

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Magistral Kaubanduskeskuse OÜ

registrikood: 11228717

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
A. Lauteri tn 5

postisihthnumber: 10114

telefon: +372 6559515

e-posti aadress: info@eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Turustuskulud	10
Lisa 5 Üldhalduskulud	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Intressikulud	11
Lisa 9 Raha	12
Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 12 Laenukohustised	13
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 15 Osakapital	14
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 17 Tulumaks	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Lisa 19 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ müügitulu 2024. aastal oli 2 964 551 eurot (2023: 2 944 643 eurot) ja puhaskasum oli 3 095 359 eurot (2023: 1 632 118 eurot). Puhaskasum suurenes 2024. aastal peamiselt kõrgema kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutuse tõttu võrreldes eelmise aastaga.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Sõpruse pst. 201, Tallinn. Antud kinnistul asub kaubanduskeskus "Magistral".

2025. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ-s oli kaks palgalist töötajat ning neile arvestati tasu koos maksudega 81 126 eurot (2023: 58 620 eurot). Juhatuse liikmetele 2024. ja 2023. aastal tasusid ei arvestatud.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ 100%-line omanik on EFTEN Kinnisvarafond II AS.

Finantsnäitajad

31. detsembri seisuga

2024

2023

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	0,42	1,95
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	1,04	0,55
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,18	0,11

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	2 964 551	2 944 643	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-64 260	-45 639	3,11
Brutokasum (-kahjum)	2 900 291	2 899 004	
Turustuskulud	-121 710	-108 157	4
Üldhalduskulud	-277 516	-262 195	5
Muud äritulud	1 591 642	201 407	7
Muud ärikulud	0	-15	
Ärikasum (kahjum)	4 092 707	2 730 044	
Intressitulud	28 528	36 296	
Intressikulud	-759 248	-845 699	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 361 987	1 920 641	
Tulumaks	-266 628	-288 523	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 095 359	1 632 118	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	389 547	2 043 949	9
Nõuded ja ettemaksed	38 534	132 669	10
Varud	5 999	5 999	
Kokku käibevarad	434 080	2 182 617	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	32 360 000	29 800 000	11
Materiaalsed põhivarad	56 762	4 325	
Kokku põhivarad	32 416 762	29 804 325	
Kokku varad	32 850 842	31 986 942	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	812 555	812 555	12
Võlad ja ettemaksed	224 601	304 995	13
Kokku lühiajalised kohustised	1 037 156	1 117 550	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 228 027	15 040 582	12
Võlad ja ettemaksed	326 406	354 916	13
Kokku pikaajalised kohustised	14 554 433	15 395 498	
Kokku kohustised	15 591 589	16 513 048	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 502 562	1 502 562	15
Ülekurss	4 640 275	4 640 275	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 021 057	7 698 939	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 095 359	1 632 118	
Kokku omakapital	17 259 253	15 473 894	
Kokku kohustised ja omakapital	32 850 842	31 986 942	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 092 707	2 730 044	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 067	2 641	3
Muud korrigeerimised	-1 589 520	-199 250	11
Kokku korrigeerimised	-1 586 453	-196 609	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	94 129	-104 721	10
Varude muutus	0	706	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-105 169	100 790	13
Kokku rahavood äritegevusest	2 495 214	2 530 210	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-55 504	-3 435	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-970 480	-750	11
Laekunud intressid	28 534	36 348	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-997 450	32 163	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	16 271 639	12
Saadud laenude tagasimaksed	-815 000	-16 651 211	12
Makstud intressid	-760 538	-835 036	8
Makstud dividendid	-1 310 000	-1 252 000	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-266 628	-288 523	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 152 166	-2 755 131	
Kokku rahavood	-1 654 402	-192 758	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 043 949	2 236 707	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 654 402	-192 758	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	389 547	2 043 949	9

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	1 502 562	4 640 275	8 950 939	15 093 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 632 118	1 632 118
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 252 000	-1 252 000
31.12.2023	1 502 562	4 640 275	9 331 057	15 473 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 095 359	3 095 359
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-1 310 000	-1 310 000
31.12.2024	1 502 562	4 640 275	11 116 416	17 259 253

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 15,16 ja lisas 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval 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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset ja immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- hooned ja rajatised 10-50 aastat
- masinad ja seadmed 5-20 aastat
- transpordivahendid 4-10 aastat
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 3-5 aastat
- maad ei amortiseerita

Kasulike eluigade vahemikud on immateriaalsel põhivaral 8-20%

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 1 500 eurot.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

Rendid**Rendiarvestus**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emasettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad)
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 964 551	2 944 643	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 964 551	2 944 643	
Kokku müügitulu	2 964 551	2 944 643	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 684 604	2 663 354	11
Muud haldustegevuse tulud	279 947	281 289	
Kokku müügitulu	2 964 551	2 944 643	

Lisa 3 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 595	-12 616	
Amortisatsioonikulu	-3 067	-2 054	
Vara kindlustus	-4 949	-4 896	
Üüripindade remont ja hooldus	-19 869	-19 285	
Muud haldustegevuse kulud	-23 780	-6 788	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-64 260	-45 639	11

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üürilepingute vahendustasud	-678	0
Muud turustuskulud	-121 032	-108 157
Kokku turustuskulud	-121 710	-108 157

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tööjõukulud	-81 126	-58 620	6
Mitmesugused bürookulud	-5 113	-4 399	
Valitsemistasu	-149 870	-146 133	18
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-40 794	-51 702	
Muud	-613	-754	
Amortisatsioonikulu	0	-587	
Kokku üldhalduskulud	-277 516	-262 195	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Palgakulu	-60 632	-43 811	
Sotsiaalmaksud	-20 494	-14 809	
Kokku tööjõukulud	-81 126	-58 620	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 589 520	199 250	11
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 122	0	
Muud	0	2 157	
Kokku muud äritulud	1 591 642	201 407	

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-759 248	-845 699	12
Kokku intressikulud	-759 248	-845 699	

Lisa 9 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	0	2 011
Üleöödeposiit	389 547	2 041 938
Kokku raha	389 547	2 043 949

Üleöödeposiidid kannavad muutuva määraga intressi, seisuga 31.12.2024 oli intressimäär 2,515% aastas (31.12.2023: 3,7% aastas).

