

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Madara Kinnisvara

registrikood: 12354996

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

telefon: +372 6283640

e-posti aadress: aire@raldon.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Firma põhitegevuseks on kinnisvaraarendus.

2012 lõpus soetati büroohoone Madara tn-l Tallinnas.

Aruandeaastal teostatud investeeringud investeeringud on seotud büroohoone parendamisega.

Juhatusel töötasu makstud pole.

Palgalisi töötajad firmas ei ole, kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

OÜ Madara Kinnisvara 2020. majandusaasta käive oli 254 957,- eurot ja kasum 101 916,- eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	166 411	96 382
Nõuded ja ettemaksed	20 243	9 568
Kokku käibevarad	186 654	105 950
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	2 290 000	2 290 000
Kokku põhivarad	2 290 000	2 290 000
Kokku varad	2 476 654	2 395 950
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	76 876	74 576
Võlad ja ettemaksed	17 557	8 801
Kokku lühiajalised kohustised	94 433	83 377
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 933 357	2 010 232
Võlad ja ettemaksed	155 515	93 172
Kokku pikaajalised kohustised	2 088 872	2 103 404
Kokku kohustised	2 183 305	2 186 781
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	206 669	104 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 180	101 916
Kokku omakapital	293 349	209 169
Kokku kohustised ja omakapital	2 476 654	2 395 950

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	298 294	254 957
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-113 041	-82 442
Brutokasum (-kahjum)	185 253	172 515
Üldhalduskulud	-7 903	-1 340
Muud äritulud	0	920
Muud ärikulud	0	-6 523
Ärikasum (kahjum)	177 350	165 572
Intressitulud	14	7
Intressikulud	-93 184	-63 663
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	84 180	101 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 180	101 916

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Madara Kinnisvara (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele ja kasutades

soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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 arvestusvaluutaks on Euro, mis on ka aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud varudga (vaata punkt E)

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

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	166 411	96 382
Kokku raha	166 411	96 382

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 050	20 050
Ostjatelt laekumata arved	20 050	20 050
Ettemaksed	193	193
Tulevaste perioodide kulud	193	193
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 243	20 243

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 377	9 377
Ostjatelt laekumata arved	9 377	9 377
Ettemaksed	191	191
Tulevaste perioodide kulud	191	191
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 568	9 568

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 010	666
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 010	666

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 278 517	2 278 517
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	2 278 517	2 278 517
Ostud ja parendused	17 999	17 999
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-6 516	-6 516
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 296 516	2 296 516
Akumuleeritud kulum	-6 516	-6 516
Jääkmaksumus	2 290 000	2 290 000
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 296 516	2 296 516
Akumuleeritud kulum	-6 516	-6 516
Jääkmaksumus	2 290 000	2 290 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	194 656	179 317
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 695	-1 830

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	1 039 057		1 039 057		6 %	EUR	31.12.2023
Pangalaen	971 176	76 876	894 300		EURIBOR + 3 %	EUR	29.10.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 010 233	76 876	1 933 357				
Laenukohustised kokku	2 010 233	76 876	1 933 357				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	1 039 057		1 039 057		3 %	EUR	31.12.2023
Pangalaen	1 045 751	74 576	971 175		EURIBOR + 3 %	EUR	29.10.2023
Pikaajalised laenud kokku	2 084 808	74 576	2 010 232				
Laenukohustised kokku	2 084 808	74 576	2 010 232				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	12 253	12 253	
Maksuvõlad	3 010	3 010	
Muud võlad	157 809	2 294	155 515
Intressivõlad	155 831	316	155 515
Muud viitvõlad	1 978	1 978	
Kokku võlad ja ettemaksed	173 072	17 557	155 515

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	6 503	6 503	
Maksuvõlad	666	666	
Muud võlad	94 804	1 632	93 172
Intressivõlad	93 420	248	93 172
Muud viitvõlad	1 384	1 384	
Kokku võlad ja ettemaksed	101 973	8 801	93 172

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	298 294	254 957
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	298 294	254 957
Kokku müügitulu	298 294	254 957
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	194 656	179 317
Kommunaalteenuste müük	103 638	75 640
Kokku müügitulu	298 294	254 957

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	999 057	40 000	1 039 057	93 172
Kokku laenukohustised	999 057	40 000	1 039 057	93 172
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	
Emaettevõtja	1 039 057	1 039 057	62 343	
Kokku laenukohustised	1 039 057	1 039 057	62 343	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2022

OÜ Madara Kinnisvara (registrikood: 12354996) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER LILLESTIK	Juhatuse liige	22.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Madara Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Madara Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 1 kuni 10.

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. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Madara Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeaudiitori number 678

Capella Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6a-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

28.02.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Madara Kinnisvara (registrikood: 12354996) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	28.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	206 669
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 180
Kokku	290 849

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	298294	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Militello	10916970	Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Osaühing Brembo Kinnisvara	10730863	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6283640
E-posti aadress	aire@raldon.ee