

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Marsi Elu

registrikood: 12608273

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Sõjakooli tn 11

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6144920

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 7 Osakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 10 Üldhalduskulud	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Intressitulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Marsi Elu (edaspidi "Ettevõtte") asutati 2014. aastal. Ettevõtte peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvaraarendus Kristiine Citys, mis on üks suurimaid elamukomplekse Balti riikides, asudes Kristiine linnaosas Tallinna kesklinna lähipiirkonnas. Unikaalne projekt näeb ette muljetavaldavate punastest tellistest hoonete sujuvat integreerumist moodsa arhitektuuriga, mis kerkib üle kõrgendiku arenduse südamesse.

Ettevõtte esimeseks arenduseks oli Kristina Majad, mille raames valmis Allianss Arhitektide poolt projekteeritud kümme korterelamut ning mis tõi Kristiine City'sse pea 310 uut pere.

2021. aasta kevadel valmis Kristiine City südames tõeliselt omanäoline arendus Ratsuri Majad, mis ühendas ajaloolise tallihoone ning kaasaegse uus-hollandi stiilis hoone tasakaalus tervikuks.

2021. aasta veebruaris alustas Ettevõtte uue projekti Kindrali Majad ehitustegevusega, mille käigus valmis 2022. ja 2023. aasta jooksul 3 kortermaja 195 korteri, 170 panipaiga ja 207 parkimiskohaga. Kerkisid uued viiekordsed kortermajad, kus fookus on mugavusel, turvalisusel ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Hoonetes on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid, lisaks valmis pesuruum neljajalgsetele sõpradele.

2023. aasta juuni seisuga on ehitustööd lõpetatud ning kõik korterid müüdud ja üle antud.

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad finantssuhtarvud:	31.12.2023	31.12.2022
Omakapitali tootlus*	21,68%	37,04%
Varade tootlus**	20,47%	29,57%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja***	0,09	3,98
Maksevõime kordaja ****	0,09	0,69

*omakapitali tootlus (%) = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine omakapital

**varade tootlus (%) = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine varade maht

***lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara perioodi lõpus/ lühiajalised kohustised perioodi lõpus

****maksevõime kordaja = (käibevara - varud) perioodi lõpus/ lühiajalised kohustised perioodi lõpus

Ettevõtte tulude kajastamine toimub hetkel, kui on sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ning korteri valdus on antud üle ostjale. Seetõttu võib ettevõtte äritegevust pidada tsükliliseks.

2023. ja 2022. aastal ei ole Ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid makstud ega soodustusi antud.

Keskkonnahoid

Ettevõtte lähtub oma töös põhimõttest loodust mitte kahjustada ega liigselt koormata. Järgitakse kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanõudeid nii projekteerimisel, ehitamisel kui hilisemal opereerimisel.

Riskide juhtimine

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski, finantseerimisriski ja varariski. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Ettevõtte omakapitali säiluvus ja tegevuse jätkuvus. Ettevõtte juhtkond on andnud oma hinnangu alljärgnevale riskidele.

Tururisk

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Ettevõttel leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Ettevõtte pikaajalise strateegia kohaselt omandatakse kinnisvaraobjektid turu madalseisus ja arendatakse ning müüakse turu kõrghetkel. See annab Ettevõttele võimaluse kasutada ära turu võimalusi ning maandada tururiske.

Kinnisvaraturg on viimasel kümnendil järjepidevalt kasvanud ning turg oli jätkuvalt aktiivne ka 2023. aastal. Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendades kinnisvara müügist saadavaid tulusid.

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsusriski juhitakse operatiivselt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja muutuvaid vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas vajaduspõhine rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimisrisk

Finantseerimisrisk võib pikendada ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Varariskid

