

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osäühing Megaron Kinnisvara

registrikood: 12526233

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa,
Kadaka tee 3/1

postisihthnumber: 10621

telefon: +372 6562871, +372 5042581

e-posti aadress: megaron@megaron.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Intressikulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

2023. AASTA MAJANDUSAASTA TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte ajalugu ja tegevus

Osaühing Megaron Kinnisvara tegevusalaks on:

- enda tarbeks ehitatud kinnisvaraobjektide arendamine, -haldamine ja üürimine.

Osaühing Megaron Kinnisvara moodustati 2013. aastal.

Osaühinguga Megaron Kinnisvara kuulub samasse konsolideerimisgruppi ka ettevõtte 80% osalusega tütarettevõtte OÜ Rae Logistika.

Üldhinnang 2023. majandusaastale, prognoos 2024. aastaks

Juhatus hindab 2023. majandusaastat edukaks.

OÜ Megaron Kinnisvara konsolideeritud neto müügitulu oli 2023.a. majandusaastal 1 334,7 tuhat eurot ja muud äritulud 3,2 tuhat eurot. Äritulud üüri- ja kommunaalteenuste müügilt kasvasid võrreldes 2022.a. majandusastaga 5,3 %. Ettevõtte konsolideeritud puhaskasum 2023.a. majandustegevusest oli 679,8 tuhat eurot, s.h. arvestades ettevõtte osaluse protsenti tütarettevõttes, oli puhaskasum 630,8 tuhat eurot. Võrreldes 2022. aastaga vähenes ettevõtte puhaskasum 25%. Langus oli seotud kasvanud intressikuludega ja aruandeaastal võrreldes eelneva aastaga kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisest tuleneva muude äritulude puudumisega. 2024.a. majandusaasta üüri- ja kommunaalteenuste konsolideeritud müügituluks prognoosib ettevõtte 1 350 tuhat eurot. 2024. aastaks uusi kinnisvarainvesteeringuid ei planeerita. 2024. aastal keskendutakse Rae vallas, Künisaare elamurajooni arenduse ettevalmistamisele.

Ettevõtte majandustegevust iseloomustavad suhtarvud ja näitajad 2023. aastal (eurodes) konsolideeritult, võttes sealhulgas arvesse tema osaluse protsenti tütarettevõttes

	2022	2023
Äritulud kokku (€)	1 478 233	1 337 893
Emaettevõtja puhaskasum (€)	788 522	630 763
Emaettevõtja puhasrentaablus (%)	53,3	47,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,57	0,89
ROA (%)	6,1	4,8
ROE (%)	8,6	6,4
Omakapital (€)	9 157 039	9 836 805
Bilansimaht (€)	12 895 670	13 107 674

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu *100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku *100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku *100

Väliskeskkonna ohud ja riskid ettevõttele tema tegevusalal

Kinnisvara arendamise, haldamise ja üürimisega tegelevate ettevõtete edukus sõltub olulisel määral väliskeskkonnast, s.h on mõjutatud riigi majanduse üldisest käekäigust, valitsussektori tegevusest, rahvusvahelistest suhetest regioonis, rahanduspoliitikast Euroopa Liidus ja Eestis. Kitsamas vaates sõltub aga kinnisvara haldamise ja üürimisega tegeleva ettevõtte hea käekäik eelkõige tema klientide majandustegevuse edukusest ning nende potentsiaalset arenedat ja lõppkokkuvõttes võimest tasuda üüri ja kommunaalteenuste eest.

Viimaste aastate Covid-19 kriis ja sõda Ukrainas ei mõjutanud 2023. aastal märkimisväärselt negatiivselt ettevõtte üüripindadega seotud müügi tegevust. 2023. aastal oli ettevõtte äri-, toomis- ja laopindade täituvus jätkuvalt 100% ning büroopindadel ca 90%. Muutuvkulude osas vaatab ettevõtte 2024. aastasse edasi rahulikult. 2023. aastal langesid energiakandjate hinnad võrreldes 2022. aastaga märgatavalt ning 2024. aastal nende järske, ettevõtte tegevusele negatiivselt mõjuvaid tõuse, ettevõtte ei prognoosi. Ka Venemaa ja Valgevene turu äralangemine pole üürnike majandustegevust kas oluliselt mõjutanud või ollakse sellest mõjust ka juba välja tulnud.

2024. aastaks prognoositakse Eesti majanduse SKT languse peatumist ja stabiliseerumist 2023. aasta tasemele. Majanduse tõusule pöördumist prognoositakse 2025. aastaks.

