

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Magicom Invest OÜ

registrikood: 11362195

tänava/talu nimi, Hargi tn 23

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13516

telefon: +372 5221450

e-posti aadress: madis@hausers.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Magicom Invest OÜ põhitegevuseks on juhtimise-, kinnisvara- ja ehitusalane nõustamine ning kinnisvara üürile andmine. Ettevõtte omab osalust Patre Holding OÜ-s (20%), Tallinn House OÜ-s (7,5%) ja Solares OÜ-s (8%) ning White Beach Resort OÜ-s (50%).

2022. aastal üüriti välja äripinda Tallinnas Rävala 7, Rõugu 24 hoones ning Pärnumaal Valgerannas Villa Andropoffis. Ettevõtte omab ärimaa kinnistut Rae vallas ja on investeerinud aktsiatesse.

Magicom Invest OÜ juhatus oli 2022. aastal kaheliikmeline ning juhatuse töö ei olnud eraldi tasustatav.

Magicom Invest OÜ müügitulu oli 2022. aastal 219 817 eurot ning kasumiks kujunes 214 993 eurot.

Ettevõtte jätkab äritegevust 2023. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	125 136	419 595	
Finantsinvesteeringud	658 890	915 711	2
Nõuded ja ettemaksed	106 877	108 327	
Nõuded ostjate vastu	7 816	1 296	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	7 567	3
Muud nõuded	99 061	99 464	
Kokku käibevarad	890 903	1 443 633	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	152 137	151 062	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	152 137	151 062	4
Finantsinvesteeringud	0	51 180	
Nõuded ja ettemaksed	65 000	50 000	
Laenuõuded	65 000	50 000	
Kinnisvarainvesteeringud	2 415 255	1 165 255	5
Materiaalsed põhivarad	85 548	25 705	6
Kokku põhivarad	2 717 940	1 443 202	
Kokku varad	3 608 843	2 886 835	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	76 157	46 706	7
Võlad ja ettemaksed	28 186	24 362	
Võlad tarnijatele	7 337	4 609	
Maksuvõlad	1 996	1 649	3
Muud võlad	753	4	
Muud saadud ettemaksed	18 100	18 100	
Kokku lühiajalised kohustised	104 343	71 068	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	920 049	445 122	7
Kokku pikaajalised kohustised	920 049	445 122	
Kokku kohustised	1 024 392	516 190	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	49 212	49 212	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 319 990	2 024 257	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	214 993	296 920	
Kokku omakapital	2 584 451	2 370 645	

Kokku kohustised ja omakapital	3 608 843	2 886 835	
--------------------------------	-----------	-----------	--

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	219 817	109 136	
Muud äritulud	0	112 549	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-60 638	-27 958	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 037	-16 896	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17 407	-3 741	6
Muud ärikulud	-489	-130	
Ärikasum (kahjum)	118 246	172 960	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	150 325	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-40 873	127 361	2
Intressitulud	30	91	
Intressikulud	-22 576	-11 322	
Muud finantstulud ja -kulud	10 138	7 830	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	215 290	296 920	
Tulumaks	-297	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	214 993	296 920	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Magicom Invest OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Magicom Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Tegemist on lühendatud aruandega.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu väärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust pole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Autod ja transpordivahendid	5

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Seotud osapooled on juhatuse liikmega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2020	1 560	206 429	207 989
Soetamine	0	760 337	760 337
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-179 976	-179 976
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	127 361	127 361
31.12.2021	1 560	914 151	915 711
Soetamine	0	111 614	111 614
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-327 562	-327 562
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	0	-40 873	-40 873
31.12.2022	1 560	657 330	658 890

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		3		0
Käibemaks		1 924		1 649
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		69		0
Ettemaksukonto jääk	0		7 567	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 996	7 567	1 649

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14136542	Patre Holding OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	20	20
16511352	White Beach Resort OÜ	Eesti	Hotellid	0	50
14847119	Solares OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	15	8
14050415	Tallinn House OÜ	Eesti	Hotellid	7.48	7.48

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	31.12.2022
Patre Holding OÜ	150 500	0	0	150 500
White Beach Resort OÜ	0	1 250	0	1 250
Solares OÜ	375	0	-175	200
Tallinn House OÜ	187	0	0	187
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	151 062	1 250	-175	152 137

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
White Beach Resort OÜ	50	01.06.2022	1 250

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Solares OÜ	7	150 500	150 325

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	49 370	674 860	258 951	983 181
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	49 370	674 860	258 951	983 181
Ostud ja parendused	375 000	66 025	0	441 025
Müügid	0	0	-258 951	-258 951
31.12.2021				
Soetusmaksumus	424 370	740 885	0	1 165 255
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	424 370	740 885	0	1 165 255
Ostud ja parendused	0	1 250 000	0	1 250 000
31.12.2022				
Soetusmaksumus	424 370	1 990 885	0	2 415 255
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	424 370	1 990 885	0	2 415 255

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	110 761	81 806
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	62 155	29 115
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	364 000

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	20 750	20 750
Akumuleeritud kulum	-20 404	-20 404
Jääkmaksumus	346	346
Ostud ja parendused	29 100	29 100
Muud ostud ja parendused	29 100	29 100
Amortisatsioonikulu	-3 741	-3 741
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0
31.12.2021		
Soetusmaksumus	29 100	29 100
Akumuleeritud kulum	-3 395	-3 395
Jääkmaksumus	25 705	25 705
Ostud ja parendused	77 250	77 250
Muud ostud ja parendused	77 250	77 250
Amortisatsioonikulu	-17 407	-17 407
31.12.2022		
Soetusmaksumus	106 350	106 350
Akumuleeritud kulum	-20 802	-20 802
Jääkmaksumus	85 548	85 548

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	0	7 500
Transpordivahendid	0	7 500
Kokku	0	7 500

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	918 237	62 377	855 860		2,3% + euribor	EUR	10.07.2025
Pikaajalised laenud kokku	918 237	62 377	855 860				
Kapitalirendikohustised kokku	77 969	13 780	64 189				
Laenukohustised kokku	996 206	76 157	920 049				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	469 242	42 964	426 278		2,3% + euribor	EUR	10.04.2023
Pikaajalised laenud kokku	469 242	42 964	426 278				
Kapitalirendikohustised kokku	22 586	3 742	18 844				
Laenukohustised kokku	491 828	46 706	445 122				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	1 990 885	740 885
Kokku	1 990 885	740 885

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	105 520	99 000

Kokku nõuded ja ettemaksed	105 520	99 000
-----------------------------------	----------------	---------------

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	15 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021
Sidusettevõtjad	90 000	9 000	99 000
Kokku antud laenud	90 000	9 000	99 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022
Sidusettevõtjad	99 000	15 000	114 000
Kokku antud laenud	99 000	15 000	114 000

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	51 726	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 820	0	0	364 000
Kokku müüdud	50 820	51 726	0	364 000

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	570	0	0
Kokku ostetud	0	570	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Magicom Invest OÜ (registrikood: 11362195) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS MÄGI	Juhatuse liige	27.06.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Magicom Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Magicom Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõeldud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditirvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Magicom Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

27.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Magicom Invest OÜ (registrikood: 11362195) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	27.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 319 990
Aruandeaasta kasum (kahjum)	214 993
Kokku	2 534 983
Jaotamine	
muu	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 534 983
Kokku	2 534 983

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	167502	76.20%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	48015	21.84%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Madis Mägi	38006260299		49212 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5221450
E-posti aadress	madis@hausers.ee