Ettevõtte varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	524	1 477 021	
Nõuded ja ettemaksed	58 869	90 477	2,4
Varud	0	7 418 257	3
Kokku käibevarad	59 393	8 985 755	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	12 024 000	2 189 000	2,4
Immateriaalsed põhivarad	20 565	30 431	
Kokku põhivarad	12 044 565	2 219 431	
Kokku varad	12 103 958	11 205 186	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	680 228	2 258 691	5,6
Kokku lühiajalised kohustised	680 228	2 258 691	
Kokku kohustised	680 228	2 258 691	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	20 000	20 000	7
Ülekurss	130 000	130 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 796 495	5 482 887	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 477 235	3 313 608	
Kokku omakapital	11 423 730	8 946 495	
Kokku kohustised ja omakapital	12 103 958	11 205 186	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	10 067 695	18 241 753	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 712 515	-14 320 459	9
Brutokasum (-kahjum)	2 355 180	3 921 294	
Turustuskulud	-32 610	-39 713	
Üldhalduskulud	-303 367	-356 942	10,11
Muud äritulud	49	8 710	
Muud ärikulud	-2	-28 216	
Ärikasum (kahjum)	2 019 250	3 505 133	
Intressitulud	457 985	109 583	12
Intressikulud	0	-301 108	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 477 235	3 313 608	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 477 235	3 313 608	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 019 250	3 505 133	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	9 866	9 865	
Muud korrigeerimised	0	28	
Kokku korrigeerimised	9 866	9 893	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	31 595	186 288	
Varude muutus	7 418 257	3 961 719	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 578 463	-2 359 497	
Kokku rahavood äritegevusest	7 900 505	5 303 536	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-24 268 000	0	13
Antud laenude tagasimaksed	14 433 000	0	13
Laekunud intressid	457 998	109 615	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 377 002	109 615	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	9 689 018	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-13 327 443	
Makstud intressid	0	-315 485	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-3 953 910	
Kokku rahavood	-1 476 497	1 459 241	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 477 021	17 780	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 476 497	1 459 241	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	524	1 477 021	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	20 000	130 000	5 482 887	5 632 887
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 313 608	3 313 608
31.12.2022	20 000	130 000	8 796 495	8 946 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 477 235	2 477 235
31.12.2023	20 000	130 000	11 273 730	11 423 730

Omakapitali kohta on esitatud lisainfo lisades 6 ja 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Marsi Elu 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamise seadusele ja Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid, lepingulist õigust vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel või teise ettevõtte omakapitaliinstrumente.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Kui soetatud finantsvara eest tasutakse koheselt rahas, loetakse soetusmaksumuseks saadud või makstud rahasumma nominaalväärtus. Kui tasumine toimub pikema aja jooksul, siis loetakse soetusmaksumuseks saadaoleva või maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtust. Finantsvara liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist, kas korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Põhitegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodid, mille alusel aruandeperioodi ärikasumit/ -kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustiste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kulude (kasumite ja kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemist intressimäära meetodit. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende lunastamisväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid 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.

Varud

Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam. Soetusmaksumus koosneb otsestest ostukulutustest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude allahindlusi neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui eelnevalt allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Kinnisvaraarendusega seotud varusid kajastatakse sõltuvalt valmidusastmest, kas lõpetatud või lõpetamata varude real.

Kinnisvaraarendusega seotud varud kantakse kuludesse, kui objekt müüakse ning toimub selle omanikuvahetus (allkirjastatakse notariaalne asjaõigusleping).

Kinnisvaraobjekti bilansiline väärtus kantakse kuludesse samal perioodil, kui kajastatakse selle müügil saadud tulu.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud kaubamärke ja veebilehti.

Omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida vähendatakse akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikkude eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Hinnangute muutuste korral, arvestatakse seda edasiulatuvalt.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga üldjuhul 20% aastas, välja arvatud kaubamärgid ja veebilehed. Kaubamärgi ja veebilehe kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseerimisperioodiks on vastavalt kaubamärgi kehtivus või veebilehe hinnanguline kasulik eluiga.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest makstav või makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusid. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast.

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustise lunastamisväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksamisele kuuluvas tasu õiglases väärtuses arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemist intressimäära meetodit.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustist, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuavad tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ning vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Muud võimalikud kohustised, mille realiseerumine on ebatõenäoline või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Ettevõtte kajastab müügitulu summas, mille eest on ta kliendile kaupu ja teenuseid üle andnud ning osas, mille eest on tal õigus tasu saada, välja arvatud kolmandate osapoolte nimel kogutud summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Kinnisvara müügitulu kajastatakse siis, kui on sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda, milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib Ettevõtte omandiõiguse üleandmisel.

Muud müügitulud on ebaregulaarsed ja kajastatakse toimingukohustuse täitmise aja jooksul või hetkel, milleks on kaupade või teenuste üleandmise hetk kliendile.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes sama(de) perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Müüdnud toodete ja teenuste kuluna esitatakse aruandeperioodi müügituluna kajastatud müüdnud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendidena ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavalt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid.

Maksumäär on 20/80 maksustavalt summalt. Võimalik on dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni.

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslik tulumaksukohustus Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle valitsev või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas emettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2023, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 024 000	0	12 024 000	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	58 869	58 869	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 082 869	58 869	12 024 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	24 083	24 083	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 246 170	57 170	2 189 000	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 211	9 211	0	4
Muud nõuded	13	13	0	
Intressinõuded	13	13	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 279 477	90 477	2 189 000	

Nõuded seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2023 sisaldab kontserni seotud osapooltele antud laenu summas 12 024 000 eurot. Laenulepingu tingimused on ära toodud lisas 13.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	0	7 181 364
Maa ja lõpetamata ehitised	0	7 181 364
Valmistoodang	0	236 893
Lõpetatud ehitised	0	236 893
Kokku varud	0	7 418 257

Seisuga 31.12.2022 kajastati varudes arendusprojekti nimetusega Kindrali Majad, sealhulgas maa ja lõpetamata ehitised aadressiga Rivi tn 6 // Talli tn 2, Tallinn ning lõpetatud ehitised aadressiga Sammu tn 5 // Talli tn 4 // Sõjakooli tn 14/16, Tallinn.

03.09.2020 soetas OÜ Marsi Elu AS-ilt Tondi Kvartal kinnistu aadressiga Rivi tn 6 // Sammu tn 5 // Sõjakooli tn 14/16 // Talli tn 2/4, Tallinn. Kinnistule oli planeeritud ehitada 3 hoonet 195 korteri, 170 panipaiga ja 207 parkimiskohaga. Ehituse peatöövõtuleping AS-iga Oma Ehitaja sõlmiti veebruaris 2021 ja esimese kahe hoone ehitamist alustati märtsis 2021, juulis 2021 alustati ka kolmanda hoone ehitamist.

2022. aastal valmisid kaks esimest hoonet aadressidega Sammu tn 5 // Talli tn 4 ja Sõjakooli tn 14/16, 2023. aasta alguses valmis kolmas hoone aadressiga Rivi tn 6 // Talli tn 2.

Seisuga 31.12.2023 olid müüdnud kõik Kindrali majade korteriomandid, panipaigad ja parklakohtad.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	58 869	9 211	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	327
Erisoodustuse tulumaks	0	0	108
Sotsiaalmaks	0	0	549
Töötuskindlustusmaksed	0	0	40
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	58 869	9 211	1 024

Vaata ka lisa 2.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	466 407	466 407	
Võlad seotud osapooltele	4 704	4 704	13
Muud võlad	209 117	209 117	
Muud viitvõlad	209 117	209 117	
Kokku võlad ja ettemaksed	680 228	680 228	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	719 194	719 194	
Võlad seotud osapooltele	4 710	4 710	13
Maksuvõlad	1 024	1 024	4
Muud võlad	11 675	11 675	
Muud viitvõlad	11 675	11 675	
Saadud ettemaksed	1 522 088	1 522 088	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 258 691	2 258 691	

Võlad tarnijatele sisaldab ehituslepingu alusel kinnipeetud ja peale kasutusloa väljastamist makstavat summat 465 519 eurot (2022: 479 312 eurot). Muud võlad sisaldab ehituslepingu akteerimata summat 204 288 eurot (2022: 2 464 eurot).

Eelpool mainitud võlad on AS Oma Ehitaja kohtuvaidluse esemeks ning Ettevõtte on seisukohal, et antud võlg ei kuulu tasumisele või vähemalt mitte enne, kui kohtuvaidlus on lõppenud. Sellest tulenevalt on OÜ Marsi Elu juhtkond seisukohal, et negatiivne käibekapital ei avalda negatiivset mõju ettevõtte finantstulemustele.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 018 984	7 037 196
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 254 746	1 759 299
Kokku tingimuslikud kohustised	11 273 730	8 796 495

