

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Multipakend Kinnisvara OÜ

registrikood: 12852665

tänava/talu nimi, Tuuliku tee 4c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10621

telefon: +372 6803730

e-posti aadress: finants@multipakend.ee

veebilehe aadress: multipakend.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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Multipakend Kinnisvara on asutatud aprillis 2015 aastal AS-i Multipakend tegevuse restruktureerimise tõttu ja selle tulemusena sai moodustatud kontsern. Kinnisvaraalane tegevus enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja haldamine on viidud tütarettevõttesse OÜ Multipakend Kinnisvara ja tegevus alustas mai kuus 2015.aastal.

OÜ-i Multipakend Kinnisvara põhipartner on teine samasse konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte Eestis.

OÜ-s Multipakend Kinnisvara on üks omanik ja üks juhatuse liige.

2022. aastal müügitulu maht moodustas 221 324 eurot.

Aastal 2022 OÜ-i Multipakend Kinnisvara ärikasum moodustas 21,8 tuh.eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

Nimetus	2021	2022
Müügitulu (tuh. eur)	179,5	221,3
Ärikasumi määr (%)	13	10
Puhaskasum (tuh.eur)	24,0	21,8
Puhasrentaablus	13	10
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,7	16,7
Aktivate tulusus (ROA, %)	4,0	3,0
Omakapitali rentaablus (ROE, %)	4,0	3,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumimäär (%) = ärikasum/müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Ettevõtte juhtkond püüab hoida ettevõtte majandustegevuse stabiilsena, kuid samas ei välista uute väljakutsete ja võimaluste avastamist.

On hea meel tõdeda, et OÜ Multipakend Kinnisvara usaldusväärsus aruandeperioodil on äri - ja majandustegevuses püsinud jätkuvalt laitmatu.

OÜ Multipakend Kinnisvara on täitnud kõiki tema poolt sõlmitud kokkuleppeid ja lepinguid korrektset, viivitamata ja heas usus tehingu pooltesuhtes. OÜ Multipakend Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	221 805	208 378	2
Nõuded ja ettemaksed	12 459	15 759	3
Kokku käibevarad	234 264	224 137	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	360 248	368 606	5
Kokku põhivarad	360 248	368 606	
Kokku varad	594 512	592 743	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	13 990	33 977	6
Kokku lühiajalised kohustised	13 990	33 977	
Kokku kohustised	13 990	33 977	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Ülekurss	415 500	415 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	140 766	116 776	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 756	23 990	
Kokku omakapital	580 522	558 766	
Kokku kohustised ja omakapital	594 512	592 743	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	221 324	179 512	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-182 853	-140 009	10
Mitmesugused tegevuskulud	-4 825	-8 047	11
Tööjõukulud	-2 676	0	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 358	-6 608	
Muud ärikulud	-877	-877	
Ärikasum (kahjum)	21 735	23 971	
Muud finantstulud ja -kulud	21	19	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 756	23 990	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 756	23 990	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Multipakend Kinnisvara 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, OÜ Multipakend Kinnisvara finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see 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 täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et OÜ Multipakend Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid, 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 nüüdsväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt 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 kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest, sest emaettevõtte tegi mitterahalise sissemakse tütarettevõtte osakapitali temale kuuluv osa tootmishoonega hoonestatud kinnistust, mis varem kajastati emaettevõttes nagu materiaalne põhivara.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 1,69 % aastas.

Hiilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kommunaaltulud ja kommunaalkulud tasaarveldatakse.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	221 805	208 378
Kokku raha	221 805	208 378

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 776	10 776
Ostjatelt laekumata arved	10 776	10 776
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 581	1 581
Ettemaksed	102	102
Tulevaste perioodide kulud	102	102
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 459	12 459
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 264	12 264
Ostjatelt laekumata arved	12 264	12 264
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 978	2 978
Ettemaksed	517	517
Tulevaste perioodide kulud	517	517
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 759	15 759

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		362		639
Ettemaksukonto jääk	1 581		2 978	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 581	362	2 978	639

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	391 000	3 695	394 695
Akumuleeritud kulum	-36 786	0	-36 786
Jääkmaksumus	354 214	3 695	357 909
Ostud ja parendused	21 000	0	21 000
Amortisatsioonikulu	-6 608	0	-6 608
Ümberliigitamised	0	-3 695	-3 695
31.12.2021			
Soetusmaksumus	412 000	0	412 000
Akumuleeritud kulum	-43 394	0	-43 394
Jääkmaksumus	368 606	0	368 606
Amortisatsioonikulu	-8 358	0	-8 358
31.12.2022			
Soetusmaksumus	412 000	0	412 000
Akumuleeritud kulum	-51 752	0	-51 752
Jääkmaksumus	360 248	0	360 248

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	131 282	122 439
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	90 042	65 888

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 952	10 952
Võlad töövõtjatele	1 574	1 574
Maksuvõlad	362	362
Muud võlad	1 102	1 102
Muud viitvõlad	1 102	1 102
Kokku võlad ja ettemaksed	13 990	13 990
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	33 338	33 338
Maksuvõlad	639	639
Kokku võlad ja ettemaksed	33 977	33 977

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	130 018	112 613
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	32 504	28 153
Kokku tingimuslikud kohustised	162 522	140 766

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	221 324	179 512
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	221 324	179 512
Kokku müügitulu	221 324	179 512
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	221 324	179 512
Kokku müügitulu	221 324	179 512

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	85 869	50 823
Elektrienergia	66 437	37 350
Soojusenergia	19 432	13 473
Veevarustusteenused	4 172	7 082
Üür ja rent	92 812	81 234
Remondikulud	0	870
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	182 853	140 009

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	1 718	775
Kindlustus	2 077	1 778
Muud	1 030	5 494
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 825	8 047

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 000	0
Sotsiaalmaksud	676	0
Kokku tööjõukulud	2 676	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Multipakend AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 776	12 264
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 776	12 264

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	221 324	215 414
Kokku müüdid	221 324	215 414

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2022 aastal ei ole arvestatud tasud.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Meile teadaolevalt ei ole toimunud pärast bilansipäeva ja enne aruande kinnitamist korrigeerivaid sündmusi, mida juhtkond pole avalikustanud, kuid mis mõjutavad Multipakend Kinnisvara OÜ koostatud bilanssi ja kasumiaruannet.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2023

Multipakend Kinnisvara OÜ (registrikood: 12852665) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BORIS TŠERNJAK	Juhatuse liige	09.06.2023
Resolutsioon:	Kinnitan	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	140 766
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 756
Kokku	162 522
Jaotamine	
Kokku	162 522

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	140 766
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 756
Kokku	162 522

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	221324	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Multipakend	10101400	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6803730
E-posti aadress	finants@multipakend.ee
Veebilehe aadress	multipakend.ee