

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing MAKKLE INVEST

registrikood: 10287907

tänavatalu nimi, Vanemuise tn 21a

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51003

telefon: +372 5029945

e-posti aadress: makkle@makkle.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Muud võlad	12
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 13 Osakapital	13
Lisa 14 Müügitulu	13
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Tartu Linnakohtu Registriosakonnas 30.09.1997.a. registreeritud OÜ Makkle Invest põhitegevuseks on äripindade ja eluruumide üür. Üüritakse äripindasid aadressil Tartus, Vanemuise 21 ja korteriomandit Tähe 2a. Vanemuise 21a hoone oli üüritud tartu Ülikoolile 100%, leping lõppes 2021.a. novembris. Hoones on kavandatud suurem kapitaalremont .

Lisaks äripindade üürimisele omab OÜ Makkle Invest mitmeid investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse. 2022.a. ettevõtte põhitegevusalad ei muutu ja jätkab senise tegevusega.

Finantssuhtarvud:

Suhtarv	Arvutusmetoodika	2022	2021
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	0,23	18,20
Rahaliste vahendite tase	Raha / lühiajalised kohustused	15,92	15,14
Varade tootlus	Müügitulu / varad kokku x 100%	0,10%	0,11%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 765	99 181
Nõuded ja ettemaksed	12 369	17 642
Varud	2 365	2 365
Kokku käibevarad	27 499	119 188
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	230 880	230 880
Nõuded ja ettemaksed	0	46 000
Kinnisvarainvesteeringud	1 387 727	1 077 370
Materiaalsed põhivarad	70 767	6 763
Kokku põhivarad	1 689 374	1 361 013
Kokku varad	1 716 873	1 480 201
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	96 000	0
Võlad ja ettemaksed	22 492	7 040
Kokku lühiajalised kohustised	118 492	7 040
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	100 000	0
Võlad ja ettemaksed	25 171	0
Kokku pikaajalised kohustised	125 171	0
Kokku kohustised	243 663	7 040
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	9 586	9 586
Kohustuslik reservkapital	959	959
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 430 945	1 322 661
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 720	139 955
Kokku omakapital	1 473 210	1 473 161
Kokku kohustised ja omakapital	1 716 873	1 480 201

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	171 062	161 823
Muud äritulud	3 995	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-41 685	-45 748
Mitmesugused tegevuskulud	-40 803	-29 534
Tööjõukulud	-73 101	-61 928
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-18 947	-12 752
Muud ärikulud	-1	-5 329
Ärikasum (kahjum)	520	6 532
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	7 671	100 000
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	24 000	31 671
Intressikulud	-733	0
Muud finantstulud ja -kulud	262	1 752
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 720	139 955
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 720	139 955

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Makkle Invest 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsarvestuse standardile. Eesti finantsarvestuse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Rahana kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringus kajastatakse soetusmaksumuses + teenustasud.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle on emaettevõtjal kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50 % tütarettevõtja hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtjaid on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle investor omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investor omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjaid kajastatakse investor aruannetes soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud kauba müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekti (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut

soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum (maad ei amortiseerita). Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäärad:

- 1) ehitised 1-5 % aastas
- 2) rajatised 5-10 % aastas

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1000 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%- kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- 1)transpordivahendid 15-20 %
- 2)muu inventar 10-30 %

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühiajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade 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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustel,vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud kuludelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Alates 01.01.2019 aastast on regulaarselt makstavate dividendide maksumääraks 14/86.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividend 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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Makkle Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- 1)omanikke
- 2)tütarettevõtteid
- 3)sidusettevõtteid
- 4)tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- 5)eespool loetud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	0	779
Arvelduskonto	12 765	98 402
Kokku raha	12 765	99 181

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 087	12 087	0	0
Ostjatelt laekumata arved	12 087	12 087	0	0
Muud nõuded	168	168		
Intressinõuded	168	168		
Ettemaksed	114	114	0	0
Tulevaste perioodide kulud	114	114	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 369	12 369		

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	5 005	5 005	0	0
Ostjatelt laekumata arved	5 005	5 005	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	534	534	0	0
Laenuõuded	58 000	12 000	46 000	0
Ettemaksed	103	103	0	0
Tulevaste perioodide kulud	103	103	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 642	17 642	46 000	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	2 365	2 365
Kokku varud	2 365	2 365

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10852566	Marteburg OÜ	Eesti	bürooruumide üür	100	100
10694713	Ateland OÜ	Eesti	kinnisvara üür-ost-müük	50	50
10766341	Almantika OÜ	Eesti	tegevus puudub	100	100
11051744	Kinnisasi OÜ	Eesti	laohoone üür	100	100

