

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022**ärinimi:** MA Kinnisvara Arenduse OÜ

registrikood: 11279123

tänava/talu nimi, Türi tn 10c

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11313

telefon: +372 6501454

faks: +372 6501454

e-posti aadress: info@maka.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

MA Kinnisvara Arenduse OÜ 2022.a. põhitegevus on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2022. aastal MA Kinnisvara Arenduse OÜ nettokäive oli 1084129 EUR, 2021.a.920084 EUR, tulemus +164045 EUR + 17.8%

MA Kinnisvara Arenduse OÜ ärikasum 2022.a. oli 1000754 eur 2021. aastal oli 1283482 EUR ,tulemus -282728 EUR -55.0%

Kogu ärikasum ilma kinnisvara ümberhindluseta ja muud ärituluta 2022.a. 654388 EUR, 2021.a. summas 611077 EUR , tulemus +43311 eurot +7.1 %.

Äritegevus on stabiilne, kooskõlas liikmesriikides vastu võetud õigusaktide ja piirangutega ning kooskõlas parimate tavadega. Majandustegevus näitab stabiilsust ja on jätkusuutlik.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on toodete täiustamise kaudu ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine ärikinnistusturul.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid (ilma kinnisvarainvesteeringu ümberhindamiste ja muude äritulu mõjuta) :

Käibe ärirentaablus = Ärikasum ilma kinnisvarainvesteeringu ümberhindamiste ja muude äritulu mõjuta / Renditulu

Käibe ärirentaablus 2022 (654388/927965) = 70.95%

Käibe ärirentaablus 2021 (611077/ 795975) = 76.77%

Käibe ärirentaablus 2020 (529783 / 665708) = 79,58%

Käibe puhasrentaablus=Puhaskasum / Müügitulu

Käibe puhasrentaablus 2022 (901674/ 1084129) = 83.17%

Käibe puhasrentaablus 2021 (1198392/ 920084) = 130.25%

Käibe puhasrentaablus 2020 (1100282/ 769250) =143,0%

Omakapitali tootlus=Puhaskasum / Keskmine aastane omakapital

Omakapitali tootlus 2022 (901674/ 6591446) = 13.68%

Omakapitali tootlus 2021 (1198392 / 5541413) = 21.63%

Omakapitali tootlus 2020 (1100282/ 4392076) = 25.05%

Vara puhasrentaablus=Puhaskasum / Keskmine aastane vara

Vara puhasrentaablus 2022 (901674/ 11045948) = 18.16%

Vara puhasrentaablus 2021 (1198392/ 9047134) = 13.25%

Vara puhasrentaablus 2020 (1100282 / 7512664) = 14.65%

Peamised finantsnäitajad esitatakse konsolideerimata aruande põhjal.

2023.a. Aastal jätkus MA Kinnisvara Arenduse OÜ äritegevuse mahtude stabiilne kasv.

Ettevõtte juhatuseliikme tasu 2022.a.ei makstud.

Ma Kinnisvara Arenduse OÜ keskmine töötajate arv 2022.a. majandusaastal oli 4 ja töötajate tasu üldsummas 70361 EUR

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	180 708	393 368	
Nõuded ja ettemaksed	189 832	127 920	2,3
Kokku käibevarad	370 540	521 288	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 160 840	9 311 000	5
Kokku põhivarad	12 160 840	9 311 000	
Kokku varad	12 531 380	9 832 288	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	253 000	259 667	6, 13
Võlad ja ettemaksed	244 490	170 832	3, 7
Kokku lühiajalised kohustised	497 490	430 499	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 582 806	2 891 361	6,13
Kokku pikaajalised kohustised	4 582 806	2 891 361	
Kokku kohustised	5 080 296	3 321 860	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540	8
Ülekurss	263 506	263 506	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 244 126	4 998 329	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	940 656	1 245 797	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 451 084	6 510 428	
Kokku omakapital	7 451 084	6 510 428	
Kokku kohustised ja omakapital	12 531 380	9 832 288	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 332 833	1 147 801	9
Muud äritulud	346 596	672 689	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-313 035	-267 733	
Mitmesugused tegevuskulud	-158 770	-75 736	
Tööjõukulud	-167 876	-151 742	11
Olulised käibevara allahindlused	-9 113	-2 853	
Muud ärikulud	-37	-10	12
Ärikasum (kahjum)	1 030 598	1 322 416	
Intressitulud	1 336	1 330	
Intressikulud	-91 278	-77 949	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	940 656	1 245 797	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	940 656	1 245 797	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	940 656	1 245 797	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 030 598	1 322 416	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-61 912	-4 491	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	73 658	27 467	
Muud rahavood äritegevusest	-344 352	-666 826	5
Kokku rahavood äritegevusest	697 992	678 566	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-34 327	0	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	68 875	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 540 840	-565 378	5
Antud laenud	-173 200	-142 250	13
Antud laenude tagasimaksed	173 200	142 250	13
Laekunud intressid	2 140	536	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 504 152	-564 842	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 185 000	2 344 500	6, 13
Saadud laenude tagasimaksed	-500 222	-2 218 395	6, 13
Makstud intressid	-91 278	-77 952	6, 13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 593 500	48 153	
Kokku rahavood	-212 660	161 877	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	393 368	231 491	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-212 660	161 877	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	180 708	393 368	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 540	263 506	256	4 998 329	5 264 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 245 797	1 245 797
31.12.2021	2 540	263 506	256	6 244 126	6 510 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)				940 656	940 656
31.12.2022	2 540	263 506	256	7 184 782	7 451 084

