

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Madara SPV OÜ

registrikood: 12739414

tänava/talu nimi, Maakri tn 30

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: fci@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Madara SPV OÜ on asutatud 21.10.2014.

Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, haldamine ja üürileandmine aadressil Madara 25A, Tallinn.

Madara SPV OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 62 125 eurot (2022. aastal oli 48 101 eurot) ning kasum 38 823 eurot (2022. aastal oli kahjum 57 433 eurot).

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud. Järgmisel majandusaastal planeeritakse tegevust haldamise ja üürileandmise alal jätkata.

Majanduskeskkond on olnud keeruline – tulenevalt Ukrainas toimuvast täiemahulisest sõjategevusest, mis mõjutab kogu Euroopa majandust, kuid ka muudest väljakutsetest, mis mõjutavad majandust üldiselt, sh ka kinnisvara sektorit. Näiteks materjali- ja renoveerimishindade tõus, kallim rahastus, muutlikud energiahinnad, nõrgem majandus ja tarbijate kindlustunde vähenemine. Üksikud rentnikud on jäänud hätta oma kohustuste täitmisega, aga üldiselt on rentnike baas tugev ning eelnevalt nimetatud väljakutsed ettevõtte tulemusi liigselt mõjutanud ei ole, juhatus hoiab majanduse arengul pidevalt silma peal.

Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investeeringu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Puhasrentaablus (%)	62.49	-119.40
Ärentaablus (%)	123.11	-42.45
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	13.86	6.14
Võlakordaja	0.89	0.96
ROA (%)	7.17	-11.06
ROE (%)	66.58	-294.79

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 443	10 136	
Nõuded ja ettemaksed	2 630	4 523	2
Kokku käibevarad	32 073	14 659	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	509 444	504 432	3
Kokku põhivarad	509 444	504 432	
Kokku varad	541 517	519 091	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 314	2 388	5
Kokku lühiajalised kohustised	2 314	2 388	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	410 514	382 674	4,12
Võlad ja ettemaksed	70 383	114 546	5,12
Kokku pikaajalised kohustised	480 897	497 220	
Kokku kohustised	483 211	499 608	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 983	74 416	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 823	-57 433	
Kokku omakapital	58 306	19 483	
Kokku kohustised ja omakapital	541 517	519 091	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	62 125	48 101	7
Muud äritulud	36 278	2 740	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 850	-65 789	8
Mitmesugused tegevuskulud	-4 072	-5 470	9
Ärikasum (kahjum)	76 481	-20 418	
Intressitulud	19	0	
Intressikulud	-37 677	-37 015	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 823	-57 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 823	-57 433	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Madara SPV OÜ raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1. Antud aruanne on väikeettevõtja lühendatud aruanne. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Nõuded ja ettemaksed

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära. Intressi mittekanndvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse nõude tekkimisel laenusumma nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära. Nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse maksetähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdisväärtusesse ning edasine nõude nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse tulu kapitaliseerimise meetodit.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamisel perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused).

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse ka nendega seotud tulud. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kehtiv tulumaksumäär on 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapooles loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega Madara SPV OÜ sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte Madara SPV OÜ emasettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju Madara SPV OÜ üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) ettevõtte ja Madara SPV OÜ on ühise valitseva mõju all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapooli poolt valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapooli olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab Madara SPV OÜ üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on Madara SPV OÜ valitseva või olulise mõju all;
- (e) ettevõtted, mille üle Madara SPV OÜ juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat või olulist mõju;
- (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Madara SPV OÜ üle.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 382	2 382
Ostjatelt laekumata arved	2 382	2 382
Ettemaksed	248	248
Tulevaste perioodide kulud	248	248
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 630	2 630
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 125	4 125
Ostjatelt laekumata arved	4 125	4 125
Ettemaksed	398	398
Tulevaste perioodide kulud	398	398
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 523	4 523

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	504 432
31.12.2022	504 432
Ostud ja parendused	5 012
31.12.2023	509 444

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	46 127	32 348
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 852	-50 036

Renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 7).
Kinnistu otsesed haldamiskulud on remonttööd.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen seotud isikult	107 648	0	107 648	0	10%	EUR	31.07.2025	12
Pikaajaline laen seotud isikult	117 400	0	117 400	0	10%	EUR	20.02.2026	12
Pikaajaline laen seotud isikult	82 864	0	82 864	0	10%	EUR	05.06.2025	12
Pikaajaline laen seotud isikult	88 849	0	88 849	0	10%	EUR	05.06.2025	12
Pikaajaline laen seotud isikult	13 753	0	13 753	0	10%	EUR	05.06.2025	12
Pikaajalised laenud kokku	410 514	0	410 514	0				
Laenukohustised kokku	410 514	0	410 514	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen seotud isikult	127 648	0	127 648	0	10%	EUR	31.07.2025	12
Pikaajaline laen seotud isikult	117 400	0	117 400	0	10%	EUR	20.02.2026	12
Pikaajaline laen seotud isikult	61 563	0	61 563	0	10%	EUR	05.06.2025	12
Pikaajaline laen seotud isikult	65 250	0	65 250	0	10%	EUR	05.06.2025	12
Pikaajaline laen seotud isikult	10 813	0	10 813	0	10%	EUR	05.06.2025	12
Pikaajalised laenud kokku	382 674	0	382 674	0				
Laenukohustised kokku	382 674	0	382 674	0				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 577	1 577	0	
Maksuvõlad	737	737	0	
Muud võlad	64 193	0	64 193	
Intressivõlad	64 193	0	64 193	12
Tagatisrahad	6 190	0	6 190	
Kokku võlad ja ettemaksed	72 697	2 314	70 383	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 818	1 818	0	
Maksuvõlad	570	570	0	
Muud võlad	108 356	0	108 356	
Intressivõlad	108 356	0	108 356	12
Tagatisrahad	6 190	0	6 190	
Kokku võlad ja ettemaksed	116 934	2 388	114 546	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023. a moodustab 55 806 eurot (2022.aastal 16 983 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 11 161 eurot (2022. aastal 3 397 eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 44 645 eurot (2022. aastal 13 586 eurot).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	62 125	48 101
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	62 125	48 101
Kokku müügitulu	62 125	48 101
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	46 127	32 348
Kinnisvara üürileandmisega seotud teenused	15 998	15 753
Kokku müügitulu	62 125	48 101

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	-9 786	-10 938
Elektrienergia	-9 786	-10 938
Hooldus-, halduskulud	-3 029	-2 815
Vesi- ja kanalisatsioon	-1 007	-1 142
Kinnistu remonditööd	-1 824	-48 611
Kinnistu maamaks ja kindlustus	-2 204	-2 283
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 850	-65 789

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Panga teenustasud	-360	-140
Vahendusteenus	0	-1 624
Raamatupidamisteenused	-3 640	-3 640
Muud	-72	-66
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-4 072	-5 470

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

2023. aastal (ka 2022. aastal) ei olnud äriühingus palgalisi töötajaid, mistõttu ka tööjõukulud puudusid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Seotud isiku laenu intressid	-37 677	-37 015	12
Kokku intressikulud	-37 677	-37 015	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Future Capital Investments B.V
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	225 048	245 048
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	185 466	137 626
Kokku laenukohustised	410 514	382 674
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	64 194	74 471
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	33 887
Kokku võlad ja ettemaksed	64 194	108 358

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	107 648	20 000	0	245 048	12 170
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	255 026	0	0	137 626	24 846
Kokku laenukohustised	362 674	20 000	0	382 674	37 016

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	250 048	0	20 000	225 048	23 723
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	137 626	47 840	0	185 466	13 953
Kokku laenukohustised	387 674	47 840	20 000	410 514	37 676

Madara SPV OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ega muid olulisi soodustusi.

Kohustised seisuga 31.12.2022 summas 474 708 eurot (2022. aastal 491 032 eurot) sisaldavad laenujääki 410 514 eurot (2022. aastal 491 032 eurot) ja intressivõlga summas 64 194 eurot (2022. aastal 108 358 eurot) (Lisa 5).

Rohkem infot laenuitingimuste kohta leiab lisast 4.

Saadud laenud summas 47 840 on intressivõla konverteerimine laenu põhiosasse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2024

Madara SPV OÜ (registrikood: 12739414) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	22.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 983
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 823
Kokku	55 806
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	38 823
Kokku	38 823

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	62125	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	fci@capmill.eu