

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Marja Kinnisvara OÜ

registrikood: 16727974

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Marja tn 9/2

postisihthnumber: 10617

e-posti aadress: marjakinnisvara@gmail.com

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	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Marja Kinnisvara OÜ asutati 2023 aasta kevadel eesmärgiga hallata ja arendada Laki tn 1 / Marja tn 9, Tallinnas asuvat büroo, lao ja tootmispindadega hoonestatud kinnistut.

Ettevõtte varad pärinevad AS Standard jagunemisest, mille käigus omandas Marja Kinnisvara kogu Tallinna tootmisüksuse koos inventari ja varudega. 2023 ja 2024 eesmärgiks oli realiseerida inventar ja varud, mis on seotud mööbli tootmisega ning valmistada pinnad ette pikaajaliseks välja rentimiseks. Ettevõttel on kokku ca 17000 m² erineva sihtotstarbega renditavat pinda, millest 2024 aasta lõpu seisuga oli lepingutega kaetud 60 %, ehk ca 10 000 m².

2024 aastal jätkas ettevõtte enda omanduses oleva kinnistu detailplaneeringu algatamiseks lähteülesande täiendamise ning TLPA ettepanekute põhjal muudatuste tegemisega. Hoolimata ettevõtte juhatuse ja partnerite ühisest pingutusest ei ole tänaseks veel planeeringut algatatud.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on seotud Marja Kinnisvara osanike pikaajalise perspektiiviga siseneda kinnisvara arendusse ning luua Tallinna kesklinna lähedal asuvasse Kristiine linaosasse kaasaegne ärikompleks ca 45000 m² äripindadega.

Detailplaneeringu käigus määratakse praegu tootmismaa sihtotstarbega krundile uus kasutusotstarve ja ehitusõigus ühe kuni 5-korruselise ärihoone, ühe kuni 4-korruselise ärihoone, ühe kuni 3-korruselise äri- ja tootmishoone ja ühe kuni 2-korruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Kinnistul on ka üks 9-korruselise äri- ja tootmishoone ja üks 4-korruselise äri- ja tootmishoone, mis on kavandatud rekonstrueerida. Kinnistule on planeeritud ka üks kuni 5-korruselise parkimishoone.

2024 aastal investeeris ettevõtte üle 700 000.- EUR-i tootmis ja büroopindade renoveerimisse, mille tulemusel tõsteti oluliselt pindade atraktiivsust. Investeeringud olid seotud pikaajaliste rendilepingute sõlmimisega.

2025 aasta eesmärgiks on edasi minna detailplaneeringu koostamisega, katta vähemalt 70% kompleksis olevat netopinda pikaajaliste rendilepingutega ning lõpetada suurem osa varasema mööbli tootmisega seotud inventari ja varude müük.

Peamised finantsuhtarvud:

	2024	28.04.2023-31.12.2023
Müügitulu (EUR)	583 788	117 672
Puhaskasum/kahjum (EUR)	315 189	-173 692
Puhasrentaablus	54%	-147,61%
ROA	7,80%	-4,65%
ROE	8,51%	-5,12%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,99	5,42

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

1. Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu*100
2. ROA(%) = puhaskasum/varad kokku *100
3. ROE(%) = puhaskasum/omakapital kokku*100
4. Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	899 382	878 583	2
Finantsinvesteeringud	1 523	1 748	
Nõuded ja ettemaksed	301 062	767 292	3
Kokku käibevarad	1 201 967	1 647 623	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	232 077	232 077	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 609 511	0	5
Materiaalsed põhivarad	0	1 858 782	6
Kokku põhivarad	2 841 588	2 090 859	
Kokku varad	4 043 555	3 738 482	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	301 235	304 225	7
Kokku lühiajalised kohustised	301 235	304 225	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	37 568	44 694	7
Kokku pikaajalised kohustised	37 568	44 694	
Kokku kohustised	338 803	348 919	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 501	2 501	9
Ülekurss	2 226 630	2 226 630	
Kohustuslik reservkapital	253 533	253 533	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	906 899	1 080 591	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	315 189	-173 692	
Kokku omakapital	3 704 752	3 389 563	
Kokku kohustised ja omakapital	4 043 555	3 738 482	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	28.04.2023 - 31.12.2023	Lisa nr
Müügitulu	583 788	117 672	10
Muud äritulud	460 604	221 370	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-186 474	-163 047	12
Mitmesugused tegevuskulud	-243 237	-179 248	13
Tööjõukulud	-110 417	-62 500	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-174 410	-77 525	5,6
Olulised käibevara allahindlused	-40 402	-6 516	
Muud ärikulud	-40	-27 148	
Ärikasum (kahjum)	289 412	-176 942	
Intressitulud	24 859	2 917	
Muud finantstulud ja -kulud	918	333	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	315 189	-173 692	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	315 189	-173 692	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Marja Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande koostasime kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, rakendades väikeettevõtjale lubatud erisusi. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Esitus- ja arvestusvaluutaks on euro (€). Kõik arvnäitajad on ümardatud lähima täiseuroni. Raamatupidamise aastaaruande finantsaruanded esitavad tehinguid tekkepõhiselt ning tuginevad tegevuspõhisel kuluarvestusel. Ülekurs on vahe soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 2024 aastast kajastab Marja Kinnisvara OÜ maad ja ehitisi kinnisvarainvesteeringuna. Varasemalt kajastati neid materjaalse põhivarana. Muutuse põhjuseks on õiglasem esitusviis/vastavus ettevõtja põhitegevusega.

Raha

Raha on turuväärtuse muutuse madala riskiga nõudmiseni ja tähtajalised deposiidid, mida on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks arvestusvaluutas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastame tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu esitame korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastame, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõudesummad ei laeku vastavalt lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t vajadust allahindluseks) hindame iga kliendi kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendame ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjumi allahindlusest kajastame kasumiaruandes müüdü teenuste kuluna. Kui loeme nõude lootusetuks, siis kanname nõudesumma ja selle allahindluse bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastame ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võeti arvele soetusmaksumuses, mis koosnevad ostukuludest.

Varud on kajastatud bilansis nende soetusmaksumuses.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Hetkel on varud täies ulatuses allahinnatud, ehk neil puudub bilansiline väärtus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse järjepidevalt alljärgnevat arvestuspõhimõtet:

(a) iga kinnisvarainvesteeringut kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Igal aruandekuupäeval viiakse läbi vara väärtuse test nende varade suhtes, mille osas esineb väärtuse võimaliku languse märke.

Igal aruandekuupäeval peab ettevõtte juhtkond kriitiliselt hindama, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Sellisteks märkideks võivad muuhulgas olla järgmised asjaolud (SME IFRS 27.9, 17.26):

(a) vara turuväärtus on langenud oluliselt kiiremini, kui võiks eeldada, lähtudes aja möödumisest või vara normaalkasutusest;

(b) üldine majanduskeskkond ja turusituatsioon on halvenenud, mistõttu on tõenäoline, et varast genereeritav tulu väheneb;

(c) turu intressimäärad on tõusnud, mistõttu varade kasutusväärtuse arvutamisel kasutatav diskontomäär on tõusnud ja vara kasutusväärtus langenud;

- (d) ettevõtte netovara väärtus on suurem ettevõtte turuväärtusest;
- (e) varade füüsiline seisund on järsult halvenenud;
- (f) varast või varade grupist saadavad tulud on väiksemad planeeritust;
- (g) ettevõtte kavatseb lõpetada mõningaid tegevusvaldkondi või sulgeda mõningaid osakondi või müüa varasid planeeritust varem.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Amortisatsioonimäärad jäävad vahemikku 0%-20%.

Maa - 0%

Ehitised - 2-20%

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuseks kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 eur. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 eurot, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Masinate ja seadmete amortisatsioonimäär on 20%.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (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 bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Kohustusliku reservkapitali suurus nähakse ette äriühingu põhikirjas ja see ei tohi olla väiksem kui 1/10 osakapitalist. Äriseadustik nõuab reservkapitali olemasolul iga-aastasest kasumieraldistest (vähemalt 1/20 puhaskasumist) siirdada reservkapitali, kuni reservkapital saavutab oma põhikirjas ettenähtud suuruse.

Tulud

Tulud renditeenuse müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis kasumit, mille Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis kasumit, mille majandusüksus on aasta jooksul teeninud. Ettevõtte tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt,

esinduskuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ja siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotamata kasumist makstavate netodividendide tulumaksumäär oli 2024. aastal 20/80. Alates 2025. aastast on uus maksumäär 22/78. Dividendide maksmisega kaasnev ettevõtte tulumaks kajastatakse kohustise ja kuluna dividendide väljakuulutamise perioodil, olenemata sellest, millal või mis perioodi eest dividende tegelikult makstakse. Tulumaksukohustus tuleb tasuda hiljemalt dividendide maksmisele järgneva kuu 10. päeval. Alates 01.01.2026 rakendub julgeolekumaks, mis on 2% kasumist.