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MA Kinnisvara Arenduse OÜ-i 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standard, et tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

2022.a.Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest kajastuvad MA Kinnisvara Arenduse OÜ ja tema tütarettevõtete Renova Kinnisvara OÜ.

Tütarettevõtte kajastatakse konsolideeritud aruandes rida-realt konsolideerituna.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtete on ettevõtte, mille üle investorettvõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsijatest või osadest.

Tütarettevõtte kajastatakse konsolideeritud aruandes rida-realt konsolideerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara investeering võetakse bilansis õiglase väärtuse meetodi alusel.

Finantskohustised

Finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele , viitvõlad jm) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas

Tulud

Tulu kinniasjad rendist kajastatakse siis , kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamisel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis osalevad majandusliku tulu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad osalevad tulude moodustamisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	179 832	179 832	
Ostjatelt laekumata arved	179 832	179 832	
Ettemaksed	10 000	10 000	
Muud makstud ettemaksed	10 000	10 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	189 832	189 832	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	111 921	111 921	
Ostjatelt laekumata arved	111 921	111 921	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	190	190	
Laenunõuded	5 000	5 000	
Muud nõuded	809	809	
Intressinõuded	809	809	
Ettemaksed	10 000	10 000	
Muud makstud ettemaksed	10 000	10 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	127 920	127 920	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	16 420		11 877
Üksikisiku tulumaks	1 902		1 638
Sotsiaalmaks	3 381		3 116
Kohustuslik kogumispension	195		147
Töötuskindlustusmaksed	243		214
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	133		44
Ettemaksukonto jääk		190	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 274	190	17 036

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

2022.a. Omas OÜ MA Kinnisvara Arendus osalus alljärgneva tütaretevõtte :

Renova Kinnisvara OÜ

Osaluse % aasta alguses 100% , Osaluse % aasta lõpus 100 %.

Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus 2557 euro.

Konsolideeritud bilansis Ülekurs 263506 euro.

Tütaretevõtte kajatakse konsolideeritud aruandes 2022.a. rida-realt konsolideerituna.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	8 078 000
Ostud ja parendused	565 378
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	667 622
31.12.2021	9 311 000
Ostud ja parendused	2 540 840
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	309 000
31.12.2022	12 160 840

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 126 858	994 340
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-129 373	-82 454

MA Kinnisvara Arenduse OÜ omandis on 9 kinnisvara objekti.

Nendest 8 on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on kasutatud väliste ekspertide abi ning tellitud hindamisakt. 2022. aasta väärtuse tõus on enamjaolt tingitud äripindade väärtuse tõusust, üürihindade tõusest ja tehtud parendustest.

KV hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude hindamise meetod (diskontomäär 8-11%, vakantsimäär 5-15%, müügikulu 1-2%).

Objekt Pae 80, Tallinn on soetatud 2022 aastal ning kajastatud soetusmaksumuses

= 2 540 840 euro, sest info õiglase väärtuse kohta 31.12.2022 seisuga puudub. 2023 on alustatud objekti täismahuline renoveerimine. Pärast renoveerimist MA Kinnisvara Arenduse OÜ tellib hindamisakti ning hakkab objekti kajastama õiglases väärtuses."

Kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtusega 1851000 eurot oli kasutatud tagatisena seotud osapoole MA Fashion Holding OÜ arvelduslaenu tagamiseks Citadele pangas kuni 13.03.2021.a.

2022. aastal Citadele Panga kasuks tagatised eemaldati seoses laenu tagasimaksmisega MA Fashion Holding OÜ poolt.

Kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtusega 2 426 200 eurot oli kasutatud tagatisena seotud osapoole Kaveks Holding OÜ OÜ investeerimis laenu tagamiseks Luminor pangas kuni 25.09.2026.a.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtte 2	126 000	0	126 000		2.75%	euro	31.12.2025
Ettevõtte 3	1 100 000	0	1 100 000		2.13%	euro	31.12.2025
Luminor Bank	1 665 361	119 667	1 545 694		1.89%+6 kuu euribor	euro	25.11.2026
Luminor Bank	1 944 445	133 333	1 811 112		2.3%+6 kuu euribor	euro	25.06.2027
Pikaajalised laenud kokku	4 835 806	253 000	4 582 806				
Laenukohustised kokku	4 835 806	253 000	4 582 806				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Ettevõtte 1	140 000	140 000			2.75%	euro	22.09.2021
Lühiajalised laenud kokku	140 000	140 000					
Pikaajalised laenud							
Ettevõtte 2	126 000		126 000		2.75%	euro	31.12.2025
Ettevõtte 3	1 100 000		1 100 000		2.13%	euro	31.12.2025
Luminor Bank	1 785 028	119 667	1 665 361		1.89%+6 kuu euribor	euro	25.11.2026
Pikaajalised laenud kokku	3 011 028	119 667	2 891 361				
Laenukohustised kokku	3 151 028	259 667	2 891 361				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	5 022 000	3 700 000
Kokku	5 022 000	3 700 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	75 916	75 916	
Võlad töövõtjatele	8 344	8 344	
Maksuvõlad	22 274	22 274	
Muud võlad	18 606	18 606	
Muud viitvõlad	18 606	18 606	
Saadud ettemaksed	17 515	17 515	
Muud saadud ettemaksed	17 515	17 515	
Rentniku tagatised	101 835	101 835	
Kokku võlad ja ettemaksed	244 490	244 490	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	55 076	55 076	
Võlad töövõtjatele	7 521	7 521	
Maksuvõlad	17 036	17 036	
Muud võlad	17 097	17 097	
Intressivõlad	0	0	
Muud viitvõlad	17 097	17 097	
Saadud ettemaksed	74 102	74 102	
Kokku võlad ja ettemaksed	170 832	170 832	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 540	2 540
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 332 833	1 147 801
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 332 833	1 147 801
Kokku müügitulu	1 332 833	1 147 801
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üüritulu	1 126 858	994 340
muud	205 975	153 461
Kokku müügitulu	1 332 833	1 147 801

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	34 548	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	309 000	667 622
Traavid, viivised ja hüvitised	3 048	5 067
Kokku muud äritulud	346 596	672 689

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-127 190	-113 410
Sotsiaalmaksud	-40 686	-38 332
Kokku tööjõukulud	-167 876	-151 742
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	9

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Traavid, viivised ja hüvitised	-37	-8
Muud	0	-2
Kokku muud ärikulud	-37	-10

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	4 777	3 175
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	353	4 739
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 130	7 914
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	140 000

Kokku laenukohustised	0	140 000
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	2 582	1 686
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	186
Kokku võlad ja ettemaksed	2 582	1 872

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 526 000
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	300 000	300 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 100 000	1 100 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	126 000	126 000
Kokku laenukohustised	1 526 000	1 526 000

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-35 000	35 000	0	21
Kokku antud laenud	-35 000	35 000	0	21

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	300 000	90 000	-90 000	300 000	7 156
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 230 000	25 000	-155 000	1 100 000	24 323
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	287 000	25 000	-46 000	266 000	8 000
Kokku laenukohustised	1 817 000	140 000	-291 000	1 666 000	39 479

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	300 000	75 000	-75 000	300 000	7 837
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 100 000	185 000	-185 000	1 100 000	25 756
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	266 000		-140 000	126 000	3 760
Kokku laenukohustised	1 666 000	260 000	-400 000	1 526 000	37 353

