

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Magistral Kaubanduskeskuse OÜ

registrikood: 11228717

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 6559515

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Turustuskulud	10
Lisa 5 Üldhalduskulud	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Intressikulud	11
Lisa 9 Raha	12
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 12 Laenukohustised	13
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 15 Osakapital	15
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 17 Tulumaks	15
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ müügitulu 2023. aastal oli 2 944 643 eurot (2022: 2 739 096 eurot) ja puhaskasum oli 1 632 188 eurot (2022: 2 781 792 eurot). Puhaskasum langes peamiselt madalama kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutuse tõttu võrreldes eelmise aastaga ning suurenenud intressikulude tõttu.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Sõpruse pst. 201, Tallinn. Antud kinnistul asub kaubanduskeskus "Magistral".

Sõjategevusega seotud risk

2022. aasta veebruaris alustas Venemaa sõda Ukrainas. Sellega seoses kehtestas enamik riike sanktsioone, mis avaldavad Venemaa majandusele märkimisväärset negatiivset mõju. Meile teadaolevalt ei ole ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute üüripindadel peamiselt Venemaa või Ukraina äritegevusega seotud üüri risk. Seetõttu on riski otsese ehk nn esimese ringi realiseerumise mõju ettevõtte finantstulemustele väike. Seoses kehtestatud sanktsioonidega võivad aja jooksul järk-järgult ilmneda riski nn. teise ringi realiseerumise mõjud, suurendades eelkõige tururiski, refinantseerimise- ja intressiriski ning likviidsusriski realiseerumise tõenäosust.

2024. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ-s oli kaks palgalist töötajat ning neile arvestati tasu koos maksudega 58 620 eurot (2022: 43 252 eurot). Juhatuse liikmetele 2023. ja 2022. aastal tasusid ei arvestatud.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ 100%-line omanik on EFTEN Kinnisvarafond II AS.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	1,95	6,72
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	0,55	1,02
Omakapitali tootlus (puhaskasum/ aasta keskmine omakapital)	0,11	0,18

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 944 643	2 739 096	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-45 639	-47 261	3,11
Brutokasum (-kahjum)	2 899 004	2 691 835	
Turustuskulud	-108 157	-151 854	4
Üldhalduskulud	-262 195	-216 415	5
Muud äritulud	201 407	1 114 320	7
Muud ärikulud	-15	-1 112	
Ärikasum (kahjum)	2 730 044	3 436 774	
Intressitulud	36 296	181	
Intressikulud	-845 699	-507 977	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 920 641	2 928 978	
Tulumaks	-288 523	-147 186	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 632 118	2 781 792	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 043 949	2 236 707	9
Nõuded ja ettemaksed	132 669	28 000	10
Varud	5 999	6 704	
Kokku käibevarad	2 182 617	2 271 411	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	29 800 000	29 600 000	11
Materiaalsed põhivarad	4 325	2 924	
Immateriaalsed põhivarad	0	607	
Kokku põhivarad	29 804 325	29 603 531	
Kokku varad	31 986 942	31 874 942	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	812 555	118 365	12
Võlad ja ettemaksed	304 995	219 434	13
Kokku lühiajalised kohustised	1 117 550	337 799	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 040 582	16 109 352	12
Võlad ja ettemaksed	354 916	334 015	13
Kokku pikaajalised kohustised	15 395 498	16 443 367	
Kokku kohustised	16 513 048	16 781 166	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 502 562	1 502 562	15
Ülekurss	4 640 275	4 640 275	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 698 939	6 169 147	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 632 118	2 781 792	
Kokku omakapital	15 473 894	15 093 776	
Kokku kohustised ja omakapital	31 986 942	31 874 942	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 730 044	3 436 774	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 641	3 596	
Muud korrigeerimised	-199 250	-1 113 593	11
Kokku korrigeerimised	-196 609	-1 109 997	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-104 721	19 212	10
Varude muutus	706	5 646	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	100 790	20 354	13
Kokku rahavood äritegevusest	2 530 210	2 371 989	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 435	-2 337	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-750	-46 407	11
Laekunud intressid	36 348	301	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	32 163	-48 443	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16 271 639	5 551 686	12
Saadud laenude tagasimaksed	-16 651 211	-2 265 960	12
Makstud intressid	-835 036	-621 521	8
Makstud dividendid	-1 252 000	-842 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-288 523	-147 186	17
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-3 390 000	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 755 131	-1 714 981	
Kokku rahavood	-192 758	608 565	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 236 707	1 628 142	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-192 758	608 565	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 043 949	2 236 707	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	1 502 562	4 640 275	7 011 147	13 153 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 781 792	2 781 792
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-842 000	-842 000
31.12.2022	1 502 562	4 640 275	8 950 939	15 093 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 632 118	1 632 118
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 252 000	-1 252 000
31.12.2023	1 502 562	4 640 275	9 331 057	15 473 894

