

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 30.06.2024

ärinimi: Osaühing Masterbuilders

registrikood: 11168429

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Villardi tn 32

postisihthnumber: 10142

telefon: +372 6313411

e-posti aadress: info@kinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Intressikulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

OÜ Masterbuilders põhitegevuseks on kinnisvaratehingud ja kinnisvaraarendus.

Kinnisvara, mis on arvel põhivara koosseisus kinnivarainvesteeringuna, on arvel soetusmaksumuses.

Edasine majandustegevus on seotud kinnisvaraarenduse ja müügiga, paralleelselt otsitakse ka ostjat kogu arendusele.

Seoses Euribori kiire tõusuga 2022. ja 2023. aastal on kinnisvaraturul madalseis. Ebakindluse tõttu uusarenduste maht pigem väheneb, ostjad ootavad hindade ja Euribori alanemist.

Raamatupidamise aastaaruandes on kajastatud kõik olulised sündmused ning suuremaid investeeringuid aruandeaastal ei tehtud. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev. Tegevuse jätkuvuseks ja kohustiste tagamiseks on ettevõttel võimalik müüa kinnisvara, mille turuväärtus on hinnanguliselt 1-1,5 miljonit eurot suurem kui soetusmaksumus 6,6 miljonit eurot bilansis.

Masterbuilders OÜ-l ei olnud perioodil 01.01.2023 - 30.06.2024 töötajaid.

Peamised finantssuhtarvud:	2022	30.06.2024
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,003	0,299
ROA %	-7,98	-13,11
ROE %	-85,42	-57,39

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum(kahjum)/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum(kahjum)/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2024	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 822	15 356	
Nõuded ja ettemaksed	12 000	6 000	2
Kokku käibevarad	19 822	21 356	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	147	147	
Kinnisvarainvesteeringud	6 603 583	6 603 583	3
Kokku põhivarad	6 603 730	6 603 730	
Kokku varad	6 623 552	6 625 086	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	6 499 156	4
Võlad ja ettemaksed	66 391	744 832	5
Kokku lühiajalised kohustised	66 391	7 243 988	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 044 333	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	5 044 333	0	
Kokku kohustised	5 110 724	7 243 988	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Muud reservid	3 000 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-624 014	-95 327	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-868 270	-528 687	
Kokku omakapital	1 512 828	-618 902	
Kokku kohustised ja omakapital	6 623 552	6 625 086	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.01.2023 - 30.06.2024	2022	Lisa nr
Müügitulu	24 000	12 000	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-143	-66	
Mitmesugused tegevuskulud	-25 385	-20 689	
Muud ärikulud	-800 365	-519 932	
Ärikasum (kahjum)	-801 893	-528 687	
Intressikulud	-66 377	0	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-868 270	-528 687	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-868 270	-528 687	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Masterbuilders OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Masterbuilders OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduses lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Masterbuilders OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteering on bilansis arvele võetud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval 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 kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Finantskohustisi (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas (mis on kajastatud näiteks arvel, lepingus või muul alusdokumendil). Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu, kasutades lepingulist intressi. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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

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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on valitsev mõju teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriliste otsustele.

Masterbuilders OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- ettevõtte omanikke;
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda;
- tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	30.06.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 000	12 000
Ostjatelt laekumata arved	46 398	46 398
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-34 398	-34 398
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 000	12 000
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 000	6 000
Ostjatelt laekumata arved	42 398	42 398
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-36 398	-36 398
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 000	6 000

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	6 603 583	6 603 583
Jääkmaksumus	6 603 583	6 603 583
31.12.2022		
Soetusmaksumus	6 603 583	6 603 583
Jääkmaksumus	6 603 583	6 603 583
30.06.2024		
Soetusmaksumus	6 603 583	6 603 583
Jääkmaksumus	6 603 583	6 603 583

	01.01.2023 - 30.06.2024	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 000	12 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 458	16 887

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanikust ettevõtete laenud	5 044 333		5 044 333		2%	euro	2025
Pikaajalised laenud kokku	5 044 333		5 044 333				
Laenukohustised kokku	5 044 333		5 044 333				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikust ettevõtete laenud	6 499 156	6 499 156			2-8%	euro	2021
Lühiajalised laenud kokku	6 499 156	6 499 156					
Laenukohustised kokku	6 499 156	6 499 156					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14	14
Muud võlad	66 377	66 377
Intressivõlad	66 377	66 377
Kokku võlad ja ettemaksed	66 391	66 391
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19	19
Muud võlad	95 253	95 253
Intressivõlad	95 253	95 253
Viivised laenudelt	649 560	649 560
Kokku võlad ja ettemaksed	744 832	744 832

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	01.01.2023 - 30.06.2024	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	24 000	12 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	24 000	12 000
Kokku müügitulu	24 000	12 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine või käitus	24 000	12 000
Kokku müügitulu	24 000	12 000

Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

	01.01.2023 - 30.06.2024	2022
Intressikulu laenudelt	66 377	0
Kokku intressikulud	66 377	0

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2024	31.12.2022
--------------	------------	------------

Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 499 156
Kokku laenukohustised	0	6 499 156
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 377	744 813
Kokku võlad ja ettemaksed	66 377	744 813

PIKAAJALISED	30.06.2024	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 044 333	0
Kokku laenukohustised	5 044 333	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 499 156	6 499 156
Kokku laenukohustised	6 499 156	6 499 156
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	30.06.2024
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 499 156	6 499 156
Kokku laenukohustised	6 499 156	6 499 156

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.11.2024

Osaühing Masterbuilders (registrikood: 11168429) 01.01.2023 - 30.06.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU SOODLA	Juhatuse liige	21.11.2024
IVAR VALDMAA	Juhatuse liige	21.11.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Masterbuilders osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Masterbuilders (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2024 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 30.06.2024 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 lahkeb 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.

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 alusprintsibi 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/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Kaupmehe tn 7-55, Tallinn, Harju maakond, 10114

25.11.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Masterbuilders (registrikood: 11168429) 01.01.2023 - 30.06.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	25.11.2024

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	30.06.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-624 014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-868 270
Kokku	-1 492 284
Katmine	
Kokku	-1 492 284

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24000	100.00%	Jah