Ettevõtte võimekust uute kinnisvarainvesteeringute rahastamisel mõjutas 2023. aastal Euroopa Keskpanka poolt üldise inflatsiooni ohjeldamiseks reguleeritav baasintressimäärade märkimisväärne tõus. Rahastamist leiavad nii investorite, kui ka pankade poolt endiselt vaid väga kaalutletult tehtavad investeerimisotsused. Hetkel kehtivad intressimäärad küll halvendasid ettevõtte majandustegevuse tulemuslikkust, kuid ei sea ohtu üldist toimetulekut.

Ettevõtte omanikud

OÜ Megaron Kinnisvara osanikeks on kaks Eesti füüsilist isikut. OÜ Megaron Kinnisvara osakapitali suurus on 4 000 eurot.

Personal ja palgad

Majandusaasta jooksul oli ettevõttes palgal 2 täisajaga ja 2 osalise tööajaga töötajat.

Ettevõtte poolt majandusaasta jooksul arvestatud palgad olid kokku 169 785 eurot, millelt tasuti sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksid 56 417 eurot.

Ettevõtte juhatuse ja nõukogu

Juhatus oli aruandeperioodil üheliikmeline. Juhatuse liikmeid täitis Aivo Mark.

Juhtorganite liikmetele makstud tasud moodustasid 2023. aastal kokku 117 020 eurot.

Ettevõtte raamatupidamist auditeeris aruandeperioodil Anne Aigro Audiitorühing OÜ.

Aivo Mark

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	473 494	288 134	
Nõuded ja ettemaksed	51 713	55 443	2
Kokku käibevarad	525 207	343 577	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 570 000	12 530 000	5
Materiaalsed põhivarad	12 467	22 093	6
Kokku põhivarad	12 582 467	12 552 093	
Kokku varad	13 107 674	12 895 670	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	416 112	416 112	8
Võlad ja ettemaksed	176 033	184 861	9
Kokku lühiajalised kohustised	592 145	600 973	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 487 094	2 903 206	8
Võlad ja ettemaksed	191 630	234 452	9
Kokku pikaajalised kohustised	2 678 724	3 137 658	
Kokku kohustised	3 270 869	3 738 631	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	10
Ülekurss	2 642 876	2 642 876	
Oma osad	-1 230	-1 230	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 050 490	5 261 968	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	630 763	788 522	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 326 899	8 696 136	
Vähemusosalus	509 906	460 903	
Kokku omakapital	9 836 805	9 157 039	
Kokku kohustised ja omakapital	13 107 674	12 895 670	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 334 698	1 266 648	11
Muud äritulud	3 195	211 585	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-234 585	-310 389	13
Mitmesugused tegevuskulud	-29 970	-25 999	14
Tööjõukulud	-226 202	-195 295	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 626	-10 602	6
Muud ärikulud	-63	-398	
Ärikasum (kahjum)	837 447	935 550	
Intressitulud	1 529	64	
Intressikulud	-159 210	-82 831	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	679 766	852 783	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	679 766	852 783	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	630 763	788 522	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	49 003	64 261	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	837 447	935 550	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	9 626	10 602	6
Muud korrigeerimised	-3 193	-211 585	5
Kokku korrigeerimised	6 433	-200 983	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 730	-14 641	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-8 828	12 348	
Kokku rahavood äritegevusest	838 782	732 274	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-16 038	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-36 807	-833 178	5
Laekunud intressid	1 529	64	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-35 278	-849 152	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	268 623	
Saadud laenude tagasimaksed	-416 112	-418 987	
Makstud intressid	-202 032	-77 938	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-618 144	-228 302	
Kokku rahavood	185 360	-345 180	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	288 134	633 314	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	185 360	-345 180	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	473 494	288 134	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	4 000	2 642 876	-1 230	5 261 968	396 642	8 304 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)				788 522	64 261	852 783
31.12.2022	4 000	2 642 876	-1 230	6 050 490	460 903	9 157 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)				630 763	49 003	679 766
31.12.2023	4 000	2 642 876	-1 230	6 681 253	509 906	9 836 805

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Megaron Kinnisvara on Eesti Vabariigis registreeritud osaühing ja tegutseb Eestis. Põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. OÜ-l Megaron Kinnisvara on üks tütarettevõtte (OÜ Rae Logistika).

OÜ Megaron Kinnisvara 2023.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standarditele. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1.

Vastavalt Raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne, kuid ettevõtte juhtkond otsustas koostada siiski keskmiste ettevõtjate aruande.

