

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Madli 1 OÜ

registrikood: 16188721

tänava nimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11312

telefon: +372 6510700

e-posti aadress: madli@oma.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Lisa 12 Ettevõtte netovara	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Madli 1 OÜ on asutatud eesmärgiga arendada ettevõttele kuuluvale kinnistule aadressil Madli tn 1, Tallinn kortermaja.

Ehitusluba kortermaja ehituseks väljastati Tallinna Linnaplaneerimisameti poolt oktoobris 2021. Madli 1 OÜ alustas ehitustöödega augustis 2023 ja ehitus valmib 2024. aasta lõpuks. Kinnistule ehitatakse soklikorruse parkimiskorrusega 4 - korruseline elamu 75 korterimandiga.

Aruandeaasta lõpu seisuga on müüdud võlaõiguslike lepingu alusel ca 40% korterimanditest. Arendust finantseerivad omanikud OÜ Oma Grupp ja Tristafan OÜ (mõlema partneri osalus 50%), lisaks on ehituse finantseerimiseks kaasatud COOP pank.

Seisuga 31.12.2023 on Madli 1 OÜ omakapital negatiivne summas 280 572 eurot. Antud asjaolu on tingitud olukorrast, kus korterimandite müügitulu kajastatakse korteri omandiõiguse ülemineku hetkel müüjalt ostjale, kuid kulud tekivad kogu arendusperioodi jooksul. Müügist tekkinud tulu kajastatakse korterimandite võõrandamisel aastatel 2024-2025 ja asjaõiguslepingute sõlmimisel ettevõtte omakapital taastub ja vastab edaspidi Äriseadustiku nõuetele.

Töötajaid ettevõttes aruandeperioodil eil olnud, vajalikud teenused osteti sisse, samuti ei ole makstud tasu juhatuse liikmetele.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,1	4,7
Võlakordaja	1,1	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

Võlakordaja (kordades) = pika- ja lühiajalised kohustised / koguvarad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 581	432 861	2
Nõuded ja ettemaksed	115 409	1 395	3
Varud	4 397 588	2 130 396	4
Kokku käibevarad	4 545 578	2 564 652	
Kokku varad	4 545 578	2 564 652	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 465 046	550 724	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 465 046	550 724	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 230 436	1 816 000	6
Võlad ja ettemaksed	130 668	226 976	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 361 104	2 042 976	
Kokku kohustised	4 826 150	2 593 700	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-31 548	-9 962	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-251 524	-21 586	
Kokku omakapital	-280 572	-29 048	
Kokku kohustised ja omakapital	4 545 578	2 564 652	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	179	0	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-179	-1 144	
Brutokasum (-kahjum)	0	-1 144	
Turustuskulud	-26 941	-20 307	
Üldhalduskulud	-17 004	-143	
Muud ärikulud	0	-15	
Ärikasum (kahjum)	-43 945	-21 609	
Intressitulud	421	23	
Intressikulud	-208 000	0	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-251 524	-21 586	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-251 524	-21 586	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Madli 1 OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Madli 1 OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2.

Madli 1 OÜ omanikud on võrdsetes osades OÜ Oma Grupp ja OÜ Tristafan, mõlemad ettevõtted on registreeritud Eestis.

Vigade korrigeerimine

2023. aasta juulis seoses Madli 1 OÜ osanike ringi laienemisega ja ehitustegevuse alustamisega, refinantseeriti olemasolev laen ja alustati koostööd vastavalt uutele põhimõtetele osanike vahel.

Perioodil september 2021 kuni juuni 2023 laenudelt arvestatud intressid kogusummas 446 206 eurot, millest summa 250 475 eurot on tekkinud perioodil 2021-2022, on kapitaliseeritud varude koosseisus.

Aruandeperioodil avastati viga intressikulude kapitaliseerimise kajastamisel.

