

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Madara SPV OÜ

registrikood: 12739414

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Madara SPV OÜ on asutatud 21.10.2014.

Ettevõtte põhitegevusala on kommertsinnisvara haldamine ja üürileandmine.

Madara SPV OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 38 370 (2019. aastal oli 43 237 eurot) eurot ning kahjum 278 377 eurot (2019. aastal oli kahjum 1 855 eurot).

Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust haldamise ja üürileandmise alal jätkata.

Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investeringu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel.

Ettevõttes ei ole töötajaid ja ettevõttel puudub tööjõukulu.

Peamised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Puhasrentaablus (%)	-725.40	-4.29
Ärirentaablus (%)	-639.64	57.38
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	5.32	0.24
Võlakordaja	0.83	0.54
ROA (%)	-53.27	-0.23
ROE (%)	-315.60	-0.51

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

	2020	2019
Müügitulu	38 370	43 237
Puhaskasum	-278 337	-1 855
Ärikasum	-245 428	24 809
Käibevara	22 530	31 109
Lühiajalised kohustised	4 237	128 528
Kohustised kokku	434 336	424 178
Varad kokku	522 530	790 709
Omakapital kokku	88 194	366 531

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 543	28 308	
Nõuded ja ettemaksed	4 987	2 801	2
Kokku käibevarad	22 530	31 109	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	500 000	759 600	3
Kokku põhivarad	500 000	759 600	
Kokku varad	522 530	790 709	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	126 380	4,12
Võlad ja ettemaksed	4 237	2 148	5
Kokku lühiajalised kohustised	4 237	128 528	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	370 048	225 048	4,12
Võlad ja ettemaksed	60 051	70 602	5
Kokku pikaajalised kohustised	430 099	295 650	
Kokku kohustised	434 336	424 178	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	364 031	365 886	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-278 337	-1 855	
Kokku omakapital	88 194	366 531	
Kokku kohustised ja omakapital	522 530	790 709	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	38 370	43 237	7
Muud äritulud	81	1	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 299	-15 761	8
Mitmesugused tegevuskulud	-6 409	-2 668	9
Muud ärikulud	-264 171	0	
Ärikasum (kahjum)	-245 428	24 809	
Intressikulud	-32 909	-26 664	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-278 337	-1 855	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-278 337	-1 855	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Madara SPV on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing. Osaühingu 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standardit, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1. Käesoleva aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne.

Raha

Raha ja rahalähendina kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatel laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatel laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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 õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamise seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

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, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära 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% soodusmaksumäära 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 maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Madara SPV OÜ käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- a. omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgem juhtkond;
- d. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavadjärgmise majandusaasta tulemust, on aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 706	4 706
Ostjatelt laekumata arved	4 706	4 706
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13	13
Ettemaksed	268	268
Tulevaste perioodide kulud	268	268
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 987	4 987
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 530	2 530
Ostjatelt laekumata arved	2 530	2 530
Ettemaksed	271	271
Tulevaste perioodide kulud	271	271
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 801	2 801

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	759 600
31.12.2019	759 600
Ostud ja parendused	4 571
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-264 171
31.12.2020	500 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	27 145	28 905
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 074	-1 429

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 7).

Kinnistu otsesed haldamiskulud on soojusenergia, elektrienergia, vesi, hooldus- ja haldusteenuste kulud, kinnistu korrashoid, remonttööd ja kindlustuse ning maamaksu kulud.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen seotud isikult	107 648	0	107 648	0	10%	EUR	12.07.2022	12
Pikaajaline laen seotud isikult	117 400	0	117 400	0	10%	EUR	20.02.2023	12
Pikaajaline laen seotud isikult	65 250	0	65 250	0	10%	EUR	05.06.2025	12
Pikaajaline laen seotud isikult	65 250	0	65 250	0	10%	EUR	05.06.2025	12
Pikaajaline laen seotud isikult	14 500	0	14 500	0	10%	EUR	05.06.2025	12
Pikaajalised laenud kokku	370 048		370 048					
Laenukohustised kokku	370 048		370 048					
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	126 380	126 380	0	0	3%	EUR	26.02.2020	12
Pikaajaline laen seotud isikult	107 648	0	107 648	0	10%	EUR	12.07.2022	12
Pikaajaline laen seotud isikult	117 400	0	117 400	0	10%	EUR	20.02.2023	12
Pikaajalised laenud kokku	351 428	126 380	225 048					
Laenukohustised kokku	351 428	126 380	225 048					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 237	4 237	0	
Muud võlad	54 828	0	54 828	12
Intressivõlad	54 828	0	54 828	
Tagatisrahad	5 223	0	5 223	
Kokku võlad ja ettemaksed	64 288	4 237	60 051	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 756	1 756	0	
Maksuvõlad	392	392	0	
Muud võlad	66 843	0	66 843	12
Intressivõlad	66 843	0	66 843	
Tagatisrahad	3 759	0	3 759	
Kokku võlad ja ettemaksed	72 750	2 148	70 602	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

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

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020. a moodustab 85 694 eurot (2019.aastal 364 031 eurot).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 17 139 eurot (2019. aastal 72 806 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 68 555 eurot (2019. aastal 291 225 eurot).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	38 370	43 237
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	38 370	43 237
Kokku müügitulu	38 370	43 237
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	27 145	28 905
Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	11 225	14 332
Kokku müügitulu	38 370	43 237

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Energia	-6 933	-8 625
Elektrienergia	-5 109	-5 015
Soojusenergia	-1 824	-3 610
Kinnistu korrashoid, hooldus-, halduskulud	-2 180	-3 201
Vesi- ja kanalisatsioon	-683	-896
Kinnistu remonditööd	-1 277	-896
Kinnistu maamaks ja kindlustus	-2 149	-2 143
Muud	-77	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 299	-15 761

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Uurimis- ja arengukulud	-1 835	0
Panga teenustasud	-245	-328
Vahendusteenus	-908	0
Raamatupidamisteenused	-3 340	-2 340
Muud	-81	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-6 409	-2 668

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2020. aastal ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Seotud isiku laenu intressid	-1 696	-22 820
Emaettevõtte laenu intressid	-31 213	-3 844
Kokku intressikulud	-32 909	-26 664

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Future Capital Investments B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	0	146 815
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	144 164	134 620
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	280 712	136 836

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Laen	0	126 380	3%	EUR	2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen 1	65 250	0	10%	EUR	2025
Laen 2	65 250	0	10%	EUR	2025
Laen 3	14 500	0	10%	EUR	2025

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen 1	12 000	0	10%	EUR	2023

Madara SPV OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Kohustised seisuga 31.12.2020 summas 424 876 eurot (2019. aastal 418 271 eurot) sisaldavad laenujääki 370 048 eurot (2019. aastal 351 428 eurot) ja intressivõlga summas 54 828 eurot (2019. aastal 66 843 eurot) (Lisa 5).

Rohkem infot laenutingimuste kohta leiab lisast 4.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta algusest maailmas leviv COVID-19 viirus ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele ja finantsseisundile olulist mõju. Ettevõtte kliendid on suures osas suutnud oma kohustused viivitusteta täita.

Ettevõtte juhtkonnal ei ole ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuses 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Madara SPV OÜ (registrikood: 12739414) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	01.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	364 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-278 337
Kokku	85 694
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	85 694
Kokku	85 694

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	38370	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Future Capital Investments B.V			2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu