

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: MA Kinnisvara Arenduse OÜ

registrikood: 11279123

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Türi tn 10c

postisihthnumber: 11313

telefon: +372 6501454

faks: +372 6501454

e-posti aadress: info@maka.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

MA Kinnisvara Arenduse OÜ 2023.a. põhitegevus on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

2023. aastal MA Kinnisvara Arenduse OÜ nettokäive oli 1262388 EUR, 2022.a. 1084129 EUR, tulemus +178259EUR + 16.44%

MA Kinnisvara Arenduse OÜ ärikasum 2023.a. oli 715785 eur , 2022. aastal oli 1000754 EUR ,tulemus -284969 EUR -28.48 %

Kogu ärikasum ilma kinnisvara ümberhindluseta ja muud ärituluta 2023.a. 843686 EUR, 2022.a. summas 654388 EUR , tulemus +189298 eurot +28,93 %.

Äritegevus on stabiilne, kooskõlas liikmesriikides vastu võetud õigusaktide ja piirangutega ning kooskõlas parimate tavadega. Majandustegevus näitab stabiilsust ja on jätkusuutlik.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on toodete täiustamise kaudu ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine ärikinnistusturul.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid (ilma kinnisvarainvesteeringu ümberhindamiste ja muude äritulu mõjuta) :

Käibe ärirentaablus = Ärikasum ilma kinnisvarainvesteeringu ümberhindamiste ja muude äritulu mõjuta / Renditulu

Käibe ärirentaablus 2023 (843686/1098902) = 76.76%

Käibe ärirentaablus 2022 (654388/927965) = 70.95%

Käibe ärirentaablus 2021 (611077/ 795975) = 76.77%

Käibe puhasrentaablus=Puhaskasum / Müügitulu

Käibe puhasrentaablus 2023 (427944/ 1262388) = 33.90%

Käibe puhasrentaablus 2022 (901674/ 1084129) = 83.17%

Käibe puhasrentaablus 2021 (1198392/ 920084) = 130.25%

Omakapitali tootlus=Puhaskasum / Keskmine aastane omakapital

Omakapitali tootlus 2023 (427944/ 7241255) = 5.91%

Omakapitali tootlus 2022 (901674/ 6591446) = 13.68%

Omakapitali tootlus 2021 (1198392 / 5541413) = 21.63%

Vara puhasrentaablus=Puhaskasum / Keskmine aastane vara

Vara puhasrentaablus 2023 (427944/ 13058202) = 3.28 %

Vara puhasrentaablus 2022 (901674/ 11045948) = 18.16%

Vara puhasrentaablus 2021 (1198392/ 9047134) = 13.25%

Peamised finantsnäitajad esitatakse konsolideerimata aruande põhjal.

2023.a. Aastal jätkus MA Kinnisvara Arenduse OÜ äritegevuse mahtude stabiilne kasv.

Ettevõtte juhatuselike tasu 2023.a.ei makstud.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ keskmine töötajate arv 2023.a. majandusaastal oli 4 ja töötajate tasu üldsummas 68471 EUR

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	56 629	180 708	
Nõuded ja ettemaksed	301 581	189 832	2,3
Kokku käibevarad	358 210	370 540	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 422 051	12 160 840	5
Materiaalsed põhivarad	7 645	0	
Kokku põhivarad	13 429 696	12 160 840	
Kokku varad	13 787 906	12 531 380	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	473 000	253 000	6,13
Võlad ja ettemaksed	273 730	244 490	7,3,11
Kokku lühiajalised kohustised	746 730	497 490	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 169 805	4 582 806	6,13
Kokku pikaajalised kohustised	5 169 805	4 582 806	
Kokku kohustised	5 916 535	5 080 296	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540	8
Ülekurss	263 506	263 506	4
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 154 782	6 244 126	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 287	940 656	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 871 371	7 451 084	
Kokku omakapital	7 871 371	7 451 084	
Kokku kohustised ja omakapital	13 787 906	12 531 380	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 513 628	1 332 833	9
Muud äritulud	20 662	346 596	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-384 404	-313 035	
Mitmesugused tegevuskulud	-134 059	-158 770	
Tööjõukulud	-166 696	-167 876	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-690	0	
Olulised käibevara allahindlused	0	-9 113	
Muud ärikulud	-127 925	-37	12
Ärikasum (kahjum)	720 516	1 030 598	
Intressitulud	646	1 336	
Intressikulud	-263 375	-91 278	6,13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	457 787	940 656	
Tulumaks	-7 500	0	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 287	940 656	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	450 287	940 656	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	720 516	1 030 598	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	690	0	
Kokku korrigeerimised	690	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-103 491	-61 912	2,3,
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	20 982	73 658	3, 7
Muud rahavood äritegevusest	120 400	-344 352	5
Kokku rahavood äritegevusest	759 097	697 992	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-8 335	-34 327	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	68 875	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 389 112	-2 540 840	5
Antud laenud	-24 800	-173 200	
Antud laenude tagasimaksed	24 800	173 200	
Laekunud intressid	810	2 140	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 396 637	-2 504 152	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 131 000	2 185 000	6,13
Saadud laenude tagasimaksed	-324 000	-500 222	6,13
Makstud intressid	-263 539	-91 278	6,13
Makstud dividendid	-30 000	0	18
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	513 461	1 593 500	
Kokku rahavood	-124 079	-212 660	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	180 708	393 368	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-124 079	-212 660	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	56 629	180 708	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 540	263 506	256	6 244 126	6 510 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)				940 656	940 656
31.12.2022	2 540	263 506	256	7 184 782	7 451 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)				450 287	450 287
Väljakuulutatud dividendid				-30 000	-30 000
31.12.2023	2 540	263 506	256	7 605 069	7 871 371

Omanike otsusel maksti dividendid välja ülekannetega 31. detsembril 2023 eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt. Dividendimaks summas 7500 eurot kajastub bilansis maksuvõlana seisuga 31.12.2023. Makstud 10.01.2024.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MA Kinnisvara Arenduse OÜ-i 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standard, et tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

2023.a.Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest kajastuvad MA Kinnisvara Arenduse OÜ ja tema tütarettevõtete Renova Kinnisvara OÜ.

Renova Kinnisvara OÜ põhitegevus on : Renditud kinnisvara allrent ja kinnisvaraobjektide hooldus (EMTAK kood 68201)

Tütarettevõtte kajatakse konsolideeritud aruandes rida-realt konsolideerituna.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtete on ettevõtte, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsijatest või osadest.

Tütarettevõtte kajatakse konsolideeritud aruandes rida-realt konsolideerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuavad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuavad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis, üldjuhul, õiglase väärtuse meetodil.

Käesolevas aruandes on üks objekt, lõpetamata rekonstrueerimise tõttu, kajastatakse soetusmaksumuses (sh rekonstrueerimise kulud seisuga 31.12.2023).

Finantskohustised

Finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele , viitvõlad jm) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas

Tulud

Tulu kinniasjad rendist kajastatakse siis , kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamisel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis osalevad majandusliku tulu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad osalevad tulude moodustamisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	179 798	179 798	
Ostjatelt laekumata arved	154 855	154 855	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	24 943	24 943	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	111 783	111 783	3
Ettemaksed	10 000	10 000	
Muud makstud ettemaksed	10 000	10 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	301 581	301 581	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	179 832	179 832	
Ostjatelt laekumata arved	179 832	179 832	
Ettemaksed	10 000	10 000	
Muud makstud ettemaksed	10 000	10 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	189 832	189 832	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		7 501	
Käibemaks		8 473	16 420
Üksikisiku tulumaks		1 733	1 902
Sotsiaalmaks		3 358	3 381
Kohustuslik kogumispension		188	195
Töötuskindlustusmaksed		232	243
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad			133
Ettemaksukonto jääk	111 783		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	111 783	21 485	22 274

Lisa 4 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
11663367	Renova Kinnisvara OÜ	Eesti	Renditud kinnisvara allrent ja kinnisvaraobjektide hooldus (EMTAK kood 68201)	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Renova Kinnisvara OÜ	2 557	2 557
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 557	2 557

2023.a. Omas MA Kinnisvara ArendusOÜ osalus alljärgneva tütarettevõtte :
Renova Kinnisvara OÜ.

Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus 2557 euro.

Konsolideeritud bilansis on ülekurss 263506 euro, tekkis tütarettevõtte omandamise ajal 03.12.2019.a.

Tütarettevõtte kajatakse konsolideeritud aruandes 2023.a. rida-realt konsolideerituna

2023.a.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	9 311 000
Ostud ja parendused	2 540 840
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	309 000
31.12.2022	12 160 840
Ostud ja parendused	1 389 112
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-127 901
31.12.2023	13 422 051

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 173 689	1 126 858
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-44 465	-129 373

Kontsern omandis on 31.12.2023 seisuga 10 objekti. Kõik kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel on kasutatud väliste ekspertide abi ning tellitud hindamisaktid. Ekspert : Henry Pärn

kutseline vara hindaja (177143), tase 7

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

9 objekti hindamismeetodiks on diskonteeritud rahavoogude hindamise meetod, standard EVS 875 (diskontomäär 8-12,5%, vakantsimäär 5-15%, kapitalisatsioonimäär 6,75-11%, müügikulu 1-3 %).

Väärtuse langus 2023. aastal on suuresti tingitud riigi üldisest majandusolukorrast, suurenenud üürile pakutavate pindade vakantsusriskidest ja üürnike maksevõime riskidest.

Objekt Pae 80, Tallinn on soetatud 2022 aastal ning objekti rekonstrueerimist alustati 2023 aastal. Käesolevas aruandes objekt kajastatud soetusmaksumuses

= 3 684 051 euro, kuna seisuga 31.12.2023 ei ole rekonstrueerimine lõppenud. Pärast

renoveerimist MA Kinnisvara Arenduse OÜ tellib hindamisakti ning hakkab objekti kajastama õiglasest väärtuses."

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
MA-Fashion Grupp OÜ	60 000	60 000			5	euro	27.03.2024	13
Eraisik	160 000	160 000			0	euro	31.12.2024	13
Lühiajalised laenud kokku	220 000	220 000						
Pikaajalised laenud								
Luminor Bank	1 545 694	119 667	1 426 027		1,89% + 6 kuu Euribor	euro	25.11.2026	13
Luminor Bank	1 811 111	133 333	1 677 778		2,30% + 6 kuu Euribor	euro	25.06.2027	13
Envinix Capital OÜ	126 000		126 000		5%	euro	31.12.2025	13
Kaveks Holding OÜ	1 050 000		1 050 000		5%	euro	31.12.2025	13
Kaveks Holding OÜ	450 000		450 000		5%	euro	31.12.2028	13
Kaveks Invest OÜ	70 000		70 000		5%	euro	31.12.2028	13
MA Fashion Holding OÜ	370 000		370 000		5%	euro	31.12.2028	13
Pikaajalised laenud kokku	5 422 805	253 000	5 169 805					
Laenukohustised kokku	5 642 805	473 000	5 169 805					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Envinix Capital OÜ	126 000	0	126 000		2.75%	euro	31.12.2025	13
Kaveks Holding OÜ	1 100 000	0	1 100 000		2.13%	euro	31.12.2025	13
Luminor Bank	1 665 361	119 667	1 545 694		1.89%+6 kuu euribor	euro	25.11.2026	13
Luminor Bank	1 944 445	133 333	1 811 112		2.3%+6 kuu euribor	euro	25.06.2027	13
Pikaajalised laenud kokku	4 835 806	253 000	4 582 806					
Laenukohustised kokku	4 835 806	253 000	4 582 806					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	5 022 000	5 022 000
Kokku	5 022 000	5 022 000

Tulenevalt pangaintresside ja euribori tõusust 2024. aastal, samuti turutingimuste järgimise nõuetest seotud ettevõtete vahelistes tehingutes, alates 01.01.2024 intressimäär laenulepingu firmast Envinix Capital OÜ, MA Fashion Holding OÜ, Kaveks Holding OÜ, Kaveks Invest OÜ on 6,5%.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	76 860	76 860	
Võlad töövõtjatele	8 344	8 344	
Maksuvõlad	21 485	21 485	3
Muud võlad	18 971	18 971	
Muud viitvõlad	18 971	18 971	
Rentniku tagatised	148 070	148 070	
Kokku võlad ja ettemaksed	273 730	273 730	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	75 916	75 916	
Võlad töövõtjatele	8 344	8 344	
Maksuvõlad	22 274	22 274	3
Muud võlad	18 606	18 606	
Muud viitvõlad	18 606	18 606	
Saadud ettemaksed	17 515	17 515	
Muud saadud ettemaksed	17 515	17 515	
Rentniku tagatised	101 835	101 835	
Kokku võlad ja ettemaksed	244 490	244 490	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 540	2 540
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 513 628	1 332 833
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 513 628	1 332 833
Kokku müügitulu	1 513 628	1 332 833
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üüritulu	1 173 689	1 126 858
muud	339 939	205 975
Kokku müügitulu	1 513 628	1 332 833

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	34 548
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	309 000
Trahhid, viivised ja hüvitised	20 662	3 048
Kokku muud äritulud	20 662	346 596

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-125 058	-127 190
Sotsiaalmaksud	-41 638	-40 686
Kokku tööjõukulud	-166 696	-167 876
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	9

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-127 901	0	5
Trahhid, viivised ja hüvitised	-24	-37	
Kokku muud ärikulud	-127 925	-37	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	4 037	4 777	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 421	3 335	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 458	8 112	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	220 000	0	6

Kokku laenukohustised	220 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	2 621	2 582	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 194	887	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 815	3 469	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	440 000	300 000	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 940 000	1 100 000	6
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	126 000	126 000	6
Kokku laenukohustised	2 506 000	1 526 000	

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-35 000	35 000	0	21	
Kokku antud laenud	-35 000	35 000	0	21	

ANTUD LAENUD	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-9 800	9 800	0	57	
Kokku antud laenud	-9 800	9 800	0	57	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	300 000	75 000	-75 000	300 000	7 837	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 100 000	185 000	-185 000	1 100 000	25 756	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	266 000		-140 000	126 000	3 760	
Kokku laenukohustised	1 666 000	260 000	-400 000	1 526 000	37 353	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	300 000	222 000	-82 000	440 000	17 448	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 100 000	1 117 000	-57 000	2 160 000	67 315	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	126 000	14 000	-14 000	126 000	6 547	
Kokku laenukohustised	1 526 000	1 353 000	-153 000	2 726 000	91 310	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	82 310	36 549
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		353
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 116	23 423
Kokku müüdnud	110 426	60 325

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	25 287	20 141
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 481	4 948
Kokku ostetud	33 768	25 089

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 655 300	1 655 300	25.06.2027
Kokku antud garantiid/tagatised	1 655 300	1 655 300	

Tulenevalt pangaintresside ja euribori tõusust 2024. aastal, samuti turutingimuste järgimise nõuetest seotud ettevõtete vahelistes tehingutes, alates 01.01.2024 intressimäär laenulepingu seotud erafirma-ga on 6.5 % . Euribori 2024 aastal järkjärgulise tõusu

korral korrigeeritakse laenuintressi aastaringselt ka.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Esimene oluline fakt on sõja jätkumine Ukrainas. Juhatus jälgib ja kontrollib pidevalt ja äärmise hoolsusega geopoliitilist olukorda maailmas, pöörates suurt tähelepanu kõikidele valitsuste ja avalike institutsioonide võetud meetmetele. Need sündmused mõjutavad kaudselt ettevõtte tegevust, näiteks energiahindade tõus, mis mõjutab negatiivselt meie klientide finantsseisundit. Sellest hoolimata majandustegevus jätkub tavaline režiimis.

Teiseks asjaoluks on Pae 80 Tallinn vastsoetatud objekti rekonstrueerimine. Renoveerimine algas 2023. aasta juunis ja peaks olei valmima 2023. aasta oktoobris. Rekonstrueerimise finantseerimisallikaks on ettevõtte omavahendid ja võimalik laen seotud erafirmalt. Aga, 31. detsembri 2023 seisuga ei ole rajatise rekonstrueerimine lõppenud. Eeldatav valmimisaeg 31.08.2024.

Äritegevus on stabiilne, kooskõlas liikmesriikides vastu võetud õigusaktide ja piirangutega ning kooskõlas parimate tavadega. Majandustegevus näitab stabiilsust ja on jätkusuutlik.

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	39 283	54 293
Nõuded ja ettemaksed	269 899	157 280
Kokku käibevarad	309 182	211 573
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 557	2 557
Kinnisvarainvesteeringud	13 422 051	12 160 840
Materiaalsed põhivarad	7 645	0
Kokku põhivarad	13 432 253	12 163 397
Kokku varad	13 741 435	12 374 970
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	473 000	253 000
Võlad ja ettemaksed	218 403	196 881
Kokku lühiajalised kohustised	691 403	449 881
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	5 609 805	4 882 806
Kokku pikaajalised kohustised	5 609 805	4 882 806
Kokku kohustised	6 301 208	5 332 687
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 009 487	6 137 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)	427 944	901 674
Kokku omakapital	7 440 227	7 042 283
Kokku kohustised ja omakapital	13 741 435	12 374 970

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	1 262 388	1 084 129
Muud äritulud	20 081	346 366
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-215 452	-172 320
Mitmesugused tegevuskulud	-131 013	-156 660
Tööjõukulud	-91 615	-94 143
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-690	0
Olulised käibevara allahindlused	0	-6 592
Muud ärikulud	-127 914	-26
Kokku ärikasum (-kahjum)	715 785	1 000 754
Intressitulud	646	35
Intressikulud	-280 987	-99 115
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	435 444	901 674
Tulumaks	-7 500	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	427 944	901 674

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	715 785	1 000 754
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	690	0
Kokku korrigeerimised	690	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-112 619	-61 595
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21 522	71 592
Muud rahavood äritegevusest	120 400	-343 548
Kokku rahavood äritegevusest	745 778	667 203
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-8 335	-34 327
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	68 875
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 389 112	-2 540 840
Antud laenud	0	-35 000
Antud laenude tagasimaksed	0	35 000
Laekunud intressid	646	35
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 396 801	-2 506 257
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 353 000	2 260 000
Saadud laenude tagasimaksed	-406 000	-575 222
Makstud intressid	-280 987	-99 115
Makstud dividendid	-30 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	636 013	1 585 663
Kokku rahavood	-15 010	-253 391
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	54 293	307 684
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15 010	-253 391
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 283	54 293

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 540	256	6 137 813	6 140 609
Aruandeaasta kasum (kahjum)			901 674	901 674
31.12.2022	2 540	256	7 039 487	7 042 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)			427 944	427 944
Väljakuulutatud dividendid			-30 000	-30 000
31.12.2023	2 540	256	7 437 431	7 440 227

Omanike otsusel maksti dividendid välja ülekannetega 31. detsembril 2023 eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt. Dividendimaks summas 7500 eurot kajastub bilansis maksuvõlana seisuga 31.12.2023. Makstud 10.01.2024.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.08.2024

MA Kinnisvara Arenduse OÜ (registrikood: 11279123) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR ŠKOLJAR	Juhatuse liige	05.08.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MA Kinnisvara Arenduse OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud MA Kinnisvara Arenduse OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud 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 grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

05.08.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

MA Kinnisvara Arenduse OÜ (registrikood: 11279123) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	05.08.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 154 782
Aruandeaasta kasum (kahjum)	450 287
Kokku	7 605 069

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1262388	100.00%	Jah