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10629992	Fantico OÜ	Eesti	Enda kinnisvara üür	48	48
10288580	Agerinvest AS	Eesti	Enda kinnisvara üür	23.77	23.77

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	400 987	1 088 337	1 489 324
Akumuleeritud kulum		-538 339	-538 339
Jääkmaksumus	400 987	549 998	950 985
Ostud ja parendused		138 970	138 970
Amortisatsioonikulu		-12 585	-12 585
31.12.2021			
Soetusmaksumus	400 987	1 227 307	1 628 294
Akumuleeritud kulum		-550 924	-550 924
Jääkmaksumus	400 987	676 383	1 077 370
Ostud ja parendused		326 347	326 347
Amortisatsioonikulu		-15 990	-15 990
31.12.2022			
Soetusmaksumus	400 987	1 553 655	1 954 642
Akumuleeritud kulum		-566 915	-566 915
Jääkmaksumus	400 987	986 740	1 387 727

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	171 062	161 823
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-41 685	-45 748

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	10 349	5 414	15 763
Akumuleeritud kulum	-8 833		-8 833
Jääkmaksumus	1 516	5 414	6 930
Amortisatsioonikulu	-167		-167
31.12.2021			
Soetusmaksumus	10 349	5 414	15 763
Akumuleeritud kulum	-9 000	0	-9 000
Jääkmaksumus	1 349	5 414	6 763
Ostud ja parendused	66 961		66 961
Muud ostud ja parendused	66 961		66 961
Amortisatsioonikulu	-2 957		-2 957
31.12.2022			
Soetusmaksumus	68 630	5 414	74 044
Akumuleeritud kulum	-3 277		-3 277
Jääkmaksumus	65 353	5 414	70 767

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Ateland OÜ	28 800	28 800			2%	EUR	28.02.2025
Marteburg OÜ	67 200	67 200			0,50%	EUR	26.02.2025
Lühiajalised laenud kokku	96 000	96 000					
Pikaajalised laenud							
Ateland OÜ	29 600	0	29 600		2%	EUR	28.02.2025
Marteburg OÜ	70 400	0	70 400		0,50%	EUR	26.06.2025
Pikaajalised laenud kokku	100 000		100 000				
Laenukohustised kokku	196 000	96 000	100 000				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	15 862	15 862	0	0
Võlad töövõtjatele	0	0	0	0
Maksuvõlad	6 630	6 630	0	0
Saadud ettemaksed	25 171	0	25 171	0
Tulevaste perioodide tulud				0
Muud saadud ettemaksed				0
Kokku võlad ja ettemaksed	47 663	22 492	25 171	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 353	4 353		
Maksuvõlad	1 935	1 935		
Muud võlad	490	490		
Muud viitvõlad	490	490		
Saadud ettemaksed	262	262		
Tulevaste perioodide tulud	262	262		
Kokku võlad ja ettemaksed	7 040	7 040		

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	490	490
Kokku muud võlad	490	490

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid		1 170 093
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt		292 523
Kokku tingimuslikud kohustised		1 462 616
Tingimuslikud varad		
Kokku tingimuslikud varad		1 462 616

Lisa 13 Osakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	9 586	9 586
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	171 062	161 823
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	171 062	161 823
Kokku müügitulu	171 062	161 823
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	171 062	161 823
Kokku müügitulu	171 062	161 823

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Energia	17 251	15 878
Elektrienergia	6 431	7 238
Soojusenergia	10 820	8 640
Valveteenus	1 589	1 281
Prügivedu	678	437
Vesi, kanalisatsioon	815	526
Majapidamis- ja koristuskulud	10 456	11 643
Muud kulud	10 896	15 983
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	41 685	45 748

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	54 634	46 284
Sotsiaalmaksud	18 466	15 644
Kokku tööjõukulud	73 100	61 928
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	228 000	32 000	196 000	1 348
Kokku laenukohustised	0	228 000	32 000	196 000	1 348

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõtjad	0	12 087	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	0	52 182	3 995	0	0	0
Kokku müüdid	0	64 269	3 995	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2023

osaühing MAKKLE INVEST (registrikood: 10287907) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO AVARMAA	Juhatuse liige	24.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 430 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 720
Kokku	1 462 665
Jaotamine	
Kokku	1 462 665

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	171062	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mart Avarmaa	34311092717	Haaslava vald, Tartu maakond, Eesti	9586 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5029945
E-posti aadress	makkle@makkle.ee