

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Markeland OÜ

**registrikood:** 11278371

**tänavanimi ja maja number:** Veskiposti tn 2

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10138

**telefon:** +372 6630300

**e-posti aadress:** info@kaamos.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed             | 8  |
| Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad | 8  |
| Lisa 4 Osakapital                       | 8  |
| Lisa 5 Tööjõukulud                      | 9  |
| Lisa 6 Seotud osapooled                 | 9  |
| Aruande allkirjad                       | 11 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevus seisneb kinnisvaraarenduses. 2006. aastal soetas ettevõtte 100%-lise osaluse Lätis asuvas kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes Pelihanza SIA, millele kuulub detailplaneeringuga maaüksus Marupes, kuhu on võimalik ehitada 4 korterelamut. Hetkel on tütarettevõtte kogu kinnisvaraalne arendustegevus peatatud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 19             | 295            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>19</b>      | <b>295</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 586 518        | 586 518        | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 139 594        | 127 694        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>726 112</b> | <b>714 212</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>726 131</b> | <b>714 507</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 982            | 0              |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>982</b>     | <b>0</b>       |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 20 798         | 12 028         | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 687            | 0              | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>21 485</b>  | <b>12 028</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>22 467</b>  | <b>12 028</b>  |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 200          | 3 200          | 4       |
| Ülekurss                                     | 159 140        | 159 140        |         |
| Muud reservid                                | 1 529 923      | 1 529 923      | 6       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -989 784       | -991 439       |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 185          | 1 655          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>703 664</b> | <b>702 479</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>726 131</b> | <b>714 507</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -982          | 0            | 6       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -326          | -891         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-1 308</b> | <b>-891</b>  |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 2 493         | 2 546        | 6       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 185</b>  | <b>1 655</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 185</b>  | <b>1 655</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Markeland OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtte printsiipe.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte ei esitata konsolideeritud majandusaasta aruannet Raamatupidamise seaduse §29 lg 1 toodud erandist lähtuvalt, seetõttu ei ole aastaaruandes rida-realt konsolideeritud tütarettevõtte SIA Pelihanza finantsnäitajaid.

### Finantsvarad

Ettevõtte finantsvarad on raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ning muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi, välja arvatud juhul, kui see pole lubatud.

Finantsvarad võetakse arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### Raha

Raha lähendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teada oleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevust kajastab raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustised arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusel. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval 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.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Maksustamine

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

Eesti kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva juriidilise isiku tulumaksu määr on 14/86.

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 maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

### Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

### Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, 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 järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Laenu nõuded                      | 82 120         | 0                                | 82 120              | 6       |
| Muud nõuded                       | 57 474         | 0                                | 57 474              | 6       |
| Intressinõuded                    | 57 474         | 0                                | 57 474              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>139 594</b> | <b>0</b>                         | <b>139 594</b>      |         |

  

|                                   | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Laenu nõuded                      | 73 400         | 0                                | 73 400              | 6       |
| Muud nõuded                       | 54 294         | 0                                | 54 294              | 6       |
| Intressinõuded                    | 54 294         | 0                                | 54 294              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>127 694</b> | <b>0</b>                         | <b>127 694</b>      |         |

## Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                  |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala   | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                  | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 40003074764                                            | Pelihanza SIA          | Läti       | Kinnisvararendus | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2022     | 31.12.2023     |
| Pelihanza SIA                                                         | 586 518        | 586 518        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>586 518</b> | <b>586 518</b> |

## Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

|                                                                           | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                | 3 200      | 3 200      |
| Osade arv (tk)                                                            | 3          | 3          |
| Osakapital jaguneb kolmeks osaks nimiväärtustega 2 080, 560 ja 560 eurot. |            |            |



## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

2022. aastal tööjõukulud puudusid.

2023. aastal tööjõukulud puudusid.

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Kaamos Kinnisvara AS |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Kaamos Group OÜ      |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti                |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                     | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------|------------|------------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>       |            |            |
| Emaettevõtja                     | 982        | 0          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>982</b> | <b>0</b>   |

| PIKAAJALISED                      | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |                |                |
| Tütarettevõtjad                   | 139 594        | 127 694        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>139 594</b> | <b>127 694</b> |
| <b>Laenukohustised</b>            |                |                |
| Emaettevõtja                      | 20 798         | 12 028         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>      | <b>20 798</b>  | <b>12 028</b>  |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>        |                |                |
| Emaettevõtja                      | 687            | 0              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>687</b>     | <b>0</b>       |

| ANTUD LAENUD             | 31.12.2021    | Antud laenu  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022    | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------|---------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad          | 71 250        | 2 150        | 0                          | 73 400        | 2 948                       |
| <b>Kokku antud laenu</b> | <b>71 250</b> | <b>2 150</b> | <b>0</b>                   | <b>73 400</b> | <b>2 948</b>                |
| ANTUD LAENUD             | 31.12.2022    | Antud laenu  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023    | Perioodi arvestatud intress |
| Tütarettevõtjad          | 73 400        | 8 720        | 0                          | 82 120        | 3 180                       |
| <b>Kokku antud laenu</b> | <b>73 400</b> | <b>8 720</b> | <b>0</b>                   | <b>82 120</b> | <b>3 180</b>                |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2021   | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022    | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                 | 8 426        | 3 200         | 0                           | 12 028        | 402                         |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>8 426</b> | <b>3 200</b>  | <b>0</b>                    | <b>12 028</b> | <b>402</b>                  |

  

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2022    | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023    | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                 | 12 028        | 8 770         | 0                           | 20 798        | 687                         |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>12 028</b> | <b>8 770</b>  | <b>0</b>                    | <b>20 798</b> | <b>687</b>                  |

| OSTETUD              | 2023       | 2022       |
|----------------------|------------|------------|
|                      | Teenused   | Teenused   |
| Emaettevõtja         | 982        | 720        |
| <b>Kokku ostetud</b> | <b>982</b> | <b>720</b> |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2022. ja 2023. aastal tasu ei makstud.

Vastavalt ettevõtte põhikirjale võib ettevõtte osanike koosoleku otsusega kahjumi katmiseks moodustada täiendavaid muid reserve.

Sissemaksete teostamine nimetatud muudesse reservidesse saab toimuda ainult osanike poolt osaühingule antud laenude ja nendelt arvestatud intresside arvelt, milleks on vajalik laenuandjast osanike nõusolek. Väljamaksete tegemine nimetatud muudest reservidest saab toimuda vaid juhul, kui osaühingul on kinnitatud aastabilansi alusel vaba omakapitali.

Kokku on moodustatud muid reserve summas 1 529 923 eurot, mis koosned emaettevõtja poolt antud laenust 781 243 eurot ja olulise osalusega ettevõtte laenust 748 680 eurot.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

Markeland OÜ (registrikood: 11278371) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| IVAR VAHTER        | Juhatuse liige     | 04.06.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023      |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -989 784        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 185           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-988 599</b> |