Konsolideeritud aruande koostamine

Tütarettevõtte, mille tegevust OÜ Megaron Kinnisvara emaettevõtteks kontrollib, on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt. Kontroll eksisteerib, kui emaettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõuded hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsest 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 õiglases väärtuses, mis baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" (kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud").

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel. Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad varaobjekti tootlustaset kõrgemale objekti algselt hinnatud tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algset tootlustaset (näiteks remont, hooldus), kajastatakse perioodikuludes.

Oluliseks maksumuseks, millest alates reeglina loetakse vara põhivaraks on soetusmaksumus alates 640 eurost.

Vara, mille soetusmaksumus ei ületa eelnimetatud maksumust, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel täielikult kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamisele järgnevast kuust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	3-5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenukohustused, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2019 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada regulaarselt makstavatele dividendidele soodusmaksumäära 14%.

Soodusmaksumäära 14% saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. Soodusmaksumäära 14% saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses. 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.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks ettevõtte omanikke, tütarettevõtet, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	51 713	51 713	0	
Ostjatelt laekumata arved	51 713	51 713	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 713	51 713	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	40 471	40 471	0	
Ostjatelt laekumata arved	40 471	40 471	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 972	14 972	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 443	55 443	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	19 602	14 972	16 125
Üksikisiku tulumaks		3 323		3 021
Erisoodustuse tulumaks		49		48
Sotsiaalmaks		5 720		5 207
Kohustuslik kogumispension		342		311
Töötuskindlustusmaksed		199		181
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	29 235	14 972	24 893

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11091046	Rae Logistika OÜ	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja haldus	80	80

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Rae Logistika OÜ	2 045	2 045
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 045	2 045

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	11 485 237
Ostud ja parendused	833 178
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	211 585
31.12.2022	12 530 000
Ostud ja parendused	36 807
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 193
31.12.2023	12 570 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 135 091	999 491
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	23 838	25 464

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on saadud võrdlus- ja diskonteeritud rahavoogude meetodil arvestades turutingimusi ja selle määramisel on kasutatud kas sõltumatu eksperdi hinnangut või koostatud ettevõtte juhatuse poolt. Osanike otsusega tellitakse arvamus väliseksperdilt igal teisel aastal. Viimane väliseksperdi hinnang on koostatud seisuga 31.12.2022 ja järgmine tellitakse 2024. aasta lõpus. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hinnang on koostatud juhatuse poolt seisuga 31.12.2023.a. diskonteeritud rahavoogude meetodil. Võrdlusmeetodil kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamist ärikinnisvara puhul saab Eesti oludes, s.h. Tallinna oludes võtta vaid kui orienteeruvat ja kaudset väga ebatäpset meetodit, kuna Eesti väiksust arvestades puudub piisav statistiline rida, mille baasil hinnanguid anda. Elukondliku kinnisvara puhul on võrdlusmeetod Eestis usaldusväärsem ja kasutatavam.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodil võttis juhtkond arvesse üüritulu, hetkel olevat ja prognoositavat vakantsi, üürilepingutes määratletud üüri tõusu prognoosi, tegelikku väliskapitali kulu ja selle prognoosi, tegevuskulusid (s.h. jooksev parendamine ja remont) ja nende muutuse prognoosi. Tegevuskuludesse ei ole arvesse võetud ainult ettevõtte, kui terviku raamatupidamise ja juhtorganiga seotud kulusid, samuti hoonete väärtust tõstvaid täiendusi ja juurdeehitusi ning lisanduvaid tehnosüsteeme. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on arvatud viie aasta prognoositud puhaste rahavoogude diskonteerimisel tänapäeva ja sellele summale on liidetud prognoositav rahavoog müügist kuuendal aastal diskonteerituna tänapäeva. Maha on arvestatud ka võimalikud müügikulud.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel seisuga 31.12.2023.a. kasutati diskontomäärana ja kapitalisatsioonimäärana kuuenda aasta lõpuks 7%.

Juhtkond on suhtunud välise ekspertidelt tellitud hinnangutesse alati lähtudes konservatiivsuse printsiibiist ning otsustanud näidata kinnisvara õiglast väärtust saadud välisest hinnangust veidi madalamana. Ühtlasi näitab selline tegevus ka ettevõtte juhtkonna hoolsust ettevõtte võlausaldajate ees. Samuti väldib see vajadust lühiajaliselt muutuvate sisendite, nagu näiteks laenuintresside kiire ajutine tõus, puhul vajadust kinnisvara õiglast väärtust lühiajaliselt alla hinnata ja vältida turbulentsi majandustulemustes aastate võrreldavas aegreas.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	46 678	3 110	49 788
Akumuleeritud kulum	-32 880	-251	-33 131
Jääkmaksumus	13 798	2 859	16 657
Ostud ja parendused	14 438	1 600	16 038
Amortisatsioonikulu	-9 927	-675	-10 602
31.12.2022			
Soetusmaksumus	54 729	4 710	59 439
Akumuleeritud kulum	-36 420	-926	-37 346
Jääkmaksumus	18 309	3 784	22 093
Amortisatsioonikulu	-8 684	-942	-9 626
31.12.2023			
Soetusmaksumus	54 729	4 710	59 439
Akumuleeritud kulum	-45 104	-1 868	-46 972
Jääkmaksumus	9 625	2 842	12 467

