

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Marinare

registrikood: 11195780

tänava/talu nimi, Saku tn 13a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

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 295 173. Ärikasum EUR 236 879. Aruandeaasta puhaskasum EUR 257 129.

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 2018. majandusaastal tööl ühtegi töötajat.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	137 038	98 501	2
Finantsinvesteeringud	1 347 312	1 180 512	3
Nõuded ja ettemaksed	465 383	399 226	4
Kokku käibevarad	1 949 733	1 678 239	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 579 052	3 579 052	5
Kokku põhivarad	3 579 052	3 579 052	
Kokku varad	5 528 785	5 257 291	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 446 975	1 447 167	6
Võlad ja ettemaksed	157 602	143 046	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 604 577	1 590 213	
Kokku kohustised	1 604 577	1 590 213	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 000	28 000	8
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 636 523	3 396 307	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 129	240 215	
Kokku omakapital	3 924 208	3 667 078	
Kokku kohustised ja omakapital	5 528 785	5 257 291	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	295 173	282 162	9
Muud äritulud	1 417	4 380	
Mitmesugused tegevuskulud	-59 711	-62 949	10
Ärikasum (kahjum)	236 879	223 593	
Intressikulud	-40 965	-41 838	
Muud finantstulud ja -kulud	61 215	58 460	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	257 129	240 215	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 129	240 215	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aruandekohustuslane: OÜ Marinare

Aruandeperiood: 01.01.2018-31.12.2018

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".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 320 euri ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 320 euri, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse

arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320 EUR

Finantskohustised

Finantskohustused 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 õiglases 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 maksimisega 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 äriliste 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 isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha	137 038	98 501
Kokku raha	137 038	98 501

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2016	1 138 512	1 138 512
Muud	42 000	42 000
31.12.2017	1 180 512	1 180 512
Muud	166 800	166 800
31.12.2018	1 347 312	1 347 312

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	152 547	152 547
Ostjatelt laekumata arved	152 547	152 547
Muud nõuded	312 836	312 836
Intressinõuded	312 836	312 836
Kokku nõuded ja ettemaksed	465 383	465 383
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	147 589	147 589
Ostjatelt laekumata arved	147 589	147 589
Muud nõuded	251 637	251 637
Intressinõuded	251 637	251 637
Kokku nõuded ja ettemaksed	399 226	399 226

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 579 052
31.12.2017	3 579 052
31.12.2018	3 579 052

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	295 173	282 162
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-59 203	-59 216

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
muud	1 446 975	1 446 975			3,54	EUR	06.07.2019
Lühiajalised laenud kokku	1 446 975	1 446 975					
Laenukohustised kokku	1 446 975	1 446 975					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
muud	1 447 167	1 447 167			3,54	EUR	06.07.2018
Lühiajalised laenud kokku	1 447 167	1 447 167					
Laenukohustised kokku	1 447 167	1 447 167					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	3 579 052	3 579 052
Kokku	3 579 052	3 579 052

Juhtkond tegeleb laenulepingu pikendamisega. Täiendav informatsioon on esitatud lisa 12.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	103 200	103 200
Deposiit rentnikelt	54 402	54 402
Kokku võlad ja ettemaksed	157 602	157 602
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	94 900	94 900
Deposiit rentnikelt	48 146	48 146
Kokku võlad ja ettemaksed	143 046	143 046

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	28 000	28 000
Osade arv (tk)	3	3

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustab EUR 3 893 651. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendina, on EUR 778 730.

Seega saab dividendina välja maksta EUR 3 114 921. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2018.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	295 173	282 162
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	295 173	282 162
Kokku müügitulu	295 173	282 162
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	295 173	282 162
Ostetud toodete edasimüük	0	0
Kokku müügitulu	295 173	282 162

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Kinnisvara hooldus- ja remonttööd	0	0
Kindlustus	-2 820	-2 820
Pangateenused	-508	-3 740
Konsultatsiooniteenused	-51 600	-51 600
Raamatupidamisteenused	-614	-614
Lootusetud nõuded	0	0
Muud	-4 169	-4 175
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-59 711	-62 949

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 805 642	103 200	1 569 111	94 900

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 600	51 600

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Marinare OÜ laenulepingud summas 1 446 975 eurot lõppevad 06.07.2019. Marinare OÜ juhtkond peab käesoleva aruande koostamise seisuga läbirääkimisi laenuandjatega, et kõnealuseid laene refinantseerida.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.02.2019

OÜ Marinare (registrikood: 11195780) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TORFINN LOSVIK	Management board member	20.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Marinare osanikele

Meil paluti üle vaadata OÜ Marinare raamatupidamise aastaaruanne, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, 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 12.

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 tõttu ei olnud meil siiski võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali kokkuvõtte avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Kokkuvõtte avaldamisest loobumise alus

Ettevõtte bilansis oli 31.12.2018 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 31.12.2018. 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.

Muu asjaolu

Ettevõtte poolt võetud laenude tagastamise tähtaeg on 2019 aastal. Nii nagu on kirjeldatud käesoleva aastaaruande lisas 12, peab ettevõtte juhtkond läbirääkimisi kõnealuse laenu pikendamiseks või refinantseerimiseks. Käesoleva audiitori aruande väljastamise hetke seisuga ei ole meile teadolevalt veel laenude pikendamise või refinantseerimise kokkuleppeid sõlmitud.

/digitaalselt allkrijastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

21.02.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Marinare (registrikood: 11195780) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	21.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 636 523
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 129
Kokku	3 893 652

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 636 523
Aruandeaasta kasum (kahjum)	257 129
Kokku	3 893 652

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	295173	100.00%	Yes

Sidevahendid

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