

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Marinare

registrikood: 11195780

tänavanimi: Saku tn

maja number: 13a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 5014178

e-posti aadress: t.losvik@patricia.fi

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte lühitutvustus

Marinare OÜ alustas oma tegevust 2006. aasta aprillis, kui ettevõtte soetas äri- ja tootmishooned Tallinnas, Saku tn 13a.

Ettevõtte tähtsamad majandusnäitajad

Müügitulu EUR 278 527. Ärikasum EUR 224 431. Aruandeaasta puhaskasum EUR 261 448.

Ettevõtte juhatuse liige ei saanud aruandeaastal tasu (palka, preemiat ega muid hüvitisi). Ettevõtte juhatuse liige ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Marinare OÜ's ei olnud 2020. majandusaastal tööl ühtegi töötajat.

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Ettevõtte juhatuse jälgib olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes on see avaldanud negatiivset mõju ettevõtte tegevusele 2020.a. Müügitulu on vähenenud umbes 9% .Enamus rentnikke jätkas oma majandustegevust, osadele anti ajutist kuni 50% soodustust rendihinnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	76 295	149 004	2
Finantsinvesteeringud	1 688 112	1 566 962	3
Nõuded ja ettemaksed	633 016	553 137	4
Kokku käibevarad	2 397 423	2 269 103	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 579 052	3 579 052	5
Kokku põhivarad	3 579 052	3 579 052	
Kokku varad	5 976 475	5 848 155	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	121 800	1 591 694	6
Võlad ja ettemaksed	37 089	51 577	7
Kokku lühiajalised kohustised	158 889	1 643 271	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 351 254	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 351 254	0	
Kokku kohustised	1 510 143	1 643 271	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 000	28 000	8
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 174 328	3 893 652	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 448	280 676	
Kokku omakapital	4 466 332	4 204 884	
Kokku kohustised ja omakapital	5 976 475	5 848 155	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	278 527	308 146	9
Muud äritulud	6 660	2 110	
Mitmesugused tegevuskulud	-60 757	-59 969	10
Ärikasum (kahjum)	224 430	250 287	
Intressikulud	-43 771	-43 066	
Muud finantstulud ja -kulud	80 789	73 455	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	261 448	280 676	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 448	280 676	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aruandekohustuslane: OÜ Marinare

Aruandeperiood: 01.01.2020-31.12.2020

Marinare OÜ arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga;

Marinare OÜ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust;

Marinare OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Käesolev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks. Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioon). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud". Kui eelnevalt varudes kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustustega kaasnev

intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip).

Kaupad, toore, materjali ja teenuste kulu ja muude tegevuskulude aastasisene jooksev arvestus toimub kululiikide nimelistel kontodel. Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad periodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2014. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt jääb alates 1. jaanuarist 2015. aastal tulumaksumäär 20/80 väljamakstud dividendidelt.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolte on:

Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);

Tütarettevõtted;

Sidusettevõtted;

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikutest omanike lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha	76 295	149 004
Kokku raha	76 295	149 004

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2018	1 347 312	1 347 312
Muud	219 650	219 650
31.12.2019	1 566 962	1 566 962
Muud	121 150	121 150
31.12.2020	1 688 112	1 688 112

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	165 964	165 964
Ostjatelt laekumata arved	165 964	165 964
Muud nõuded	467 052	467 052
Intressinõuded	467 052	467 052
Kokku nõuded ja ettemaksed	633 016	633 016
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	166 861	166 861
Ostjatelt laekumata arved	166 861	166 861
Muud nõuded	386 276	386 276
Intressinõuded	386 276	386 276
Kokku nõuded ja ettemaksed	553 137	553 137

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	3 579 052
31.12.2019	3 579 052
31.12.2020	3 579 052

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	278 527	308 146
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-60 756	-59 969

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Muud	1 473 054	121 800	1 351 254		3,54	EUR	06.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 473 054	121 800	1 351 254				
Laenukohustised kokku	1 473 054	121 800	1 351 254				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud	1 591 694	1 591 694			3,54	EUR	06.07.2020
Lühiajalised laenud kokku	1 591 694	1 591 694					
Laenukohustised kokku	1 591 694	1 591 694					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	3 579 052	3 579 052
Kokku	3 579 052	3 579 052

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 300	4 300
Deposiit rentnikelt	32 789	32 789
Kokku võlad ja ettemaksed	37 089	37 089
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Saadud ettemaksed	17 153	17 153
Tulevaste perioodide tulud	17 153	17 153
Deposiit rentnikelt	34 424	34 424
Kokku võlad ja ettemaksed	51 577	51 577

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	28 000	28 000
Osade arv (tk)	2	3

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustab EUR 4 435 776. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendina, on EUR 887 155.

Seega saab dividendina välja maksta EUR 3 548 621. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2020.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	278 527	308 146
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	278 527	308 146
Kokku müügitulu	278 527	308 146
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	278 527	308 146
Kokku müügitulu	278 527	308 146

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Kindlustus	-3 822	-2 822
Pangateenused	-7	-757
Konsultatsiooniteenused	-51 600	-51 600
Raamatupidamisteenused	-778	-614
Muud	-4 550	-4 176
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-60 757	-59 969

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 316 555	4 300	2 106 795	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	51 600	51 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.01.2021

OÜ Marinare (registrikood: 11195780) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TORFINN LOSVIK	Management board member	13.01.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Marinare osanikele

Meil paluti üle vaadata OÜ Marinare raamatupidamise aastaaruanne, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. „Kokkuvõtte tegemisest loobumise alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu[de] tõttu ei olnud meil siiski võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali kokkuvõtte avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Kokkuvõtte avaldamisest loobumise alus

Ettevõtte bilansis oli 31.12.2020 seisuga õiglase väärtuse arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatud kinnisvarainvesteering maksumusega 3 579 052 eurot. Ülevaatuse käigus ei olnud meie käsutuses nimetatud kinnisvarainvesteeringu kohta sellisel kujul koostatud kinnisvara väärtuse hindamisakti, mille alusel me oleks saanud kinnitada kinnisvarainvesteeringu bilansilise maksumuse õigsust seisuga 31.12.2020. Kõnealune kinnisvarainvesteering moodustas olulise osa ettevõtte bilansimahust.

Kokkuvõtte avaldamisest loobumine

„Kokkuvõtte tegemisest loobumise alust“ puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast ülevaatuse tõendusmaterjali aluse andmiseks kokkuvõttele. Seetõttu ei avalda me OÜ Marinare raamatupidamise aastaaruande kohta kokkuvõtet.

/digitaalselt allkrijastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

13.01.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Marinare (registrikood: 11195780) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	13.01.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 174 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 448
Kokku	4 435 776

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 174 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	261 448
Kokku	4 435 776

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	278527	100.00%	Yes

Sidevahendid

Liik	Sisu
Phone	+372 5014178
E-mail address	t.losvik@patricia.fi