Töötajate tasu summa oli 2024 aastal 0 eurot. Tegevjuht ega osaühingu juhatus oma tegevuse eest tasu saanud ei ole. Töötajate arv majandusaasta lõpuks oli 0 ja keskmine arv aruandeaastal oli 0.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2024
Müügitulu	558 602	515 926
Käibe kasv	-3,7%	-7,6%
Puhaskasum (-kahjum)	262 023	593 731
Puhasrentaablus	46,9%	115,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,02	0,03
ROA	4,2%	0,1%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2024 - \text{müügitulu } 2023) / \text{müügitulu } 2023 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	89 176	51 013	
Nõuded ja ettemaksed	12 539	21 895	2
Kokku käibevarad	101 715	72 908	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	151	153	2
Kinnisvarainvesteeringud	6 280 037	6 215 562	4
Kokku põhivarad	6 280 188	6 215 715	
Kokku varad	6 381 903	6 288 623	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 806 741	3 057 429	5
Võlad ja ettemaksed	24 842	51 683	6
Eraldised	0	14 040	
Kokku lühiajalised kohustised	2 831 583	3 123 152	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	190 000	5
Võlad ja ettemaksed	28 699	22 581	6
Kokku pikaajalised kohustised	28 699	212 581	
Kokku kohustised	2 860 282	3 335 733	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 925 078	2 688 055	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	593 731	262 023	
Kokku omakapital	3 521 621	2 952 890	
Kokku kohustised ja omakapital	6 381 903	6 288 623	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	515 926	558 602	9
Muud äritulud	471 510	124 602	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-122 903	-133 758	11
Mitmesugused tegevuskulud	-35 557	-42 317	12
Muud ärikulud	-26 579	0	14
Ärikasum (kahjum)	802 397	507 129	
Intressitulud	411	319	
Intressikulud	-202 827	-241 525	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-3 900	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	599 981	262 023	
Tulumaks	-6 250	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	593 731	262 023	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ M5 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS).

EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Aruanne koostatakse soetusmaksumuse printsiibist lähtuvalt, v.a. allpool kirjeldatud kajastamistest. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandele kehtestatud nõuetest. Kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 on bilansis kajastatud bilansipäeva seisuga õiglases väärtuses. Ettevõtte juhatus on võtnud vara väärtuse õiglase väärtuse aluseks seisuga 31.12.2024 Ober-Haus kinnisvarabüroo eksperthinnanguid. Eksperthinnangud koostati kinnisvaraeksperti poolt veebruaris 2025.a. seisuga.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse korrigeerimised põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahe kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Kinnisvarainvesteeringute müük on kajastatud turuhinnas, millelt on maha arvatud vara väärtuse bilansilise maksumus ja müügiga seotud muud kulud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasi müügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega. Lühiajalisena kajastatakse bilnasis laenud, mille tagasimaksmise aeg on kuni 1 aasta ja pikajalisena, siis kui tagasimaksmine on üle 1 aasta. Lühiajalisena kajastatakse ka need laenud, mille lepingutingimuste rikkumise tõttu on laenuandjal õigus laen kohe tagasi nõuda.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustiste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustis, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustiste suhtes turul valitsev intressimäär. Potentsiaalseteks kohustisteks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Ettevõtte kui rendileandja: Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel välja ruume enda omandis olevatest büroodest ning eluruumist. Saadud renditulu kajastatakse vastavas perioodis aastaaruandes tuluna ja investeeringutega seotud kulud vastava perioodi kuluna.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti.

Füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt, millele oli varem rakendatud 14% maksumäära, tuleb endiselt kinni pidada täiendav 7% tulumaksu.*

Dividendide maksimisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida, kui ettevõtte maksab kogu jaotamata kasumi välja dividendidena, on avalikustatud lisas 7.