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	36 549	17 412
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		3 949
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	353	
Kokku müüdnud	36 902	21 361

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	20 141	17 156
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		155
Kokku ostetud	20 141	17 311

ANTUD GARANTIID/TAGATISED

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Esimene oluline fakt on sõja jätkumine Ukrainas. Juhatus jälgib ja kontrollib pidevalt ja äärmise hoolsusega geopoliitilist olukorda maailmas, pöörates suurt tähelepanu kõikidele valitsuste ja avalike institutsioonide võetud meetmetele. Need sündmused mõjutavad kaudselt ettevõtte tegevust, näiteks energiahindade tõus, mis mõjutab negatiivselt meie klientide finantsseisundit. Sellest hoolimata majandustegevus jätkub tavaline režiimis.

Teiseks asjaoluks on Pae 80 Tallinn vastsoetatud objekti rekonstrueerimine. Renoveerimine algas 2023. aasta juunis ja peaks valmima 2023. aasta oktoobris. Rekonstrueerimise finantseerimisallikaks on ettevõtte omavahendid ja võimalik laen seotud erafirmalt.

Äritegevus on stabiilne, kooskõlas liikmesriikides vastu võetud õigusaktide ja piirangutega ning kooskõlas parimate tavadega. Majandustegevus näitab stabiilsust ja on jätkusuutlik.

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	54 293	307 684
Nõuded ja ettemaksed	157 280	95 685
Kokku käibevarad	211 573	403 369
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 557	2 557
Kinnisvarainvesteeringud	12 160 840	9 311 000
Kokku põhivarad	12 163 397	9 313 557
Kokku varad	12 374 970	9 716 926
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	253 000	259 667
Võlad ja ettemaksed	196 881	125 289
Kokku lühiajalised kohustised	449 881	384 956
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	4 882 806	3 191 361
Kokku pikaajalised kohustised	4 882 806	3 191 361
Kokku kohustised	5 332 687	3 576 317
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 137 813	4 939 421
Aruandeaasta kasum (kahjum)	901 674	1 198 392
Kokku omakapital	7 042 283	6 140 609
Kokku kohustised ja omakapital	12 374 970	9 716 926

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	1 084 129	920 084
Muud äritulud	346 366	672 405
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-172 320	-143 044
Mitmesugused tegevuskulud	-156 660	-72 736
Tööjõukulud	-94 143	-90 368
Olulised käibevara allahindlused	-6 592	-2 853
Muud ärikulud	-26	-5
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 000 754	1 283 483
Intressitulud	35	14
Intressikulud	-99 115	-85 105
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	901 674	1 198 392
Aruandeaasta kasum (kahjum)	901 674	1 198 392

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 000 754	1 283 483
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-61 595	-6 256
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	71 592	15 087
Muud rahavood äritegevusest	-343 548	-667 606
Kokku rahavood äritegevusest	667 203	624 708
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-34 327	0
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	68 875	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 540 840	-565 378
Antud laenud	-35 000	0
Antud laenude tagasimaksed	35 000	0
Laekunud intressid	35	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 506 257	-565 378
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 260 000	2 344 500
Saadud laenude tagasimaksed	-575 222	-2 218 395
Makstud intressid	-99 115	-85 108
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 585 663	40 997
Kokku rahavood	-253 391	100 327
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	307 684	207 357
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-253 391	100 327
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54 293	307 684

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 540	256	4 939 421	4 942 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 198 392	1 198 392
31.12.2021	2 540	256	6 137 813	6 140 609
Aruandeaasta kasum (kahjum)			901 674	901 674
31.12.2022	2 540	256	7 039 487	7 042 283

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

MA Kinnisvara Arenduse OÜ (registrikood: 11279123) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR ŠKOLJAR	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MA Kinnisvara Arenduse OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud MA Kinnisvara Arenduse OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi

kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

29.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

MA Kinnisvara Arenduse OÜ (registrikood: 11279123) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	29.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 244 126
Aruandeaasta kasum (kahjum)	940 656
Kokku	7 184 782

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1084129	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mart Sillaots	37203106015	Viljandi linn, Viljandi maakond, Eesti	889 EUR (Lihtomand)
Yulia Shegoyan	48506300094	Eesti	889 EUR (Lihtomand)
Roman Školjar	38909200331	Eesti	762 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6501454
Faks	+372 6501454
E-posti aadress	info@maka.ee