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 15 ja lisas 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. 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 aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset ja immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- hooned ja rajatised 10-50 aastat
- masinad ja seadmed 5-20 aastat
- transpordivahendid 4-10 aastat
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 3-5 aastat
- maad ei amortiseerita

Kasulike eluigade vahemikud on immateriaalsel põhivaral 8-20%

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 1 500 eurot.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara

bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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.

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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emasettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tüdarettevõtjad)
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 944 643	2 739 096	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 944 643	2 739 096	
Kokku müügitulu	2 944 643	2 739 096	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 663 354	2 461 940	11
Muud haldustegevuse tulud	281 289	277 156	
Kokku müügitulu	2 944 643	2 739 096	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 616	-12 616	
Amortisatsioonikulu	-2 054	-2 813	
Vara kindlustus	-4 896	-4 308	
Üüripindade remont ja hooldus	-19 285	-17 048	
Muud haldustegevuse kulud	-6 788	-10 476	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-45 639	-47 261	11

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üürilepingute vahendustasud	0	-4 220
Muud turustuskulud	-108 157	-147 634
Kokku turustuskulud	-108 157	-151 854

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tööjõukulud	-58 620	-43 252	6
Mitmesugused bürookulud	-4 399	-4 495	
Valitsemistasu	-146 133	-140 512	18
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-51 702	-26 955	
Muud	-754	-418	
Amortisatsioonikulu	-587	-783	
Kokku üldhalduskulud	-262 195	-216 415	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	-43 811	-32 327	
Sotsiaalmaksud	-14 809	-10 925	
Kokku tööjõukulud	-58 620	-43 252	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	199 250	1 113 593	11
Muud	2 157	727	
Kokku muud äritulud	201 407	1 114 320	

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-845 699	-507 977	12
Kokku intressikulud	-845 699	-507 977	

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	2 011	2 236 707
Üleöödeposiit	2 041 938	0
Kokku raha	2 043 949	2 236 707

Üleöödeposiidi intressid jäid 2023. aastal vahemikku 2,90% - 3,71%.

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	120 014	120 014
Muud nõuded	4 963	4 963
Ettemaksed	2 123	2 123
Intressinõuded	6	6
Viitlaekumised	5 563	5 563
Kokku nõuded ja ettemaksed	132 669	132 669

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 240	17 240
Ettemaksed	3 402	3 402
Intressinõuded	58	58
Viitlaekumised	7 300	7 300
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 000	28 000

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	28 440 000
Ostud ja parendused	46 407
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 113 593
31.12.2022	29 600 000
Ostud ja parendused	750
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	199 250
31.12.2023	29 800 000

31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga on ettevõtte üks kinnisvarainvesteering aadressil Sõpruse pst 201, Tallinn.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2023. ja 2022. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 7).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,9% (2022: 8,7%), kapitalisatsioonimäära 7,6% (2022: 7,2%) ning üüritulu kasvu 1,5% (2022: 1,5%).

Kinnisvarainvesteeringult teeniti 2023. aastal renditulu 2 663 354 eurot (2022: 2 461 940 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2023. aastal 45 639 eurot (2022: 47 261 eurot) (vt. lisa 2, lisa 3 ja lisa 12).