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	1 135 091	999 491
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	1 143 161	1 090 157
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	12 570 000	12 530 000
Kokku	12 570 000	12 530 000

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB laen 2020002837	1 887 409	286 695	1 600 714		2,3%	EUR	04.03.2025	
SEB laen 2021015269	643 188	62 750	580 438		1,98%	EUR	04.03.2025	
SEB laen 2022015560	133 333	66 667	66 666		2,0%	EUR	20.12.2025	
Pikaajalised laenud kokku	2 663 930	416 112	2 247 818					
Muud laenukohustised								
Laenud seotud osapooltelt	239 276	0	239 276		3%	EUR	31.12.2025	17
Muud laenukohustised kokku	239 276		239 276					
Laenukohustised kokku	2 903 206	416 112	2 487 094					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
SEB laen 2020002837	2 174 104	286 695	1 887 409		2,3%	EUR	04.03.2025	
SEB laen 2021015269	705 938	62 750	643 188		1,98%	EUR	04.03.2025	
SEB laen 2022015560	200 000	66 667	133 333		2,0%	EUR	20.12.2025	
Pikaajalised laenud kokku	3 080 042	416 112	2 663 930					
Muud laenukohustised								
Laenud seotud osapooltelt	239 276	0	239 276		1,75%	EUR	31.12.2025	17
Muud laenukohustised kokku	239 276		239 276					
Laenukohustised kokku	3 319 318	416 112	2 903 206					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	12 440 000	12 400 000
Kokku	12 440 000	12 400 000

Megaron Kinnisvara OÜ ja AS SEB Pank vahel on sõlmitud järgmised laenulepingud:

Leping nr 2020002837, sõlmitud 05.03.2020.a. Laenu summa 2 880 000 EUR. Laen on võetud Tallinn, Kadaka tee 3 kinnistule äri- ja büroohoone aadressiga Kadaka tee 3/2 ehitamise finantseerimiseks.

Leping nr 2021015269, sõlmitud 20.09.2021.a. Laenu summa 760 680 EUR. Laen on võetud Tallinn, Kadaka tee 3 kinnistule äri- ja büroohoone aadressiga Kadaka tee 3/3 ehitamise finantseerimiseks.

Laenude tagamiseks on seotud hüpoteegid AS SEB Pank kasuks kinnistutele Tallinn, Kadaka tee 3 (katastritunnus 78401:101:4851)

ja Harjumaa, Rae vald, Taevavärava tee 4a (katastritunnus 65301:102:1046).

Megaron Kinnisvara OÜ on täitnud korrektelt kõik laenulepingutega seatud tingimused, eritingimused, nõutud finantsnäitajate suhtarvud.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	29 777	29 777	0	
Võlad töövõtjatele	17 597	17 597	0	
Maksuvõlad	29 235	29 235	0	3
Saadud ettemaksed	97 313	97 313	0	
Tulevaste perioodide tulud	97 313	97 313	0	
Võlad seotud osapooltele	2 111	2 111	0	17
Laenuintressid seotud osapooltele	191 630	0	191 630	17
Kokku võlad ja ettemaksed	367 663	176 033	191 630	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	41 007	41 007	0	
Võlad töövõtjatele	10 955	10 955	0	
Maksuvõlad	24 893	24 893	0	3
Saadud ettemaksed	96 516	96 516	0	
Tulevaste perioodide tulud	96 516	96 516	0	
Võlad seotud osapooltele	11 490	11 490	0	17
Laenuintressid seotud osapooltele	234 452	0	234 452	17
Kokku võlad ja ettemaksed	419 313	184 861	234 452	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	4 000	4 000
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 334 698	1 266 648
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 334 698	1 266 648
Kokku müügitulu	1 334 698	1 266 648
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 135 091	999 491
Kinnisvarainvesteeringute haldamistulu	199 607	267 157
Kokku müügitulu	1 334 698	1 266 648

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 192	211 585
Muud	3	0
Kokku muud äritulud	3 195	211 585

