

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Markeland OÜ

registrikood: 11278371

tänavanimi ja maja number: Veskiposti tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10138

telefon: +372 6630300

e-posti aadress: info@kaamos.ee

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Immateriaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevus seisneb kinnisvaraarenduses. 2006. aastal soetas ettevõtte 100%-lise osaluse Lätis asuvas kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes Pelihanza SIA, millele kuulub detailplaneeringuga maaüksus Marupes, kuhu on võimalik ehitada 4 korterelamut. Tulenevalt keerulisest olukorrast Läti kinnisvaraturul on hetkel tütarettevõtte kogu kinnisvaraala arendustegevus peatatud ning oodatakse turuolukorra normaliseerumist, et siis arendustegevusega edasi minna.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	33	222	
Kokku käibevarad	33	222	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	258 582	261 254	3
Nõuded ja ettemaksed	117 234	109 976	2
Immateriaalsed põhivarad	327 936	324 083	4
Kokku põhivarad	703 752	695 313	
Kokku varad	703 785	695 535	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 945	679 923	7
Kokku pikaajalised kohustised	4 945	679 923	
Kokku kohustised	4 945	679 923	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 200	3 200	5
Ülekurss	159 140	159 140	
Muud reservid	1 529 923	850 000	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-996 728	-972 392	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 305	-24 336	
Kokku omakapital	698 840	15 612	
Kokku kohustised ja omakapital	703 785	695 535	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused tegevuskulud	-585	-443
Ärikasum (kahjum)	-585	-443
Muud finantstulud ja -kulud	3 890	-23 893
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 305	-24 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 305	-24 336

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Markeland OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtte printsiipe.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Ettevõtte ei esitata konsolideeritud majandusaasta aruannet Raamatupidamise seaduse §29 lg 1 toodud erandist lähtuvalt, seetõttu ei ole aastaaruandes rida-realt konsolideeritud tütarettevõtte SIA Pelihanza finantsnäitajaid.

Finantsvarad

Ettevõtteel on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid ja muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad võetakse arvele siis, kui ettevõtte saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtteel on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtjate tegevust kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütar- ja sidusettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- ja sidusettevõtte varad ja kohustised arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusel. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütar- ja sidusettevõtjate vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Määramata pikkusega kasuliku elueaga immateriaalset vara (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal aruandekuupäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Määratud elueaga varade puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud kontserni selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus konsolideeritud bilansis selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Väärtuse test firmaväärtuse suhtes viiakse alati läbi koos raha genereeriva üksusega, mille juurde firmaväärtus kuulub. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara õiglane väärtus ületab omandatud osaluse soetusmaksumust. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel aruandekuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Juhtkond on hinnanud jätkuvat koroonaviiruse leviku vastu alates 2020. a märtsist kehtestatud erinevate eriolukordade mõju. Juhtkonna hinnangul oluline mõju ettevõtte äritegevusele puudub.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	117 234	0	0	117 234
Laenunõuded	68 750	0	0	68 750
Intressinõuded	48 484	0	0	48 484
Kokku nõuded ja ettemaksed	117 234	0	0	117 234

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	109 976	0	109 976	0
Laenunõuded	64 250	0	64 250	0
Intressinõuded	45 726	0	45 726	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	109 976	0	109 976	0

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
40003074764	Pelihanza SIA	Läti	Kinnisvararendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Muud muutused	31.12.2020
Pelihanza SIA	261 254	-2 672	258 582
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	261 254	-2 672	258 582

Lisa 4 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Firmaväärtus	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	324 083	324 083
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	324 083	324 083
31.12.2019		
Soetusmaksumus	324 083	324 083
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	324 083	324 083
Muud muutused	3 853	3 853
31.12.2020		
Soetusmaksumus	327 936	327 936
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	327 936	327 936

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 200	3 200
Osade arv (tk)	3	3
Osakapital jaguneb kolmeks osaks nimiväärtustega 2 080, 560 ja 560 eurot.		

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

2019. aastal tööjõukulud puudusid.

2020. aastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kaamos Kinnisvara AS
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kaamos Group OÜ

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	786 188	0	781 243
Tütarettevõtjad	117 234	0	109 976	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	748 680	0	748 680

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	0	786 188	4%	EUR	01.01.2031
Olulise osalusega ettevõtted	0	748 680	4%	EUR	01.01.2031
Tütarettevõtjad					
SIA Pelihanza	68 750	0	4%	EUR	01.01.2031

2019	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	0	781 243	4%	EUR	01.01.2021
Olulise osalusega ettevõtted	0	748 680	4%	EUR	01.01.2021
Tütarettevõtjad					
SIA Pelihanza	64 250	0	4%	EUR	01.01.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	432	288

Aruandeaastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Vastavalt ettevõtte põhikirjale võib ettevõtte osanike koosoleku otsusega kahjumi katmiseks moodustada täiendavaid muid reserve. Sissemaksete teostamine nimetatud muudesse reservidesse saab toimuda ainult osanike poolt osaühingule antud laenude ja nendelt arvestatud intresside arvelt, milleks on vajalik laenuandjast osanike nõusolek. Väljamaksete tegemine nimetatud muudest reservidest saab toimuda vaid juhul, kui osaühingul on kinnitatud aastabilansi alusel vaba omakapitali.

Kokku on moodustatud muid reserve kokku emaettevõtja poolt antud laenust 781 243 eurot ja olulise osalusega ettevõtte laenust 748 680 eurot. 2020. aastal kanti muudesse reservidesse 679 923 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2021

Markeland OÜ (registrikood: 11278371) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	28.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-996 728
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 305
Kokku	-993 423

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Allseas Invest	10997804	Eesti	560 EUR (Lihtomand)
Osaühing MARITIME INVEST	10991457	Eesti	560 EUR (Lihtomand)
Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara	10886401		2080 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6630300
Faks	+372 6630301
E-posti aadress	info@kaamos.ee