

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Madara SPV OÜ

registrikood: 12739414

tänavatalu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Negatiivne käibekapital	13
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Madara SPV OÜ on asutatud 21.10.2014.

Ettevõtte põhitegevusala on kommertsinnisvara haldamine ja üürileandmine.

Madara SPV OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 43 237 (2018. aastal oli 40 402 eurot) eurot ning kahjum 1 855 eurot (2018. aastal oli kasum 375 888 eurot).

Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust haldamise ja üürileandmise alal jätkata.

Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investearu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel.

Ettevõttes ei ole töötajaid ja ettevõttel puudub tööjõukulu.

Peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Puhasrentaablus (%)	-4.29	930.37
Ärirentaablus (%)	57.38	985.54
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0.24	0.45
Võlakordaja	0.54	0.53
ROA (%)	-0.23	48.30
ROE (%)	-0.51	102.04

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

	2019	2018
Müügitulu	43 237	40 402
Puhaskasum	-1 855	375 888
Ärikasum	24 809	398 176
Käibevara	31 109	18 596
Lühiajalised kohustised	128 528	41 600
Kohustised kokku	424 178	409 811
Varad kokku	790 709	778 196
Omakapital kokku	366 531	368 385

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 308	14 734	
Nõuded ja ettemaksed	2 801	3 862	2
Kokku käibevarad	31 109	18 596	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	759 600	759 600	3
Kokku põhivarad	759 600	759 600	
Kokku varad	790 709	778 196	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	126 380	0	4,12
Võlad ja ettemaksed	2 148	41 600	5
Kokku lühiajalised kohustised	128 528	41 600	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	225 048	363 428	4,12
Võlad ja ettemaksed	70 602	4 783	5
Kokku pikaajalised kohustised	295 650	368 211	
Kokku kohustised	424 178	409 811	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	365 886	-10 003	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 855	375 888	
Kokku omakapital	366 531	368 385	
Kokku kohustised ja omakapital	790 709	778 196	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	43 237	40 402	7
Muud äritulud	1	373 847	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 761	-13 175	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 668	-2 898	9
Ärikasum (kahjum)	24 809	398 176	
Intressikulud	-26 664	-22 288	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 855	375 888	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 855	375 888	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Madara SPV on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standardit, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule.

Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Käesoleva aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Vigade korrigeerimine

Korrigeerimine seotud osapoolte lisas.

Summa 123 706 eurot peab olema real: "Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad".

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Tütarettevõtjad	123 706	-123 706	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	123 706	123 706

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtsaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatel laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatel laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

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

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär 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%. 14% soodusmaksumäär 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 kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaskohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Madara SPV OÜ käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 530	2 530
Ostjatelt laekumata arved	2 530	2 530
Ettemaksed	271	271
Tulevaste perioodide kulud	271	271
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 801	2 801
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 599	3 599
Ostjatelt laekumata arved	3 599	3 599
Ettemaksed	263	263
Tulevaste perioodide kulud	263	263
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 862	3 862

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	222 618
Ostud ja parendused	163 135
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	373 847
31.12.2018	759 600
31.12.2019	759 600

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 905	27 226
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 429	0

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 7).

Kinnistu otsesed haldamiskulud on soojusenergia, elektrienergia, vesi, hooldus- ja haldusteenuste kulud, kinnistu korrashoid, remonttööd ja kindlustuse ning maamaksu kulud.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	126 380	126 380	0	0	3%	EUR	26.02.2020	12
Pikaajaline laen seotud isikult	107 648	0	107 648	0	10%	EUR	12.07.2022	12
Pikaajaline laen seotud isikult	117 400	0	117 400	0	10%	EUR	20.02.2023	12
Pikaajalised laenud kokku	351 428	126 380	225 048					
Laenukohustised kokku	351 428	126 380	225 048					