Kindrali Majade peatöövõtja AS Oma Ehitaja alustas 2023. aastal kohtuvaidlust OÜ Marsi Elu suhtes. Peatöövõtja on esitanud kohtule hagi, tuvastamaks, et OÜ-l Marsi Elu ei ole leppetrahvinõudeid peatöövõtja vastu, alternatiivselt palub peatöövõtja kohtul vähendada leppetrahvi summat ning nõuab arvete jäägi tasumist (põhisummas 587 932 eurot, lisaks viivis). OÜ Marsi Elu on seisukohal, et AS-i Oma Ehitaja nõue on alusetu, leppetrahvid on kooskõlas lepinguga, leppetrahvid on põhjendatud arvestades olulist viivitust ehitustööde valmimisel, leppetrahve on juba vähendatud ning arvete jääk on tasutud läbi leppetrahviga tasaarvelduse. Kohtuvaidlus on pooleli. OÜ Marsi Elu on seisukohal, et kohtuvaidlusele ei ole olulist negatiivset mõju Ettevõtte finantstulemustele. Kõnealused ehitusarved on juba ehituskuludena arvele võetud ehituse ajal, mistõttu kohtuvaidluse võimalik negatiivne tulemus kulusid ei suurenda (v.a viivis ja kohtukulud).

Lisa 7 Osakapital (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	20 000	20 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 067 695	18 241 753
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 067 695	18 241 753
Kokku müügitulu	10 067 695	18 241 753
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kinnisvara müügist	10 026 059	18 063 774
Tulud ehitusteenuse müügist	41 636	177 888
Muud tulud	0	91
Kokku müügitulu	10 067 695	18 241 753

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2023	2022
Ehituskulud	-7 623 610	-13 984 643
Müügi vahendustasud	-47 036	-141 058
Muud müügikulud	-1 145	-13 080
Müügiks ostetud ehitustööde kulud	-40 724	-181 678
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 712 515	-14 320 459

Lisa 10 Üldhalduskulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 248	-3 559	
Tööjõukulud	0	-12 595	11
Muud	-328	-14 843	
Konsultatsioonikulud	-296 785	-320 171	
Oma pindade halduskulud	-5 006	-5 774	
Kokku üldhalduskulud	-303 367	-356 942	

Real "konsultatsioonikulud" kajastatakse juhtimisteenust grupi ettevõtte AS Pro Kapital Eesti poolt summas 256 629 eurot (2022: 291 167 eurot). Vaata ka lisa 13.

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	0	-9 698
Sotsiaalmaksud	0	-3 278
Puhkusereserv	0	381
Kokku tööjõukulud	0	-12 595
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1

Lisa 12 Intressitulud (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	799	133	
Intressitulu laenuidelt	457 186	109 450	13
Kokku intressitulud	457 985	109 583	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Tondi Kvartal
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	57 170	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	57 170	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 704	4 710	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 704	4 710	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 189 000	0	0	2 189 000	109 450	12
Kokku antud laenud	2 189 000	0	0	2 189 000	109 450	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 189 000	0	-2 189 000	0	72 288	12
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	24 268 000	-12 244 000	12 024 000	384 898	12
Kokku antud laenud	2 189 000	24 268 000	-14 433 000	12 024 000	457 186	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0
Kokku müüdid	0	0	0	0

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	502 083	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	256 629	0	291 167
Kokku ostetud	502 083	256 629	0	291 167

Laenulepingutes kokkulepitud intress on turuintressimäär ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele. Laenaja kohustub tagastama laenu 12 kuu jooksul alates kirjaliku nõude saamise päevast.

2023. aastal osutati juhtimisteenuseid muude konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete poolt summas 256 629 eurot (2022: 291 167 eurot). Vaata ka lisa 10.

Juhatuse liikmetele tasu 2023. ja 2022. aastal makstud ei ole.

Vaata ka lisad 2 ja 5.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

OÜ Marsi Elu (registrikood: 12608273) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LAURITS	Juhatuse liige	21.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Marsi Elu osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Marsi Elu raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Marsi Elu finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

21. juuni 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Marsi Elu (registrikood: 12608273) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	21.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 796 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 477 235
Kokku	11 273 730
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 273 730
Kokku	11 273 730

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 796 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 477 235
Kokku	11 273 730
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 273 730
Kokku	11 273 730

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	10026059	99.59%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	41636	0.41%	Ei