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:

- Tegev- ja kõrgem juhtkond 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 nendega seotud ettevõtted

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 774	9 774	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 774	9 774	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 194	2 194	0	15
Ettemaksed	722	571	151	
Tulevaste perioodide kulud	722	571	151	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 690	12 539	151	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	19 093	19 093	0	
Ostjatelt laekumata arved	19 093	19 093	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 097	2 097	0	15
Ettemaksed	858	705	153	
Tulevaste perioodide kulud	858	705	153	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 048	21 895	153	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 939	6 428
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 939	6 428

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	7 150 562
Ostud ja parendused	0
Müügid	-935 000
31.12.2023	6 215 562
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	465 475
Müügid	-401 000
31.12.2024	6 280 037

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	413 233	443 262
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	112 321	145 028
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	375 000	1 079 500

Ettevõtte vara turuväärtuse hindamine eksperdi poolt (Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ) on tehtud 14.02.2025. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud 31.12.2024 seisuga vastavalt ekspertarvamusele. Kuna ekspertarvamuses on väärtusest lahutatud ka müügikulud, on need vastavalt RTJ 6-le lisatud kinnisvarainvesteeringute bilansilisele väärtusele.

Kõikide pindade ((büroopinnad ja garaažikohad) ekspertarvamustes on kasutatud turuväärtuse leidmiseks hindamismeetodina tulumeetodit ning rakendatud diskontomäärana 8,0%, kapitalisatsioonimäärana 7%. Diskonteerimisperioodiks on valitud Metalli 5 hoone puhul 5 aastat ja Vabaõhumuuseumi tee 1 hoone puhul 5+1 aastat. Sellise meetodiga arvutades on hinnatud varade väärtus kokku 6 280 037 EUR. Välise eksperdi hinnangute täpsusaste on +/- 5-10%.

2022. aastal tehtud hindamise meetodid:

Eluruumide puhul on kasutatud võrreldava hinna meetodit. Selle meetodikaga hinnatud varade väärtus kokku on 415000 EUR.

Mitteeluruumide puhul on kasutatud diskonteeritud rahavoogudel põhinevat tulumeetodit. Peamiste sisenditena on kasutatud diskontomäärana 8%, kapitalisatsioonimäärana 7%, reaalselt kehtivate lepingute rendihindasid. Sellise meetodikaga hinnatud varade väärtus on 4330000 EUR.

Osade mitteeluruumide puhul (büroopinnad) on kasutatud eelpool kirjeldatud võrreldava hinna meetodi ja tulumeetodi kombinatsiooni.

Selliste varade väärtus bilansis on 1332000 EUR.

Välise eksperdi hinnangute täpsusaste on +/-5-10%.

31.12.2023 seisuga on juhatuse otsusel kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus jäetud samaks, mis oli seisuga 31.12.2022.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV äri-laen	2 806 741	2 806 741	0		3,5%+ 6kuu Euribor (5,908%)	EUR	20.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	2 806 741	2 806 741	0				
Laenukohustised kokku	2 806 741	2 806 741	0				

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
LHV äri-laen	3 057 429	3 057 429	0		3,5%+ 6kuu Euribor (3,941%)	EUR	20.06.2027
Laen	44 000	0	44 000		5%	EUR	20.08.2025
Laen	95 000	0	95 000		5%	EUR	31.12.2025
Laen	2 250	0	2 250		5%	EUR	31.12.2025
Laen	48 750	0	48 750		5%	EUR	20.08.2025
Pikaajalised laenud kokku	3 247 429	3 057 429	190 000				
Laenukohustised kokku	3 247 429	3 057 429	190 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	472 379	472 379
Ehitised	5 863 363	5 743 183
Kokku	6 335 742	6 215 562

LHV äri-laen on kajastatud lühiajalisena RTJ 2 punkt 19 alusel, kuna on jäänud tegemata lepingus nõutud kirjalik kooskõlastus.

Ettevõtte M5 OÜ on juhatuse hinnangul igati jätkusuutlik ettevõtte hoolimata sellest, et seisuga 31.12.2024 lühiajalised kohustised ületavad oluliselt käibevara maksumust, sest LHV äri-laen oleks vajadusel võimalik refinantseerida muude pankade poolt.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 919	10 919	0	
Võlad seotud osapooltele	1 220	1 220	0	15
Maksuvõlad	6 939	6 939	0	3
Muud võlad	2 764	2 764	0	
Intressivõlad	2 764	2 764	0	
Saadud ettemaksed	31 699	3 000	28 699	
Tulevaste perioodide tulud	31 699	3 000	28 699	
Kokku võlad ja ettemaksed	53 541	24 842	28 699	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 871	10 871	0	
Võlad seotud osapooltele	18 315	18 315	0	15
Maksuvõlad	6 428	6 428	0	3
Muud võlad	6 951	6 951	0	
Intressivõlad	6 951	6 951	0	
Saadud ettemaksed	31 699	9 118	22 581	
Tulevaste perioodide tulud	31 699	9 118	22 581	
Kokku võlad ja ettemaksed	74 264	51 683	22 581	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 744 671	2 360 062
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	774 138	590 016
Üürilepingu lõpetamise kulude kokkulepe	97 266	136 173
Kokku tingimuslikud kohustised	3 616 075	3 086 251

