

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Muud ärikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12

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 tütaretevõttesse 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.

2019. aastal müügitulu maht moodustas 38,8 tuh.eurot.

Aastal 2019 OÜ-i Multipakend Kinnisvara ärikasum moodustas 28,6 tuh.eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

Nimetus	2019	2018
Müügitulu (tuh. eur)	38,8	34,5
Ärikasumi määr (%)	73,7	60,9
Puhaskasum (tuh.eur)	28,6	21,0
Puhasrentaablus	73,7	60,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	25,9	10,9
Aktivate tulusus (ROA, %)	5,5	4,2
Omakapitali rentaablus (ROE, %)	5,5	4,3

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	154 703	114 165	2
Nõuded ja ettemaksed	5 781	16 989	3
Kokku käibevarad	160 484	131 154	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	360 822	367 430	5
Kokku põhivarad	360 822	367 430	
Kokku varad	521 306	498 584	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 180	12 027	6
Kokku lühiajalised kohustised	6 180	12 027	
Kokku kohustised	6 180	12 027	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Ülekurss	415 500	415 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 557	47 510	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 569	21 047	
Kokku omakapital	515 126	486 557	
Kokku kohustised ja omakapital	521 306	498 584	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	38 753	34 522	9
Muud äritulud	0	320	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 712	-1 570	10
Tööjõukulud	0	-4 751	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 608	-6 608	5
Muud ärikulud	-877	-877	12
Ärikasum (kahjum)	28 556	21 036	
Muud finantstulud ja -kulud	13	11	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 569	21 047	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 569	21 047	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Multipakend Kinnisvara 2019. 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.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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 akumulieeritud 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.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad 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 suurus 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto	154 703	114 165
Kokku raha	154 703	114 165

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 499	4 499	
Ostjatelt laekumata arved	4 499	4 499	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	648	648	4
Ettemaksed	634	634	
Tulevaste perioodide kulud	634	634	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 781	5 781	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	16 108	16 108	
Ostjatelt laekumata arved	16 108	16 108	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	425	425	4
Ettemaksed	456	456	
Tulevaste perioodide kulud	456	456	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 989	16 989	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		582		862
Üksikisiku tulumaks				64
Sotsiaalmaks				109
Kohustuslik kogumispension				7
Töötuskindlustusmaksed				8
Ettemaksukonto jääk	648		425	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	648	582	425	1 050

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	391 000	391 000
Akumuleeritud kulum	-16 962	-16 962
Jääkmaksumus	374 038	374 038
Amortisatsioonikulu	-6 608	-6 608
31.12.2018		
Soetusmaksumus	391 000	391 000
Akumuleeritud kulum	-23 570	-23 570
Jääkmaksumus	367 430	367 430
Amortisatsioonikulu	-6 608	-6 608
31.12.2019		
Soetusmaksumus	391 000	391 000
Akumuleeritud kulum	-30 178	-30 178
Jääkmaksumus	360 822	360 822

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	38 753	35 524

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 598	5 598
Maksuvõlad	582	582
Kokku võlad ja ettemaksed	6 180	6 180
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 977	10 977
Maksuvõlad	1 050	1 050
Kokku võlad ja ettemaksed	12 027	12 027

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	97 126	68 557
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	24 281	13 711
Kokku tingimuslikud kohustised	121 407	82 268

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

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

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	38 753	34 522
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	38 753	34 522
Kokku müügitulu	38 753	34 522
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	38 753	34 522
Kokku müügitulu	38 753	34 522

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	416	55
Riiklikud ja kohalikud maksud	50	0
Kindlustushüvitis	1 453	1 415
Remondikulud	793	0
Muud	0	100
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 712	1 570

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	0	3 503
Sotsiaalmaksud	0	1 248
Kokku tööjõukulud	0	4 751
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kohalikud maksud	877	877
Kokku muud ärikulud	877	877

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 598	16 108

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.

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena.

Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Multipakend Kinnisvara OÜ (registrikood: 12852665) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BORIS TŠERNJAK	Juhatuse liige	03.08.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 569
Kokku	97 126
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	97 126
Kokku	97 126

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 569
Kokku	97 126
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	97 126
Kokku	97 126

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	38753	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