

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Marinare

registrikood: 11195780

tänavanimi: Saku tn

maja number: 13a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11314

telefon: +372 5014178

e-posti aadress: t.losvik@patricia.fi

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Ettevõtte lühitutvustus

Marinare OÜ alustas oma tegevust 2006. aasta aprillis, kui ettevõtte soetas äri- ja tootmishooned Tallinnas, Saku tn 13a.

Ettevõtte tähtsamad majandusnäitajad:

Müügitulu EUR 562 040 . Ärikasum EUR 198 332 . Aruandeaasta puhaskasum EUR 184 168.

Ettevõtte juhatuse liige ei saanud aruandeaastal tasu (palka, preemiat ega muid hüvitisi). Ettevõtte juhatuse liige ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Marinare OÜ's ei olnud 2023. majandusaastal tööl ühtegi töötajat.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	185 159	387 179	2
Nõuded ja ettemaksed	1 366 375	1 381 713	3
Kokku käibevarad	1 551 534	1 768 892	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 997 000	2 997 000	4
Materiaalsed põhivarad	44 559	10 374	5
Kokku põhivarad	3 041 559	3 007 374	
Kokku varad	4 593 093	4 776 266	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	85 317	118 606	6
Võlad ja ettemaksed	70 750	85 492	7
Kokku lühiajalised kohustised	156 067	204 098	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 133 823	1 453 133	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 133 823	1 453 133	
Kokku kohustised	1 289 890	1 657 231	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	28 000	28 000	8
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 088 479	2 874 372	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 168	214 107	
Kokku omakapital	3 303 203	3 119 035	
Kokku kohustised ja omakapital	4 593 093	4 776 266	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	562 040	577 040	9
Muud äritulud	6 460	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-239 881	-283 192	
Mitmesugused tegevuskulud	-81 041	-81 914	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 432	-3 456	
Muud ärikulud	-34 814	-50	
Ärikasum (kahjum)	198 332	208 428	
Intressitulud	72 009	0	
Intressikulud	-86 173	-44 992	
Muud finantstulud ja -kulud	0	50 671	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	184 168	214 107	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 168	214 107	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aruandekohustuslane: OÜ Marinare

Aruandeperiood: 01.01.2023-31.12.2023

Marinare OÜ arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga;

Marinare OÜ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust;

Marinare OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Käesolev lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks. Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioon). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud". Kui eelnevalt varudes kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustustega kaasnev

intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis kui kajastatakse nendega seotud tulusid (tulude ja kulude vastavuse printsiip).

Kaupad, toore, materjali ja teenuste kulu ja muude tegevuskulude aastasisene jooksev arvestus toimub kululiikide nimelistel kontodel. Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad periodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2014. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt jääb alates 1. jaanuarist 2015. aastal tulumaksumäär 20/80 väljamakstud dividendidelt.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapoolte on:

Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);

Tütarettevõtted;

Sidusettevõtted;

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele;

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikutest omanike lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha	185 159	387 179
Kokku raha	185 159	387 179

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	34 936	34 936
Ostjatelt laekumata arved	34 936	34 936
Nõuded seotud osapoolte vastu	93 928	93 928
Laenuõuded	870 298	870 298
Muud nõuded	345 713	345 713
Intressinõuded	345 713	345 713
Ettemaksed	21 500	21 500
Tulevaste perioodide kulud	21 500	21 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 366 375	1 366 375
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	77 822	77 822
Ostjatelt laekumata arved	77 822	77 822
Nõuded seotud osapoolte vastu	93 928	93 928
Laenuõuded	877 293	877 293
Muud nõuded	310 901	310 901
Intressinõuded	310 901	310 901
Ettemaksed	21 769	21 769
Tulevaste perioodide kulud	21 769	21 769
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 381 713	1 381 713

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 997 000
31.12.2022	2 997 000
31.12.2023	2 997 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	312 744	299 925
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-49 943	-59 032

31.12.2023 seisuga on kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnanud juhatus, võttes aluseks diskonteeritud rahavoogude meetodi.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused		13 830	13 830
Muud ostud ja parendused		13 830	13 830
Amortisatsioonikulu		-3 456	-3 456
31.12.2022			
Soetusmaksumus		13 830	13 830
Akumuleeritud kulum		-3 456	-3 456
Jääkmaksumus		10 374	10 374
Ostud ja parendused	48 617		48 617
Muud ostud ja parendused	48 617		48 617
Amortisatsioonikulu	-7 520	-6 912	-14 432
31.12.2023			
Soetusmaksumus	48 617	13 830	62 447
Akumuleeritud kulum	-7 520	-10 368	-17 888
Jääkmaksumus	41 097	3 462	44 559

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 219 140	85 317	1 133 823		4,74%	EUR	06.07.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 219 140	85 317	1 133 823				
Laenukohustised kokku	1 219 140	85 317	1 133 823				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 571 739	118 606	1 453 133		4,74%	EUR	06.07.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 571 739	118 606	1 453 133				
Laenukohustised kokku	1 571 739	118 606	1 453 133				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	2 997 000	2 997 000
Kokku	2 997 000	2 997 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	31 247	31 247
Maksuvõlad	4 172	4 172
Deposiit rentnikelt	35 331	35 331
Kokku võlad ja ettemaksed	70 750	70 750
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	48 558	48 558
Maksuvõlad	2 238	2 238
Deposiit rentnikelt	34 696	34 696
Kokku võlad ja ettemaksed	85 492	85 492

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	28 000	28 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus :		
1. 25544,40		
2. 2455,60		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustab EUR 3 272 647. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendina, on EUR 654 529 .

Seega saab dividendina välja maksta EUR 2 618 118. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2023.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	562 040	577 040
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	562 040	577 040
Kokku müügitulu	562 040	577 040
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	562 040	577 040
Kokku müügitulu	562 040	577 040

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 118	-4 118
Kindlustus	-3 071	-2 685
Konsultatsiooniteenused	-65 045	-48 000
Raamatupidamisteenused	-4 200	-4 050
Muud	-4 607	-23 061
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-81 041	-81 914

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Majandusaastal tööjõukulud puudusid

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 309 939	1 282 123
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 309 939	1 282 123

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 081	0		36 724	4 676	
Kokku müüdud	4 081	0		36 724	4 676	

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	48 000	48 617	81 120	48 000	0
Kokku ostetud	0	48 000	48 617	81 120	48 000	0

Majandusaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused puudusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2024

OÜ Marinare (registrikood: 11195780) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TORFINN LOSVIK	Management board member	06.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Approved by the shareholders

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Marinare osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Marinare raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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) Mõõdunud 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 asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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 auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Marinare finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

06.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Marinare (registrikood: 11195780) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	06.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 088 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 168
Kokku	3 272 647

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 088 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	184 168
Kokku	3 272 647

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	562040	100.00%	Yes

Sidevahendid

Liik	Sisu
Phone	+372 5014178
E-mail address	t.losvik@patricia.fi