Detailsem info eelmise aruandeperioodi vigade korrigeerimisest on avaldatud alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Mõju bilansile seisuga 31.12.2022			
Varud	1 879 921	250 475	2 130 396
Kokku käibevarad	2 314 177	250 475	2 564 652
Kokku varad	2 314 177	250 475	2 564 652
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-57 287	47 325	-9 962
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-224 736	203 150	-21 586
Kokku omakapital	-279 523	250 475	-29 048
Kokku kohustised ja omakapital	2 314 177	250 475	2 564 652
Mõju 2022. aasta kasumiaruandele			
Intressikulud	-203 150	203 150	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-224 736	203 150	-21 586

Raha

Raha ja rahaekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algsel tarvele saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahel nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varudena kajastatakse edasimüümise eesmärgil soetatud varad (kinnistud) ning kulutused pooleliolevatele kinnisvaraarenduse projektidele, mida ettevõtte ise ehitab müügi eesmärgil.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud varude soetamiseks.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Müüdü toodangu (kaupade, teenuste) kulu".

Kui kortermaja ehitus ja seeläbi arendustegevus müügi eesmärgil ehitatavate korteriomandite müügi valmisolekusse saavutamiseks toimub pikema perioodi jooksul (üle ühe aasta), seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga ning nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused (intressid), antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik varaobjekti otstarbekohasusse kasutusvalmisolekusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kasutusloa saanud müümata korteriomandeid käsitletakse valmistoodanguna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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, siis lähtudes valmisolekustmeetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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 tulumaksuga.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Madli 1 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke;
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- * tegevjuhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	32 581	432 861
Kokku raha	32 581	432 861

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	214	214	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	115 165	115 165	5
Muud nõuded	30	30	
Intressinõuded	30	30	
Kokku nõuded ja ettemaksed	115 409	115 409	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 395	1 395	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 395	1 395	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	4 397 588	2 130 396
Kinnistu koos arenduskuludega	4 397 588	2 130 396
Kokku varud	4 397 588	2 130 396

Kinnistule Madli tn 1, Tallinn on seatud hüpoteek summas 11 765 000 eurot COOP panga kasuks.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	115 165	1 395
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	115 165	1 395

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen osanikelt	3 217 000	0	3 217 000	0	0-11%	Euro	30.06.2025	11
Pangalaen	13 436	0	13 436	0	6-kuu Euribor + panga marginaal	Euro	10.07.2025	
Pikaajalised laenud kokku	3 230 436	0	3 230 436	0				
Laenukohustised kokku	3 230 436	0	3 230 436	0				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	1 816 000	0	1 816 000	0	10%	Euro	31.12.2024	11
Pikaajalised laenud kokku	1 816 000	0	1 816 000	0				
Laenukohustised kokku	1 816 000	0	1 816 000	0				

2023. aasta juulis seoses Madli 1 OÜ osanike ringi laienemisega ja ehitustegevuse alustamisega, refinantseeriti olemasolev laen ja alustati

koostööd vastavalt uutele põhimõtetele osanike vahel.

OÜ Oma Grupp tehingud:

2023. aastal saadi osanikult laenu 60 000 eurot ja tagastati laen summas 641 000 eurot, laenu jääk seisuga 31.12.2023 moodustas 1 235 000 eurot. 2022. aastal saadi laenu summas 61 000 eurot, saldo seisuga 31.12.2022 moodustas 1 816 000 eurot.

Saadud laenult arvestati intresse summas 156 393 eurot (2022: 179 650 eurot). 2023. aastal tasuti intressid summas 317 029 eurot ja intresside võlg seisuga 31.12.2023 moodustab 66 339 eurot (31.12.2022: 226 976 eurot), vt Lisa 7.

Aastatel 2021-2023 arvestatud intressid kogusummas 317 029 eurot (2021: 47 326 eurot; 2022: 179 650 eurot; 2023 kuni osanike ringi muutumiseni: 90 053 eurot) on kapitaliseeritud varude koosseisus.

OÜ Tristafan tehingud:

2023. aastal saadi osanikult laenu summas 1 982 000 eurot (2022: 0 eurot), laenu saldo seisuga 31.12.2023 moodustab 1 982 000 eurot (31.12.2022: 0 eurot). Saadud laenult arvestati intresse summas 64 329 eurot (2022: 0 eurot), intresside võlg seisuga 31.12.2023 moodustab 64 329 eurot (31.12.2022: 0 eurot), vt Lisa 7.

