MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 26.11.2020
aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Marja Invest Holding OÜ

registrikood: 16108136

tänava nimi, Tartu mnt 14
maja ja korteri number:
linn: Tallinn
maakond: Harju maakond
postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne 3
Raamatupidamise aastaaruanne 4
Bilanss 4
Kasumiaruanne 5
Raamatupidamise aastaaruande lisad 6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted 6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad 8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud 8
Lisa 4 Laenukohustised 9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed 9
Lisa 6 Osakapital 10
Lisa 7 Muud äritulud 10
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud 10
Lisa 9 Seotud osapooled 10
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus 11
Aruande allkirjad 12

Tegevusaruanne

Marja Invest Holding OÜ (edaspidi nimetatud Osaühing) asutati 26.11.2020 a.
Osaühingu peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvara rent. Ettevõte omab kinnistut Tallinnas, Mustamäe tee 45.
Marja Invest Holding OÜ ühendati tütarettevõtte Tallinn Real Estate Investments OÜ-ga alates 28.07.2021.

2021.a. Ettevõttel töötajad puudusid. Juhatuse liikmetele tasusid ja muid soodustusi aruandeaastal ei arvestatud ega ei makstud.
31.12.2021 seisuga on Osaühingu omakapital negatiivne. Kokku on kutsutud osanike koosolek, et leida sobiv viis osakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustikuga.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna alaseid ja sotsiaalseid mõjusid.
2022. aastal jätkab Ettevõte oma majandustegevust kinnisvara rendile andjana.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	26.11.2020-31.12.2021
Müügitulu	133 917
Puhaskasum	neg.
Käibevara	36 358
Varad kokku	2 393 311
Lühiajalised kohustused	132 944
Omakapital kokku	neg.
Puhaskasumi marginaal %	neg.
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,27
Maksevõime kordja	0,27
Varade tootlus %	neg.
Omakapitali tootlus %	neg.

Suhtarvude ja näitajate valemid
Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu
Lühiajaliste kohustuste kattekordja = Käibevara/Lühiajalised kohustused
Maksevõime kordja = (Käibevara-varud)/Lühiajalised kohustused
Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht
Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss
(eurodes)

	31.12.2021	26.11.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	36 241	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	118	0	
Kokku käibevarad	**36 359**	**2 500**	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 356 952	0	3
Kokku põhivarad	**2 356 952**	**0**	
Kokku varad	**2 393 311**	**2 500**	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	85 157	0	4
Võlad ja ettemaksed	47 788	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	**132 945**	**0**	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 659 755	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	**2 659 755**	**0**	
Kokku kohustised	**2 792 700**	**0**	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-401 889	0	
Kokku omakapital	**-399 389**	**2 500**	
Kokku kohustised ja omakapital	**2 393 311**	**2 500**	

Kasumiaruanne
(eurodes)

	26.11.2020 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	133 917	
Muud äritulud	326 000	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 006	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 439	
Ärikasum (kahjum)	**437 472**	
Intressitulud	12	
Intressikulud	-81 273	
Muud finantstulud ja -kulud	-758 100	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	**-401 889**	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	**-401 889**	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Marja Invest Holding OÜ (edaspidi Ettevõte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Marja Invest Holding OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Erandiks on õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvara omandamise eesmärgist klassifitseeritakse finantsvara esmasel kajastamisel järgmistesse rühmadesse:
• õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatav finantsvara;
• nõuded ja ettemaksed;
• lunastustähtajani hoitav finantsvara

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksmuses.
Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete ja ettemaksete kaetava väärtuse väärtuse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finatsvarad hinnatakse alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel renditunna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.
Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. 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

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid,

mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).
Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.
Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.
Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.
Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Kommunaalteenuste ning kinnisvara haldus ja hooldusteenuste vahendamise tulu käsitletakse Ettevõtte põhitegevusena ning kajastatakse tuluna teenuse osutamise kuus.
Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.
Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulu kajastatakse tekkepõhiselt, so. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.
Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.
Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruandes on loetud seotud osapoolteks:
• Ettevõtte osanikke;
• Ettevõtte osanikega seotud teised ettevõtted;
• olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
• juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
• eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2021	26.11.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 303	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	**2 303**	**0**

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
26.11.2020	0
Ostud ja parendused	2 030 952
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	326 000
31.12.2021	2 356 952

	26.11.2020 - 31.12.2021	26.11.2020 - 26.11.2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	133 917	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 006	0

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnistu Tallinnas, Mustamäe tee 45, Kristiine linnaosa.