Lisa 10 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 087	18 087
Muud nõuded	8 350	8 350
Ettemaksed	12 097	12 097
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 534	38 534
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	120 014	120 014
Muud nõuded	4 963	4 963
Ettemaksed	2 123	2 123
Intressinõuded	6	6
Viitlaekumised	5 563	5 563
Kokku nõuded ja ettemaksed	132 669	132 669

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	29 600 000
Ostud ja parendused	750
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	199 250
31.12.2023	29 800 000
Ostud ja parendused	970 480
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 589 520
31.12.2024	32 360 000

31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga on ettevõtte üks kinnisvarainvesteering aadressil Sõpruse pst 201, Tallinn.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2024. ja 2023. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 7).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,6% (2023: 8,9%), kapitalisatsioonimäära 7,6% (2023: 7,6%) ning üüritulu kasvu 1,5% (2023: 1,5%).

Kinnisvarainvesteeringult teeniti 2024. aastal renditulu 2 684 604 eurot (2023: 2 663 354 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2024. aastal 64 260 eurot (2023: 45 639 eurot) (vt. lisa 2, lisa 3 ja lisa 12).

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	15 040 582	812 555	14 228 027	0	1 kuu EURIBOR+1,2%	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	15 040 582	812 555	14 228 027	0			
Laenukohustised kokku	15 040 582	812 555	14 228 027	0			
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	15 853 137	812 555	15 040 582	0	1 kuu EURIBOR+1,2%	EUR	2028
Pikaajalised laenud kokku	15 853 137	812 555	15 040 582	0			
Laenukohustised kokku	15 853 137	812 555	15 040 582	0			

2023. aastal refinantseeriti pikaajaline pangalaen. Pangalaenu intressimäär on 1 kuu EURIBOR+1,2%, baasvaluuta EUR ning tähtaeg 2028. aastal.

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 8 558 eurot (2023: 11 003 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile (vt. lisa 8).

Pangalaenu tagatiseks on ettevõttele kuuluv kinnisvarainvesteering (vt. lisa 11)

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 763	2 763	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 951	1 951	0	0	
Maksuvõlad	53 207	53 207	0	0	14
Üürnike tagatisrahad	481 197	154 791	239 031	87 375	
Intressivõlad	11 889	11 889	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	551 007	224 601	239 031	87 375	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	96 503	96 503	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 770	6 770	0	0	
Maksuvõlad	50 090	50 090	0	0	14
Saadud ettemaksed	4 949	4 949	0	0	
Üürnike tagatisrahad	485 975	131 059	270 470	84 446	
Intressivõlad	15 624	15 624	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	659 911	304 995	270 470	84 446	

Lisa 14 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	45 561	44 396
Üksikisiku tulumaks	2 303	1 649
Sotsiaalmaks	4 696	3 603
Kohustuslik kogumispension	327	201
Töötuskindlustusmaksed	320	241
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	53 207	50 090

(vt. lisa 13)

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	1 502 562	1 502 562
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 670 804	7 464 846
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 445 612	1 866 211
Kokku tingimuslikud kohustised	11 116 416	9 331 057

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2024.

Lisa 17 Tulumaks
(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 310 000	266 628	1 252 000	288 523
Eesti	1 310 000	266 628	1 252 000	288 523
Kokku	1 310 000	266 628	1 252 000	288 523

Lisa 18 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond II AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	149 870	146 133
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 800	33 176
Kokku ostetud	184 670	179 309

31.12.2024 ja 31.12.2023 nõuded ja kohustused seotud osapoolte ees puudusid.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ostis 2023. ja 2024. aastal EFTEN Kinnisvarafond II AS'lt valitsemisteenust (vt. lisa 5) ning EFTEN Capital AS-lt ja EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-lt raamatupidamisteenust.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2024. ja 2023. aastal.

Juhatuse liikmetele 2024. ja 2023. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Juhatuse liikmetega seotud tingimuslikud kohustised puudusid 2024. ja 2023. aastal.

Lisa 19 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2024.a ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara -603 076 euro võrra. Juhtkonna hinnangul antud asjaolu ettevõtte tegevusele mõju ei avalda, sest ettevõtte majandustegevus on jätkuvalt kasumlik ja rahavoog positiivne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2025

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood: 11228717) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	17.02.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- kasumiaruannet 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31. detsember 2024;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane alus meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

17. veebruar 2025

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood: 11228717) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Rando Rand	Vandeaudiitor	17.02.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 021 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 095 359
Kokku	11 116 416
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 116 416
Kokku	11 116 416

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 021 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 095 359
Kokku	11 116 416
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 116 416
Kokku	11 116 416

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	2964551	100.00%	Jah