Pangalaenu kasutamise eest on 2023. aastal arvestatud intresse summas 183 009 eurot (2022: 23 500 eurot). Pangalaenu intressid summas 129 177 eurot (2022: 23 500 eurot ja 2023 kuni osanike ringi muutumiseni summas 105 677 eurot) on kapitaliseeritud varude koosseisus.

Intresside kapitaliseerimisega seotud eelmiste perioodide kajastamine on kirjeldatud Lisas 1 Arvestuspõhimõtted Vigade korrigeerimine.

Pangalaenu tagatise info on toodud Lisas 4.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	562 540	562 540	0	
Muud võlad	138 994	8 326	130 668	
Intressivõlad	138 994	8 326	130 668	11
Saadud ettemaksed	894 180	894 180	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 595 714	1 465 046	130 668	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	93 862	93 862	0	
Muud võlad	226 976	0	226 976	
Intressivõlad	226 976	0	226 976	11
Saadud ettemaksed	456 862	456 862	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	777 700	550 724	226 976	

Võlad tarnijatele sisaldavad võlga seotud osapoollele summas 559 816 eurot (31.12.2022: 93 862 eurot), vt Lisa 11.

Lisa 8 Osakapital (eurodes)

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

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes puudusid palgalised töötajad, teenused osteti sisse.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu omaniku laenudelt	130 668	0	11
Intressikulu pangalaenudelt	77 332	0	
Kokku intressikulud	208 000	0	

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Oma Grupp/OÜ Tristafan
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	214	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	214	0	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	93 862	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	559 816	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	559 816	93 862	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	1 816 000	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 217 000	0	6
Kokku laenukohustised	3 217 000	1 816 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	226 976	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130 668	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	130 668	226 976	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 755 000	61 000	0	1 816 000	179 650	6
Kokku laenukohustised	1 755 000	61 000	0	1 816 000	179 650	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 816 000	0	0	0	90 053	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 042 000	641 000	3 217 000	130 668	10
Kokku laenukohustised	1 816 000	2 042 000	641 000	3 217 000	220 721	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	179	0
Kokku müüdnud	179	0

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	8 898
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 063 710	0
Kokku ostetud	2 063 710	8 898

Info seotud osapooltele tasutud intresside kohta on avalikustatud lisa 6.

Laenukohustiste saldo vähenemine emaettevõtja ees summas 1 816 000 eurot ja samas summas laenusumma suurenemine olulise osalusega juriidilise isiku ees oli tingitud laenuandja staatuse muutumisest seoses ettevõtte omanike ringi muutusega.

Lisa 12 Ettevõtte netovara

Seisuga 31.12.2023 on Madli 1 OÜ omakapital negatiivne summas 280 572 eurot ja ei vasta Äriseadustikus sätestatud nõuetele. Antud asjaolu on tingitud olukorrast, kus korteriomandite müügist saadav tulu kajastatakse perioodil kui kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on üle läinud müüjalt ostjale ehk on toimunud omandiõiguse üleminek, kuid kulud tekivad kogu arendusperioodi jooksul. Äriplaani kohaselt valmib arendus 2024. aasta IV kvartalis ning seejärgse korteriomandite võõrandamise tulemusena tekkiva kasumi arvel ettevõtte omakapital taastub ja vastab edaspidi Äriseadustiku nõuetele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2024

Madli 1 OÜ (registrikood: 16188721) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI TAPUPERE	Juhatuse liige	28.02.2024
KAIDO FRIDOLIN	Juhatuse liige	28.02.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Madli 1 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Madli 1 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatus läbi kooskõlas ülevaatus töövõtude rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatus teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme kohustatud järgima ka asjasepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Madli 1 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Asjaolu rõhutamine

Oma kokkuvõtet modifitseerimata juhime tähelepanu asjaolule, et Madli 1 OÜ netovara oli seisuga 31.12.2023 negatiivne summas -281 tuhat eurot ning ei vastanud Äriseadustiku nõuetele. Juhatus on kirjeldanud meetmeid tegevuse jätkuvuse tagamiseks kaasatud raamatupidamise aastaaruande lisa 12.

Tegemist ei ole märkusega eelnimetatud asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

28.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Madli 1 OÜ (registrikood: 16188721) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	28.02.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-31 548
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-251 524
Kokku	-283 072

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	179	100.00%	Jah