

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Mifte Investments OÜ

**registrikood:** 12716040

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Roosikrantsi tn 16-2

**postisihthnumber:** 10119

**e-posti aadress:** info@mifte.com

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Osakapital                  | 7 |
| Lisa 3 Seotud osapooled            | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 8 |

## Tegevusaruanne

Mifte Investments OÜ alustas tegevust 2014 aastal.

Ettevõtte põhiliseks tegevuseks on kinnisvaraala tegevus.

Käesoleval aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele hüvitati ainult otseselt ettevõtte majandustegevusega seotud kulud.

Ettevõtte strateegia järgmistel aastatel on jätkuvalt vaadata üle oma investeeringud, et ettevõtte oleks heas seisus, tulemaks toime hetke majandusolukorraga ja et kasutada atraktiivseid võimalusi, kui need tekivad.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 4 188          | 12 380         |
| Finantsinvesteeringud                        | 31 800         | 31 800         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 46 142         | 50 739         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>82 130</b>  | <b>94 919</b>  |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 847 000        | 778 000        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>847 000</b> | <b>778 000</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>929 130</b> | <b>872 919</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Kohustised                                   |                |                |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 323          | 1 528          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 323</b>   | <b>1 528</b>   |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |
| Laenukohustised                              | 454 494        | 461 798        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>454 494</b> | <b>461 798</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>455 817</b> | <b>463 326</b> |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 10 000         | 10 000         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 1 000          | 1 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 398 452        | 406 386        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 63 861         | -7 793         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>473 313</b> | <b>409 593</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>929 130</b> | <b>872 919</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 17 129        | 15 950        |
| Muud äritulud                               | 74 871        | 5 558         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -8 643        | -2 123        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -13 406       | -16 574       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>69 951</b> | <b>2 811</b>  |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | -500          | 0             |
| Intressikulud                               | -5 606        | -10 662       |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 16            | 58            |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>63 861</b> | <b>-7 793</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>63 861</b> | <b>-7 793</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Mifte Investments OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendimaksevõime kohta.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu bilansilisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondija hoolduskulud kajastatakse nende toimumise aruandeperioodi koondkasumiaruandes.

### Finantskohustised

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

### Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks.

Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

### Tulud

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

### Kulud

Kulud kajastatakse perioodis, kus nad tekkisid.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- \* Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- \* Tütär- ja sidusettevõtted;
- \* Teised samasse konsolideerumisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- \* Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikust omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.

Lisaks on seotus osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Osakapital

(eurodes)

|            | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------|------------|------------|
| Osakapital | 10 000     | 10 000     |

## Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 348 000        | 345 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>348 000</b> | <b>345 000</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022 | 31.12.2023    |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 345 000    |               | 345 000    |
| Kokku laenukohustised                                                                                                            | 345 000    |               | 345 000    |
|                                                                                                                                  |            |               |            |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2023 | Saadud laenud | 31.12.2024 |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 345 000    | 3 000         | 348 000    |
| Kokku laenukohustised                                                                                                            | 345 000    | 3 000         | 348 000    |

# Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2025

Mifte Investments OÜ (registrikood: 12716040) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi | Kinnitaja roll          | Kinnituse andmise aeg |
|----------------|-------------------------|-----------------------|
| Dario Morselli | Management board member | 14.06.2025            |

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 398 452        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 63 861         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>462 313</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 462 313        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>462 313</b> |

**Kasumi jaotamise otsus**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 398 452        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 63 861         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>462 313</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 462 313        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>462 313</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 17129           | 100.00%     | Yes            |