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	4
RD Kinnisvara OÜ (12520851), osaluse suurus 319 EUR (Lihtomand) OÜ Raidor (10291168), osaluse suurus 429 EUR (Lihtomand) OÜ MIRCO INVEST (10290074), osaluse suurus 530 EUR (Lihtomand) Peep Pihotalo (36902232721), osaluse suurus 1278 EUR (Lihtomand)		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	515 926	558 602
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	515 926	558 602
Kokku müügitulu	515 926	558 602
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parkimiskohtade rent	8 676	11 113
Ruumide rent	404 557	432 148
Muud teenused	102 693	115 341
Kokku müügitulu	515 926	558 602

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	118 814
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	465 475	0
Kindlustushüvitis	6 035	5 788
Kokku muud äritulud	471 510	124 602

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	121 648	132 568
Maarent	1 255	1 190
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	122 903	133 758

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	18 955	17 007
Kulud eraldiste moodustamiseks	0	14 040
Juriidilised kulud	16 602	11 270
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 557	42 317

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	26 579	0
Kokku muud ärikulud	26 579	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 194	2 097	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 194	2 097	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 220	18 315	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 220	18 315	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	190 000	5
Kokku laenukohustised	0	190 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud 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 ettevõttjad	540 000	0	-350 000	190 000	17 320	5
Kokku laenukohustised	540 000	0	-350 000	190 000	17 320	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	190 000	-190 000	0	2 805	5
Kokku laenukohustised	190 000	-190 000	0	2 805	

MÜÜDUD	2024		2023
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	102 815	0	100 760
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	84	375 000	0
Kokku müüdnud	102 899	375 000	100 760

OSTETUD	2024		2023
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	11 967		15 504
Kokku ostetud	11 967		15 504

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2025

Osaühing M5 (registrikood: 10975027) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KULDAR GIL	Juhatuse liige	28.04.2025
PEEP PIHOTALO	Juhatuse liige	25.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing M5 osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing M5 (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Osaühing M5 finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Kuigi 31.12.2024 seisuga on kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus kajastatud asjakohasele eksperthinnangule tuginedes, ei ole sama tehtud 31.12.2023 seisuga. Siis on vara kajastatud 31.12.2022 seisuga tehtud hinnangu põhjal. Seetõttu ei ole kinnisvarainvesteeringute kajastamisel 31.12.2023 seisuga rakendatud arvestuspõhimõtted kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Selle asjaolu tõttu ei ole me suutelised kindlaks tegema, millises ulatuses ja milliseid muudatusi on vaja raamatupidamise aastaaruandesse sisse viia. 2024. aasta raamatupidamise aastaaruandes avaldub mõju bilansi ja kasumiaruande võrdlusandmetes ja 2024. aasta kasumiaruandes.

Meie arvamus 31.12.2023 lõppenud majandusaasta kohta esitatud raamatupidamise aastaaruande kohta oli modifitseeritud sama asjaolu tõttu.

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 märkusega 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 lahkneb 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. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” ei ole me suutnud kindlaks teha, kas kinnisvarainvesteeringute 31.12.2023 õiglase väärtuse hinnanguga seoses on vaja raamatupidamise aastaaruandesse sisse viia mistahes muudatusi. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles juhtkond on selgitanud, miks nende hinnangul on M5 OÜ jätkusuutlik, olenemata sellest, et lühiajalised kohustised ületavad käibevara.

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.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus,

kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse 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/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

OÜ E-Audit

Auditoorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri tn 51, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50107

25.04.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing M5 (registrikood: 10975027) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT PIRK	Vandeaudiitor	25.04.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 925 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)	593 731
Kokku	3 518 809

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 925 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)	593 731
Kokku	3 518 809

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	515926	100.00%	Jah