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	15 853 137	812 555	15 040 582	0	1 kuu EURIBOR+1,2%	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	15 853 137	812 555	15 040 582	0			
Laenukohustised kokku	15 853 137	812 555	15 040 582	0			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	16 227 717	118 365	16 109 352	0	6 kuu EURIBOR+2,75%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	16 227 717	118 365	16 109 352	0			
Laenukohustised kokku	16 227 717	118 365	16 109 352	0			

2023. aastal refinantseeriti pikaajaline pangalaen. Pangalaenu intressimäär on 1 kuu EURIBOR+1,2%, baasvaluuta EUR ning tähtaeg 2028. aastal.

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 11 003 eurot (2022: 15 995 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile (vt. lisa 8).

Pangalaenu tagatiseks on ettevõttele kuuluv kinnisvarainvesteering (vt. lisa 11)

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	96 503	96 503	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 770	6 770	0	0	
Maksuvõlad	50 090	50 090	0	0	14
Saadud ettemaksed	4 949	4 949	0	0	
Üürnike tagatisrahad	485 975	131 059	270 470	84 446	
Intressivõlad	15 624	15 624			
Muud viitvõlad					
Kokku võlad ja ettemaksed	659 911	304 995	270 470	84 446	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 883	5 883	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 588	4 588	0	0	
Maksuvõlad	43 239	43 239	0	0	14
Üürnike tagatisrahad	489 177	155 162	232 236	101 779	
Intressivõlad	9 952	9 952	0	0	
Muud viitvõlad	610	610	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	553 449	219 434	232 236	101 779	

Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	44 396	39 281
Üksikisiku tulumaks	1 649	1 070
Erisoodustuse tulumaks	0	-35
Sotsiaalmaks	3 603	2 613
Kohustuslik kogumispension	201	141
Töötuskindlustusmaksed	241	169
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50 090	43 239

(vt. lisa 13)

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	1 502 562	1 502 562
Osade arv (tk)	1	1

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ osakapital koosneb 31.12.2023 seisuga 1 osast nimiväärtusega 1 502 562 eurot (31.12.2022: 1 502 562 eurot). 2021. aastal vähendati osakapitali 1 000 000 euro võrra. Osakapitali vähendamisel tehti ainuosanikule väljamakse summas 3 390 000 eurot. Sealhulgas 1 000 000 eurot osakapitali ning 2 390 000 eurot ülekursi arvelt (vt. lisa 18).

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 464 846	7 160 751
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 866 211	1 790 188
Kokku tingimuslikud kohustised	9 331 057	8 950 939

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 252 000	288 523	842 000	147 186
Eesti	1 252 000	288 523	842 000	147 186
Kokku	1 252 000	288 523	842 000	147 186

2023. aastal maksti kokku välja dividende 1 252 000 eurot (2022: 842 000 eurot) ning dividendidelt tasuti tulumaksu 288 523 eurot (2022: 147 186 eurot).

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond II AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

31.12.2023 ja 31.12.2022 nõuded ja kohustused seotud osapoolte ees puudusid.

2016. aastal saadi emaettevõttelt EFTEN Kinnisvarafond II AS laenu summas 7 908 378 eurot. Laen kannab intressi 3% aastas. Laen oli tagatiseta ning tagastati 2022. aastal.

2021. aastal vähendati osakapitali ja seisuga 31.12.2021.a oli ainuosanikule väljamaksmata 3 390 000 eurot, mis tasuti 2022. aastal (vt lisa 15).

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ostis 2023. aastal EFTEN Kinnisvarafond II AS'lt valitsemisteenust 146 133 euro eest (2022: 140 512 euro eest) (vt. lisa 5).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2023. ja 2022. aastal.

Juhatuse liikmetele 2023. ja 2022. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Juhatuse liikmetega seotud tingimuslikud kohustised puudusid 2023. ja 2022. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2024

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood: 11228717) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	16.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- kasumiaruannet 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksptide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksptide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Signe Sokmann
Vandeaudiitor, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

16. veebruar 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood: 11228717) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	16.02.2024
SIGNE SOKMANN	Vandeaudiitor	16.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 698 939
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 632 118
Kokku	9 331 057
Jaotamine	
Dividendideks	1 310 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 021 057
Kokku	9 331 057

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 698 939
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 632 118
Kokku	9 331 057
Jaotamine	
Dividendideks	1 310 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 021 057
Kokku	9 331 057

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2944643	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 6559515
E-posti aadress	info@eften.ee