

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: osäühing MADEKS INVEST

registrikood: 10420660

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tatari tn 4

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 5033939

e-posti aadress: madeks@madeks.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Madeks Invest põhitegevusalaks on oma kinnisvarainvesteeringute haldamine ja üürimine...Järgnevatel aastatel keskendutakse kinnisvarainvesteeringutelt tulu teenimisele.

OÜ Madeks Invest jagunes eraldumisega, andes osa oma varast üle Osaühingule AVN Arendus (registrikood 10935625). Jagunemisleping on sõlmitud 05.09.2024, otsustega heaks kiidetud 23.09.2024. Jagunemine jõustus 05.11.2024. Üle antavaks varaks olid kinnisvarainvesteeringu varaobjektid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	309 869	86 881	
Finantsinvesteeringud	0	100 000	
Nõuded ja ettemaksed	9 902	12 399	2
Kokku käibevarad	319 771	199 280	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	10 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 159 301	1 950 869	4
Materiaalsed põhivarad	275 841	234 566	5
Kokku põhivarad	1 435 142	2 195 435	
Kokku varad	1 754 913	2 394 715	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 712	20 201	6
Kokku lühiajalised kohustised	12 712	20 201	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 437	29 777	6
Kokku pikaajalised kohustised	19 437	29 777	
Kokku kohustised	32 149	49 978	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 565	
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 524 408	2 150 463	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 596	165 513	
Kokku omakapital	1 722 764	2 344 737	
Kokku kohustised ja omakapital	1 754 913	2 394 715	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	279 667	302 325	8
Muud äritulud	1 646	1 719	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31 038	-26 179	9
Mitmesugused tegevuskulud	-45 547	-43 060	10
Tööjõukulud	-20 401	-20 357	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-22 432	-14 722	
Muud ärikulud	0	-4	
Ärikasum (kahjum)	161 895	199 722	
Intressitulud	7 701	7 102	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	169 596	206 824	
Tulumaks	0	-41 311	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 596	165 513	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Madeks Invest OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, 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 on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	7 - 15
Transpordivahendid	3 - 5
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Muud masinad ja seadmed	3 - 5
Muu materiaalne põhivara	3

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte 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 kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Lühiajaliste eraldisena kajastatakse väljamaksmata dividendide tulumaksu.

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud kuludelt ja siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 852	9 852	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 852	9 852	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	50	50	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 902	9 902	0	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 670	11 670	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 670	11 670	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	729	729	0	3
Laenunõuded	10 000	0	10 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 399	12 399	10 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 047	0	2 685
Üksikisiku tulumaks	0	250	0	250
Sotsiaalmaks	0	853	0	842
Kohustuslik kogumispension	0	26	0	25
Ettemaksukonto jääk	50		729	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	50	4 176	729	3 802

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud
(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 146	1 968 078	0	1 969 224
Akumuleeritud kulum	0	-43 355	0	-43 355
Jääkmaksumus	1 146	1 924 723	0	1 925 869
Ostud ja parendused	0	0	25 000	25 000
31.12.2023				
Soetusmaksumus	1 146	1 968 078	25 000	1 994 224
Akumuleeritud kulum	0	-43 355	0	-43 355
Jääkmaksumus	1 146	1 924 723	25 000	1 950 869
Muud muutused	0	-791 568	0	-791 568
31.12.2024				
Soetusmaksumus	1 146	1 160 182	25 000	1 186 328
Akumuleeritud kulum	0	-27 027	0	-27 027
Jääkmaksumus	1 146	1 133 155	25 000	1 159 301

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	256 386	259 303

Osaühing MADEKS INVEST (jagunev ühing) jagunes eraldumisega, andes osa oma varast üle Osaühingule OSAÜHING AVN ARENDUS (omandav ühing, registrikood 10935625). Jagunemisleping on sõlmitud 05.09.2024, otsustega heaks kiidetud 23.09.2024. Jagunemine jõustus 05.11.2024. Üle antavaks varaks olid kinnisvarainvesteeringu varaobjektid.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2022								
Soetusmaksumus	168 748	64 905	2 715	5 558	73 178	3 400	0	245 326
Akumuleeritud kulum	-45 022	-25 708	-1 194	-4 390	-31 292	-1 819	0	-78 133
Jääkmaksumus	123 726	39 197	1 521	1 168	41 886	1 581	0	167 193
Ostud ja parendused	0	6 250	0	0	6 250	0	75 845	82 095
Amortisatsioonikulu	0	-12 348	-745	-507	-13 600	-1 122	0	-14 722
31.12.2023								
Soetusmaksumus	168 748	71 155	1 208	5 558	77 921	3 400	75 845	325 914
Akumuleeritud kulum	-45 022	-38 056	-432	-4 897	-43 385	-2 941	0	-91 348
Jääkmaksumus	123 726	33 099	776	661	34 536	459	75 845	234 566
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	0	63 707	63 707
Amortisatsioonikulu	-8 140	-13 129	-398	-306	-13 833	-459	0	-22 432
Ümberliigitamised	139 552	0	0	0	0	0	-139 552	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	139 552	0	0	0	0	0	-139 552	0
31.12.2024								
Soetusmaksumus	308 300	71 155	1 208	5 558	77 921	3 400	0	389 621
Akumuleeritud kulum	-53 162	-51 185	-830	-5 203	-57 218	-3 400	0	-113 780
Jääkmaksumus	255 138	19 970	378	355	20 703	0	0	275 841

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 379	5 379	0	
Võlad töövõtjatele	1 308	1 308	0	
Maksuvõlad	4 176	4 176	0	3
Muud võlad	1 849	1 849	0	
Muud viitvõlad	1 849	1 849	0	
Saadud ettemaksed	19 437	0	19 437	
Kokku võlad ja ettemaksed	32 149	12 712	19 437	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 099	11 099	0	
Võlad töövõtjatele	1 275	1 275	0	
Maksuvõlad	3 802	3 802	0	3
Muud võlad	4 025	4 025	0	
Muud viitvõlad	4 025	4 025	0	
Saadud ettemaksed	29 777	0	29 777	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 978	20 201	29 777	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 321 322	1 852 781
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	372 681	463 195
Kokku tingimuslikud kohustised	1 694 003	2 315 976

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	279 667	302 325
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	279 667	302 325
Kokku müügitulu	279 667	302 325
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	256 386	259 303
Muud müüdnud teenused	23 281	25 102
Muud müüdnud kaubad	0	17 920
Kokku müügitulu	279 667	302 325

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	27 784	26 179
Logistikakulud	275	0
Muud	2 979	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	31 038	26 179

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	19 493	30 210
Lähetuskulud	4 075	3 706
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 742	1 575
Halduskulud	19 428	7 092
Muud	809	477
Kokku mitmesugused tegevuskulud	45 547	43 060

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	15 339	15 306
Sotsiaalmaksud	5 062	5 051
Kokku tööjõukulud	20 401	20 357
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	15 339	15 306

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2025

osaühing MADEKS INVEST (registrikood: 10420660) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK MADISSOON	Juhatuse liige	02.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 524 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	169 596
Kokku	1 694 004
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 694 004
Kokku	1 694 004

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	256386	91.68%	Jah