Lisa 4 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 544 912	85 157	1 459 755	0	3,35%	EUR	04.2026	
Osanike laenud	1 200 000	0	1 200 000	0	5%	EUR	Tähtajatu	9
Pikaajalised laenud kokku	2 744 912	85 157	2 659 755	0				
Laenukohustised kokku	2 744 912	85 157	2 659 755	0				

	26.11.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	0	0	0	0				
Osanike laenud	0	0	0	0				
Laenukohustised kokku	0	0	0	0				

Seotud osapoolte laenud on saadud tähtajatult tingimusel, et laenude tagasi maksmine algab 12 kuu jooksul laenuandja nõudmisel.

Tagatiseks on kinnistu asukohaga Mustamäe tee 45, Kristiine linnaosa, Tallinna linn.
Kinnistul on seatud hüpoteek summas 2 080 000 eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	2 303	2 303	0	0	2
Muud võlad	45 485	45 485	0	0	
Intressivõlad	45 485	45 485	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	**47 788**	**47 788**	**0**	**0**	

	26.11.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	0	0	0	0	
Muud võlad	0	0	0	0	
Intressivõlad	0	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	**0**	**0**	**0**	**0**	

Lisa 6 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2021	26.11.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	1
31.12.2021 seisuga oli Ettevõttel 3 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1250 eurot, 750 eurot ja 500 eurot.		

Lisa 7 Muud äritulud
(eurodes)

	26.11.2020 - 31.12.2021	26.11.2020 - 26.11.2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	326 000	0	3
Kokku muud äritulud	**326 000**	**0**	

Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud
(eurodes)

	26.11.2020 - 31.12.2021	26.11.2020 - 26.11.2020
Muud finantskulud	-758 100	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	**-758 100**	**0**

Muude finantskulude all kajastatakse tütarettevõttega ühinemisel tütarettevõtte soetusmaksumuse kuluks kandmist.

Lisa 9 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	26.11.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200 000	0	4
Kokku laenukohustised	**1 200 000**	**0**	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 485	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	**45 485**	**0**	

LAENUKOHUSTISED	26.11.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	26.11.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0	
Kokku laenukohustised	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	

LAENUKOHUSTISED	26.11.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 200 000	0	1 200 000	45 485	
Kokku laenukohustised	**0**	**1 200 000**	**0**	**1 200 000**	**45 485**	

OSTETUD	26.11.2020 - 31.12.2021	26.11.2020 - 26.11.2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 201	0
Kokku ostetud	**46 201**	**0**

Seotud osapoolte laenude intress on 5%, alusvaluuta euro ning on saadud tingimusega, et laenusumma tagasimaksmine ei alga enne 12 kuu möödumist laenuandja vastavasisulisest soovist.

Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2021 on ettevõtte omakapital negatiivne ja lühiajalised kohustised ületavad käibevara 96 586 eurot. Juhtkonna hinnangul antud asjaolu ettevõtte tegevusele mõju ei avalda, sest aruandeaasta kahjum tekkis ühinemise käigus tütarettevõtte soetusmaksumuse kuluks kandmisest. Vajadusel annavad osanikud täiendavalt laenu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2022

Marja Invest Holding OÜ (registrikood: 16108136) 26.11.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TRIINU BUCHETON	Juhatuse liige	26.04.2022
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-401 889
Kokku	**-401 889**
Katmine	
Kokku	**-401 889**

Kahjumi katmise otsus
(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-401 889
Kokku	**-401 889**
Katmine	
Kokku	**-401 889**

31.12.2021 seisuga on Osaühingu omakapital negatiivne. Kokku on kutsutud osanike koosolek, et leida sobiv viis osakapitali vastavusse viimiseks Äriseadustikuga.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	**68201**	**133917**	**100.00%**	**Jah**

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Saandra 2013 OÜ	**12512604**	**Eesti**	**500 EUR (Lihtomand)**
Fivestorm OÜ	**11877893**	**Eesti**	**750 EUR (Lihtomand)**
Estonian Investments Holding OÜ	**12133213**	**Eesti**	**1250 EUR (Lihtomand)**

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	**+372 6418698**
E-posti aadress	**info@colonna.ee**