Alates 2019. aastast oli võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Soodsamat maksumäära sai kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis oli maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel oli 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Alates 2025. aastal tehtud dividendimaksetest ei saa enam kasutada soodusmäära.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva ja aruande koostamise vahel, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Raamatupidamise aastaaruandes on avalikustatud aruandekuupäevajärgsed sündmused, millel pole olulist mõju vara ja kohustiste hindamisele aruandekuupäeva seisuga, kuid millel on oluline mõju järgmise aruandeaasta majandustulemustele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	149 382	478 583
Tähtajalised hoiused	750 000	400 000
Kokku raha	899 382	878 583

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	433 074	200 997	232 077	
Ostjatelt laekumata arved	433 074	200 997	232 077	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	53 818	53 818	0	
Ettemaksed	27 727	27 727	0	
Muud makstud ettemaksed	27 727	27 727	0	
Nõuded seotud osapooltele	18 520	18 520	0	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	533 139	301 062	232 077	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	809 438	577 361	232 077	
Ostjatelt laekumata arved	1 013 682	781 605	232 077	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-204 244	-204 244	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	63 254	63 254	0	
Ettemaksed	30 247	30 247	0	
Muud makstud ettemaksed	30 247	30 247	0	
Nõuded seotud osapooltele	96 430	96 430	0	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	999 369	767 292	232 077	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Müügiks ostetud kaubad	0	0
Müügiks ostetud kaubad	489 170	775 629
Müügiks ostetud kaubad allahindlus (-)	-489 170	-775 629
Kokku varud	0	0

Real müügiks ostetud kaubad on kajastatud jagunemise tulemusel omandatud varud.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	0	1 154 836	1 154 836
Amortisatsioonikulu	0	-173 936	-173 936
Ümberliigitamised	80 285	1 548 326	1 628 611
31.12.2024			
Soetusmaksumus	80 285	3 720 656	3 800 941
Akumuleeritud kulum	0	-1 191 430	-1 191 430
Jääkmaksumus	80 285	2 529 226	2 609 511

	2024	28.04.2023 - 31.12.2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	564 348	113 382
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	149 477	66 109

Seoses juhatuse otsusega otsutati põhivarana kajastatud maa ja ehitised ümbeliigitada kinnisvarainvesteeringuks.

Swedbank ASi kasuks on seatud hüpoteek kinnistule Marja 9/Laki tn 1 summas 5 298 233€

Garantii limiit Swedbank AS-lt summas 600 000€ lõpukuupäev oli 30.06.2023. Kasutatud jääk on 31 774€, tähtaegadega 03.2025-11.2027

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised			
			Muud masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	
28.04.2023					
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	8 079	0	229 917	237 996
Lisandumised äriühenduste kaudu	80 285	1 591 779	43 087	0	1 715 151
Amortisatsioonikulu	0	-51 532	-852	0	-52 384
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-41 981	0	-41 981
31.12.2023					
Soetusmaksumus	80 285	2 565 820	12 783	229 917	2 888 805
Akumuleeritud kulum	0	-1 017 494	-12 529	0	-1 030 023
Jääkmaksumus	80 285	1 548 326	254	229 917	1 858 782
Amortisatsioonikulu	0	0	-254	0	-254
Ümberliigitamised	-80 285	-1 548 326	0	-229 917	-1 858 528
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-80 285	-1 548 326	0	-229 917	-1 858 528
31.12.2024					
Soetusmaksumus	0	0	12 783	0	12 783
Akumuleeritud kulum	0	0	-12 783	0	-12 783
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	28.04.2023 - 31.12.2023
Masinad ja seadmed	5 000	37 013
Muud masinad ja seadmed	5 000	37 013
Kokku	5 000	37 013

2023. aastal kanti maha põhivara jääkväärtuses 25 141 eurot, sh. masinad ja seadmed soetusmaksumuses 25 141 eurot.

2024. aastal müüdi põhivara jääkväärtuses 220,11 eurot (2023 aastal 41 981 eurot) müügihinnas 5 000€ (2023 aastal 37 013 eurot).