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	126 380	0	126 380	0	3%	EUR	26.02.2020	12
Pikaajaline laen seotud isikult	107 648	0	107 648	0	10%	EUR	12.07.2022	12
Pikaajaline laen seotud isikult	129 400	0	129 400	0	10%	EUR	20.02.2023	12
Pikaajalised laenud kokku	363 428		363 428					
Laenukohustised kokku	363 428		363 428					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 756	1 756	0
Maksuvõlad	392	392	0
Muud võlad	66 843	0	66 843
Intressivõlad	66 843	0	66 843
Tagatisraha nõuded	3 759	0	3 759
Kokku võlad ja ettemaksed	72 750	2 148	70 602

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 503	1 503	0
Maksuvõlad	-81	-81	0
Muud võlad	40 178	40 178	0
Intressivõlad	40 178	40 178	0
Tagatisraha nõuded	4 783	0	4 783
Kokku võlad ja ettemaksed	46 383	41 600	4 783

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Madara SPV OÜ jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2019 oli 364 030 eurot. Juhul, kui brutodividendina makstaks välja kogu jaotamata kasum aruandekuupäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 72 806 eurot. Netodividendina oleks võimalik välja maksta 291 224 eurot.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	43 237	40 402
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	43 237	40 402
Kokku müügitulu	43 237	40 402
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	28 905	27 226
Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	14 332	13 176
Kokku müügitulu	43 237	40 402

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	-8 625	-7 672
Elektrienergia	-5 015	-4 129
Soojusenergia	-3 610	-3 543
Kinnistu korrashoid, hooldus-, halduskulud	-3 201	-2 491
Vesi- ja kanalisatsioon	-896	-872
Kinnistu remonditööd	-896	0
Kinnistu maamaks ja kindlustus	-2 143	-2 140
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 761	-13 175

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Panga teenustasud	-328	-20
Vahendusteenus	0	-538
Raamatupidamisteenused	-2 340	-2 340
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 668	-2 898

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2019. aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Seotud isiku laenu intressid	-22 820	-18 444
Emaettevõtte laenu intressid	-3 844	-3 844
Kokku intressikulud	-26 664	-22 288

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Future Capital Investments B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	146 815	142 971
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	134 620	123 706
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	136 836	136 929

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen 1	12 000	0	10%	EUR	2023

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen 1	129 400	10%	EUR	2023

Madara SPV OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Kohustised seisuga 31.12.2019 summas 418 2716 eurot sisaldavad laenujääki 351 428 eurot ja intressivõlga summas 66 843 eurot (Lisa 5).

Rohkem infot laenutingimuste kohta leiab lisast 4.

Lisa 13 Negatiivne käibekapital

Ettevõtte lühiajalised kohustused seisuga 31.12.2019 ületavad käibevara rohkem kui 4 korda. See on põhjustatud emaettevõtte laenu tähtajaga 26.02.2020 kajastamisest lühiajalise kohustisena. Laenu pikendatakse 2020. aastal.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eesti Vabariigi Valitsus kuulutas 12. märtsil 2020. a. välja eriolukorra seoses COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse pandeemilise levikuga maailmas ja sellest tingitud massilise nakatumise ohuga Eestis. Eriolukord kuulutati välja, et tõkestada viiruse levikut. Sh. keelustati avalikud kogunemised, koolid viidi üle distantsõppele, suleti kultuuri- ja spordiasutused, 24.03.2020 on kehtestatud piirangud kaubanduskeskuste ja tootlustusasutuste külastamisele, antud on range soovitus vältida mittevajalikke kokkupuuteid teiste inimestega. Eriolukord kehtib selle aasta 1. maini k.a., kui Vabariigi Valitsus ei otsusta teisiti. Eeltoodu avaldab otseselt või kaudselt mõju igale majandussektorile. Aastaruande koostamise hetkel ei ole juhatusel infot, et ettevõtte kinnisvara üürnik, kes tegeleb toidukaupade jaemüügiga, ei suuda täita üürilepingust tulenevaid kohustusi, mille tõttu tekiks ettevõtte omakorda makseraskusi. Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Madara SPV OÜ (registrikood: 12739414) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	17.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	365 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 855
Kokku	364 031
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	364 031
Kokku	364 031

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	43237	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Future Capital Investments B.V			2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu