

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing MADEKS INVEST

registrikood: 10420660

tänava/talu nimi, Tatari tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10116

telefon: +372 5033939

e-posti aadress: madeks@madeks.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 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Madeks Invest põhitegevusalaks on oma kinnisvarainvesteeringute haldamine ja üürimine. 2022. aastal lõpetati põllumajanduskäruude tootmine ja müüdi tootmisega seotud põhviarad. Järgnevatel aastatel keskendutakse kinnisvarainvesteeringutelt tulu teenimisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	142 573	338 845	
Nõuded ja ettemaksed	162 524	14 158	2
Kokku käibevarad	305 097	353 003	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 925 869	1 776 109	
Materiaalsed põhivarad	167 193	260 891	4
Kokku põhivarad	2 093 062	2 037 000	
Kokku varad	2 398 159	2 390 003	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	17 965	33 062	5
Kokku lühiajalised kohustised	17 965	33 062	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	29 777	20 837	5
Kokku pikaajalised kohustised	29 777	20 837	
Kokku kohustised	47 742	53 899	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 266 632	2 262 108	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 024	45 235	
Kokku omakapital	2 350 417	2 336 104	
Kokku kohustised ja omakapital	2 398 159	2 390 003	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	351 959	902 894	7
Muud äritulud	357 800	232	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-47 140	-577 958	8
Mitmesugused tegevuskulud	-55 308	-42 606	9
Tööjõukulud	-26 539	-97 625	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 758	-133 686	
Muud ärikulud	-505 727	-4 159	
Ärikasum (kahjum)	64 287	47 092	
Intressitulud	29	178	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	64 316	47 270	
Tulumaks	-9 292	-2 035	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 024	45 235	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Madeks Invest OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	7 - 15
Transpordivahendid	3 - 5
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Muud masinad ja seadmed	3 - 5
Muu materiaalne põhivara	3

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Lühiajaliste eraldisena kajastatakse väljamaksmata dividendide tulumaksu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud kuludelt ja siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 482	12 482	
Ostjatelt laekumata arved	12 482	12 482	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42	42	3
Laenunõuded	150 000	150 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	162 524	162 524	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 794	4 794	
Ostjatelt laekumata arved	4 794	4 794	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	47	47	3
Laenunõuded	8 675	8 675	
Muud nõuded	625	625	
Intressinõuded	41	41	
Viitlaekumised	584	584	
Ettemaksed	17	17	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 158	14 158	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 132	0	621
Üksikisiku tulumaks	0	250	0	1 028
Sotsiaalmaks	0	842	0	3 182
Kohustuslik kogumispension	0	26	0	90
Töötuskindlustusmaksed	0	0	0	116
Ettemaksukonto jääk	42		47	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	42	4 250	47	5 037

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2020								
Soetusmaksumus	31 956	297 888	84 962	3 727	57 770	146 459	4 964	481 267
Akumuleeritud kulum		-130 723	-16 828	-2 384	-39 491	-58 703	-4 964	-194 390
Jääkmaksumus	31 956	167 165	68 134	1 343	18 279	87 756	0	286 877
Ostud ja parendused					1 526	1 526	5 025	6 551
Amortisatsioonikulu	0	0	-10 608	-498	-4 309	-15 415	-968	-16 383
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-1 456	0	0	-1 456		-1 456
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-14 698	0	0	-14 698		-14 698
31.12.2021								
Soetusmaksumus	31 956	296 699	60 855	1 508	49 404	111 767	6 351	446 773
Akumuleeritud kulum	0	-129 534	-19 483	-663	-33 908	-54 054	-2 294	-185 882
Jääkmaksumus	31 956	167 165	41 372	845	15 496	57 713	4 057	260 891
Ostud ja parendused	0	0	7 300	1 208	4 527	13 035	0	13 035
Amortisatsioonikulu	0	0	-7 796	-532	-1 255	-9 583	-1 176	-10 759
Müügid (jääkmaksumuses)	-31 956	-43 439	-1 679	0	-17 600	-19 279	-1 300	-95 974
31.12.2022								
Soetusmaksumus	0	168 748	64 905	2 715	5 558	73 178	3 400	245 326
Akumuleeritud kulum	0	-45 022	-25 708	-1 194	-4 390	-31 292	-1 819	-78 133
Jääkmaksumus	0	123 726	39 197	1 521	1 168	41 886	1 581	167 193

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Maa	32 000	0
Ehitised	368 000	0
Masinad ja seadmed	45 250	12 000
Transpordivahendid	4 500	12 000
Muud masinad ja seadmed	40 750	0
Muud materiaalsed põhivarad	4 250	0
Kokku	449 500	12 000

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 491	11 491	0	
Võlad töövõtjatele	2 224	2 224	0	
Maksuvõlad	4 250	4 250	0	3
Saadud ettemaksed	29 777	0	29 777	
Kokku võlad ja ettemaksed	47 742	17 965	29 777	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	19 532	19 532	0	
Võlad töövõtjatele	8 493	8 493	0	
Maksuvõlad	5 037	5 037	0	3
Saadud ettemaksed	20 837	0	20 837	
Kokku võlad ja ettemaksed	53 899	33 062	20 837	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 857 325	1 845 874
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	464 331	461 469
Kokku tingimuslikud kohustised	2 321 656	2 307 343

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	302 509	159 460
Soome	49 450	743 434
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	351 959	902 894
Kokku müügitulu	351 959	902 894
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Haagiste, poolhaagiste ning konteinerite tootmine	57 089	762 609
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	248 158	130 564
Muud müüdid teenused	46 712	9 721
Kokku müügitulu	351 959	902 894

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	17 786	447 833
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 468	0
Energia	21 983	24 396
Elektrienergia	21 983	24 396
Transpordikulud	1 568	32 306
Tööjõurent	0	57 665
Muud	3 335	15 758
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	47 140	577 958

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	25 994	23 151
Lähetuskulud	2 838	704
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 661	1 186
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	8 716	0
Halduskulud	14 491	15 172
Muud	1 608	2 393
Kokku mitmesugused tegevuskulud	55 308	42 606

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	19 321	77 668
Sotsiaalmaksud	7 218	19 957
Kokku tööjõukulud	26 539	97 625
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	6

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	14 031	15 306

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

osaühing MADEKS INVEST (registrikood: 10420660) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK MADISSOON	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 266 632
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 024
Kokku	2 321 656
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 321 656
Kokku	2 321 656

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	248158	70.51%	Jah
Haagiste, poolhaagiste ning konteinerite tootmine	29202	69373	19.71%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaak Madisson	36602146037	Tallinn, Harju maakond, Eesti	400000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5033939
E-posti aadress	madeks@madeks.ee