2024. aastal liigitati varasemalt põhivarana kajastatud maa ja ehitised kinnisvarainvesteeringuks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	128 302	128 302	0	
Võlad töövõtjatele	6 680	6 680	0	
Võlad seotud osapooltele	7 166	7 166	0	15
Maksuvõlad	5 413	5 413	0	
Saadud ettemaksed	8 597	8 597	0	
Deposiidid	138 530	138 530	0	
Kahjuhüvitised	44 115	6 547	37 568	
Kokku võlad ja ettemaksed	338 803	301 235	37 568	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	153 438	153 438	0	
Võlad töövõtjatele	14 574	14 574	0	
Võlad seotud osapooltele	17 739	17 739	0	15
Maksuvõlad	7 186	7 186	0	
Saadud ettemaksed	10 831	10 831	0	
Deposiidid	81 604	81 604	0	
Kahjuhüvitised	63 547	18 853	44 694	
Kokku võlad ja ettemaksed	348 919	304 225	44 694	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	953 229	725 519
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	268 859	181 380
Antud garantiid	31 775	1 412 569
Kokku tingimuslikud kohustised	1 253 863	2 319 468

Swedbank ASi kasuks on seatud hüpoteek kinnistule Marja 9/Laki tn 1 summas 5 298 233€

Garantii liimit Swedbank AS-lt summas 600 000€ lõpukuupäev oli 30.06.2023. Kasutatud jääk on 31 775€, tähtaegadega 03.2025-11.2027

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 501	2 501
Osade arv (tk)	3	3

Ülekurs 2 226 630€, tekkis Standard AS-i jagunemisest.
Kohustuslik reservkapital 253 533€

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	28.04.2023 - 31.12.2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	583 788	117 672
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	583 788	117 672
Kokku müügitulu	583 788	117 672
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	583 788	117 672
Kokku müügitulu	583 788	117 672

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	28.04.2023 - 31.12.2023
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	5 000	8 563
Kasum valuutakursi muutustest	2 411	0
Ebatõenäoliste nõuete muutus	172 869	23 494
Jagunemibilansi parandused	0	115 713
Eraldiste mitte realiseerumine	0	61 783
Tulud ostetud kauba müügist (ei ole põhitegevus)	280 324	11 817
Kokku muud äritulud	460 604	221 370

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2024	28.04.2023 - 31.12.2023
Energia	72 735	30 933
Elektrienergia	20 702	7 851
Soojusenergia	52 033	23 082
Veevarustusteenused	1 162	1 577
Lõpetamata projektide kulud	36 997	96 939
Remondi- ja parenduskulud	4 622	13 233
Haldusteenus	19 454	3 936
Hooldusteenus	23 094	7 749
Muud	28 410	8 680
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	186 474	163 047

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	28.04.2023 - 31.12.2023
Remondi- ja parenduskulud	72 452	48 913
Juriidilised kulud	38 743	76 898
Sisseostetud teenused	59 641	14 430
Ostetud transporditeenused	9 550	6 150
Raamatupidamisteenus	4 120	2 280
Auditi kulud	4 800	0
Muud	53 931	30 577
Kokku mitmesugused tegevuskulud	243 237	179 248

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2024	28.04.2023 - 31.12.2023
Palgakulu	87 003	44 758
Sotsiaalmaksud	28 881	14 935
Puhksuereserv	-5 467	2 807
Kokku tööjõukulud	110 417	62 500
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	3
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Mühlberg Mööbel OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 520	96 430	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 520	96 430	3
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 500	3 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 166	17 739	7
Kokku võlad ja ettemaksed	12 666	20 739	

MÜÜDUD	2024		28.04.2023 - 31.12.2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55 174	-11 816	113 836	17 722
Kokku müüdnud	55 174	-11 816	113 836	17 722

OSTETUD	2024		28.04.2023 - 31.12.2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15 634	0	66 861
Kokku ostetud	0	15 634	0	66 861

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	28.04.2023 - 31.12.2023
Arvestatud tasu	53 500	24 158

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.02.2025

Marja Kinnisvara OÜ (registrikood: 16727974) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VELLO OSELIN	Juhatuse liige	27.02.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Marja Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Marja Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Marja Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Luming

Vandeaudiitori number 477

Audiitorbüroo PL OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 92

Liiva tn 18-6, Tallinn, Harju maakond, 11615

28.02.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Marja Kinnisvara OÜ (registrikood: 16727974) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT LUMING	Vandeaudiitor	28.02.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	906 899
Aruandeaasta kasum (kahjum)	315 189
Kokku	1 222 088
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 222 088
Kokku	1 222 088

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	583788	100.00%	Jah