

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Multipakend Kinnisvara OÜ

registrikood: 12852665

tänava/talu nimi, Tuuliku tee 4c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10621

telefon: +372 6803730

e-posti aadress: finants@multipakend.ee

veebilehe aadress: multipakend.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Multipakend Kinnisvara on asutatud aprillis 2015 aastal AS-i Multipakend tegevuse restruktureerimise tõttu ja selle tulemusena sai moodustatud kontsern. Kinnisvaraalane tegevus enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja haldamine on viidud tütarettevõttesse OÜ Multipakend Kinnisvara ja tegevus alustas mai kuus 2015.aastal.

OÜ-i Multipakend Kinnisvara põhipartner on teine samasse konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte Eestis.

OÜ-s Multipakend Kinnisvara on üks omanik ja üks juhatuse liige.

2023. aastal müügitulu maht moodustas 200 804 eurot.

Aastal 2023 OÜ-i Multipakend Kinnisvara ärikasum moodustas 20,8 tuh.eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

Nimetus	2023	2022
Müügitulu (tuh. eur)	200,8	221,3
Ärikasumi määr (%)	10	10
Puhaskasum (tuh.eur)	20,7	21,8
Puhasrentaablus	10	10
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	17,2	16,7
Aktivate tulusus (ROA, %)	3,0	3,0
Omakapitali rentaablus (ROE, %)	3,0	3,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumimäär (%) = ärikasum/müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Ettevõtte juhtkond püüab hoida ettevõtte majandustegevuse stabiilsena, kuid samas ei välista uute väljakutsete ja võimaluste avastamist.

On hea meel tõdeda, et OÜ Multipakend Kinnisvara usaldusväärsus aruandeperioodil on äri - ja majandustegevuses püsinud jätkuvalt laitmatu.

OÜ Multipakend Kinnisvara on täitnud kõiki tema poolt sõlmitud kokkuleppeid ja lepinguid korrektset, viivitamata ja heas usus tehingu pooltesuhtes. OÜ Multipakend Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	59 020	221 805	2
Finantsinvesteeringud	170 000	0	3
Nõuded ja ettemaksed	11 562	12 459	4
Kokku käibevarad	240 582	234 264	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	371 540	360 248	6
Kokku põhivarad	371 540	360 248	
Kokku varad	612 122	594 512	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 823	13 990	7
Kokku lühiajalised kohustised	10 823	13 990	
Kokku kohustised	10 823	13 990	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Ülekurss	415 500	415 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	162 522	140 766	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 777	21 756	
Kokku omakapital	601 299	580 522	
Kokku kohustised ja omakapital	612 122	594 512	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	200 804	221 324	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-163 512	-182 853	11
Mitmesugused tegevuskulud	-3 650	-4 825	12
Tööjõukulud	-3 345	-2 676	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 708	-8 358	
Muud ärikulud	-877	-877	
Ärikasum (kahjum)	20 712	21 735	
Muud finantstulud ja -kulud	65	21	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 777	21 756	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 777	21 756	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Multipakend Kinnisvara 2023. aasta raamatupidamise aastaaruande eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, OÜ Multipakend Kinnisvara finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et OÜ Multipakend Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksud

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

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest, sest emaettevõtte tegi mitterahalise sissemakse tütarettevõtte osakapitali temale kuuluv osa tootmishoonega hoonestatud kinnistust, mis varem kajastati emaettevõttes nagu materiaalne põhivara.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 1,69 % aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

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

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kommunaaltulud ja kommunaalkulud tasaarveldatakse.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	59 020	221 805
Kokku raha	59 020	221 805

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2022	0	
Muud	170 000	170 000
31.12.2023	170 000	170 000

Muud - Hoiukonto pangas.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 825	8 825	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 737	2 737	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 562	11 562	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 776	10 776	
Ostjatelt laekumata arved	10 776	10 776	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 581	1 581	5
Ettemaksed	102	102	
Tulevaste perioodide kulud	102	102	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 459	12 459	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		621		362
Üksikisiku tulumaks		492		0
Sotsiaalmaks		825		0
Töötuskindlustusmaksed		60		0
Ettemaksukonto jääk	2 737		1 581	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 737	1 998	1 581	362

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021			
Soetusmaksumus	412 000	0	412 000
Akumuleeritud kulum	-43 394	0	-43 394
Jääkmaksumus	368 606	0	368 606
Amortisatsioonikulu	-8 358	0	-8 358
31.12.2022			
Soetusmaksumus	412 000	0	412 000
Akumuleeritud kulum	-51 752	0	-51 752
Jääkmaksumus	360 248	0	360 248
Ostud ja parendused	20 000	0	20 000
Amortisatsioonikulu	-8 708	0	-8 708
31.12.2023			
Soetusmaksumus	432 000	0	432 000
Akumuleeritud kulum	-60 460	0	-60 460
Jääkmaksumus	371 540	0	371 540

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	131 282	131 282
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	73 293	90 042

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 825	8 825
Maksuvõlad	1 998	1 998
Kokku võlad ja ettemaksed	10 823	10 823
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	10 952	10 952
Võlad töövõtjatele	1 574	1 574
Maksuvõlad	362	362
Muud võlad	1 102	1 102
Muud viitvõlad	1 102	1 102
Kokku võlad ja ettemaksed	13 990	13 990

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	146 542	130 018
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	36 635	32 504
Kokku tingimuslikud kohustised	183 177	162 522

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	200 804	221 324
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	200 804	221 324
Kokku müügitulu	200 804	221 324
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	200 804	221 324
Kokku müügitulu	200 804	221 324

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	65 846	85 869
Elektrienergia	47 090	66 437
Soojusenergia	18 756	19 432
Veevarustusteenused	2 968	4 172
Üür ja rent	94 698	92 812
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	163 512	182 853

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	1 354	1 718
Kindlustus	2 296	2 077
Muud	0	1 030
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 650	4 825

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	2 500	2 000
Sotsiaalmaksud	845	676
Kokku tööjõukulud	3 345	2 676
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Multipakend AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 825	10 776
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 825	10 776

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	200 804	221 324
Kokku müüdud	200 804	221 324

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2023 aastal ei ole arvestatud tasud.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Meile teadaolevalt ei ole toimunud pärast bilansipäeva ja enne aruande kinnitamist korrigeerivaid sündmusi, mida juhtkond pole avalikustanud, kuid mis mõjutavad Multipakend Kinnisvara OÜ koostatud bilanssi ja kasumiaruannet.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2024

Multipakend Kinnisvara OÜ (registrikood: 12852665) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BORIS TŠERNJAK	Juhatuse liige	28.05.2024
Resolutsioon:	Kinnitan	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	162 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 777
Kokku	183 299
Jaotamine	
Kokku	183 299

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	162 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 777
Kokku	183 299
Jaotamine	
Kokku	183 299

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	200804	100.00%	Jah