

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Muud ärikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
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.

2020. aastal müügitulu maht moodustas 105,7 tuh.eurot.

Aastal 2020 OÜ-i Multipakend Kinnisvara ärikasum moodustas 19,7 tuh.eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

Nimetus	2019	2020
Müügitulu (tuh. eur)	98,3	105,7
Ärikasumi määr (%)	29	19
Puhaskasum (tuh.eur)	28,6	19,7
Puhasrentaablus	29	19
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	8,4	9,3
Aktivate tulusus (ROA, %)	5,5	3,6
Omakapitali rentaablus (ROE, %)	5,5	3,7

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)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	174 427	154 703
Nõuded ja ettemaksed	8 202	5 781
Kokku käibevarad	182 629	160 484
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	357 909	360 822
Kokku põhivarad	357 909	360 822
Kokku varad	540 538	521 306
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	5 762	6 180
Kokku lühiajalised kohustised	5 762	6 180
Kokku kohustised	5 762	6 180
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Ülekurss	415 500	415 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 126	68 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 650	28 569
Kokku omakapital	534 776	515 126
Kokku kohustised ja omakapital	540 538	521 306

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	105 699	98 325
Muud äritulud	1 300	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-75 943	-59 572
Mitmesugused tegevuskulud	-3 938	-2 712
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 608	-6 608
Muud ärikulud	-877	-877
Ärikasum (kahjum)	19 633	28 556
Muud finantstulud ja -kulud	17	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 650	28 569
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 650	28 569

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Multipakend Kinnisvara 2020. 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

OÜ Multipakend Kinnisvara 2020. aasta raamatupidamise aastaaruande täitmisel on muudetud renditulu ja rendikulu kajastamine 2019 aasta andmetes. Andmed selle kohta nüüd ei tasaaarveldatakse. Renditulud on kajastatud müügituludes ja rendikulud - kuludes.

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. laenunõuded, 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 arvutamisel 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto	174 427	154 703
Kokku raha	174 427	154 703

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 823	4 823
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 300	3 300
Ettemaksed	79	79
Tulevaste perioodide kulud	79	79
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 202	8 202
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 499	4 499
Ostjatelt laekumata arved	4 499	4 499
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	648	648
Ettemaksed	634	634
Tulevaste perioodide kulud	634	634
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 781	5 781

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		638		582
Ettemaksukonto jääk	3 300		648	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 300	638	648	582

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	0	3 695	3 695
Amortisatsioonikulu	-6 608	0	-6 608
31.12.2020			
Soetusmaksumus	391 000	3 695	394 695
Akumuleeritud kulum	-36 786	0	-36 786
Jääkmaksumus	354 214	3 695	357 909

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	104 914	98 325
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	90 760	82 730

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 124	5 124
Maksuvõlad	638	638
Kokku võlad ja ettemaksed	5 762	5 762
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 598	5 598
Maksuvõlad	582	582
Kokku võlad ja ettemaksed	6 180	6 180

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	92 253	76 730
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	24 523	20 396
Kokku tingimuslikud kohustised	116 776	97 126

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	105 699	98 325
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	105 699	98 325
Kokku müügitulu	105 699	98 325
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	105 699	98 325
Kokku müügitulu	105 699	98 325

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	64 491	59 572
Remondikulud	11 452	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	75 943	59 572

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	1 769	416
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	50
Kindlustus	1 829	1 453
Remondikulud	0	793
Muud	340	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 938	2 712

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2020	2019
Kohalikud maksud	877	877
Kokku muud ärikulud	877	877

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 823	4 499

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	131 178	0	126 968

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: 29.06.2021

Multipakend Kinnisvara OÜ (registrikood: 12852665) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BORIS TŠERNJAK	Juhatuse liige	29.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 126
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 650
Kokku	116 776
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	116 776
Kokku	116 776

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 126
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 650
Kokku	116 776
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	116 776
Kokku	116 776

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	105699	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