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	210 747	284 925
Ehitus- ja remonttööd	23 838	25 464
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	234 585	310 389

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	4 954	5 269
Koolituskulud	1 039	259
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 980	9 080
Muud	13 997	11 391
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 970	25 999

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	169 785	146 578
Sotsiaalmaksud	56 417	48 717
Kokku tööjõukulud	226 202	195 295
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	159 210	82 831
Kokku intressikulud	159 210	82 831

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	239 276	239 276
Kokku laenukohustised	239 276	239 276
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	193 741	245 941
Kokku võlad ja ettemaksed	193 741	245 941

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	319 276	-80 000	239 276	4 893
Kokku laenukohustised	319 276	-80 000	239 276	4 893

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	239 276	239 276	7 178
Kokku laenukohustised	239 276	239 276	7 178

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 508	54 841
Kokku müüdnud	96 508	54 841

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 277	623 380
Kokku ostetud	14 277	623 380

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	117 020	104 400

Kohustused seotud osapooltele 31.12.2022:

Laenud 239 276.-

Laenu intressid 234 451.-

Teenuse arved 11 490.-

Kohustused seotud osapooltele 31.12.2023:

Laenud 239 276.-

Laenu intressid 191 630.-

Teenuse arved 2 111.-

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	299 065	246 234
Nõuded ja ettemaksed	70 857	30 007
Kokku käibevarad	369 922	276 241
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 045	2 045
Nõuded ja ettemaksed	296 876	338 073
Kinnisvarainvesteeringud	9 270 000	9 230 000
Materiaalsed põhivarad	11 246	17 330
Kokku põhivarad	9 580 167	9 587 448
Kokku varad	9 950 089	9 863 689
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	349 445	349 445
Võlad ja ettemaksed	130 170	129 075
Kokku lühiajalised kohustised	479 615	478 520
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 181 152	2 530 597
Kokku pikaajalised kohustised	2 181 152	2 530 597
Kokku kohustised	2 660 767	3 009 117
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000
Ülekurss	2 642 876	2 642 876
Oma osad	-1 230	-1 230
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 208 926	3 677 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	434 750	531 480
Kokku omakapital	7 289 322	6 854 572
Kokku kohustised ja omakapital	9 950 089	9 863 689

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	955 905	924 257
Muud äritulud	25 395	112 725
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-188 360	-241 587
Mitmesugused tegevuskulud	-23 992	-20 193
Tööjõukulud	-193 816	-164 306
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 084	-6 015
Muud ärikulud	-63	-398
Kokku ärikasum (-kahjum)	568 985	604 483
Intressitulud	9 039	4 042
Intressikulud	-143 274	-77 045
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	434 750	531 480
Aruandeaasta kasum (kahjum)	434 750	531 480

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	568 985	604 483
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 084	6 015
Muud korrigeerimised	-3 193	-112 725
Kokku korrigeerimised	2 891	-106 710
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-40 850	-3 649
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 095	12 657
Kokku rahavood äritegevusest	532 121	506 781
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-16 038
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-36 807	-87 275
Antud laenud	0	-95 000
Antud laenude tagasimaksed	12 000	0
Laekunud intressid	38 236	40
Kokku rahavood investeerimistegevusest	13 429	-198 273
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	68 623
Saadud laenude tagasimaksed	-349 445	-338 987
Makstud intressid	-143 274	-77 045
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-492 719	-347 409
Kokku rahavood	52 831	-38 901
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	246 234	285 135
Raha ja raha ekvivalentide muutus	52 831	-38 901
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	299 065	246 234

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	4 000	2 642 876	-1 230	3 677 446	6 323 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)				531 480	531 480
31.12.2022	4 000	2 642 876	-1 230	4 208 926	6 854 572
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 045
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					1 843 609
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022					8 696 136
Aruandeaasta kasum (kahjum)				434 750	434 750
31.12.2023	4 000	2 642 876	-1 230	4 643 676	7 289 322
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 045
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					2 039 622
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023					9 326 899

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

osaühing Megaron Kinnisvara (registrikood: 12526233) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVO MARK	Juhatuse liige	21.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing Megaron Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Megaron Kinnisvara ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anne Aigro

Vandeaudiitori number 50

Anne Aigro Audiitorühing OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 105

Tuisu tn 17-3, Tallinn, Harju maakond, 11314

21.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Megaron Kinnisvara (registrikood: 12526233) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE AIGRO	Vandeaudiitor	21.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 050 490
Aruandeaasta kasum (kahjum)	630 763
Kokku	6 681 253

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	800451	83.74%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	155454	16.26%	Ei