

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: MAVE VARAHALDUSE Osühing

registrikood: 10515633

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 160

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 6510214

e-posti aadress: info@mave.ee

veebilehe aadress: www.mave.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Muud ärikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

MAVE VARAHALDUSE OÜ põhitegevuseks on enda kinnisvara haldamine ja rent.

Hallatavad objektid on hooned Pärnu mnt.160, Pärnu mnt.139E/11, Pärnu mnt.139E/12, Töökoja tn.1/Veerenni tn.53.A., Läike 18, Läike 20, Läike 32-1, Läike 32-2, Läike 32-3 ja Läike põik 3.

Järgmisel majandusaastal tegeletakse edasi kinnisvara haldamisega.

Aruandeaastal ei olnud olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid ning neid ei planeerita ka järgmisel aastal.

Tegevuskeskkonna üldise makromajandusliku arengu mõju ettevõtte majandustulemustele oli toetav.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ning majandustegevus ei ole tsükliline.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Aruandeaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnunud valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Aruandeaasta tegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2017	2016
Käibe kasv(+)/kahanemine(-) (%) = (müügitulu 2017- müügitulu 2016) / müügitulu 2016*100	5,60	18,64
Puhasrentaablus (%) = müügitulu*100	30,09	45,22
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = lühiajalised kohustised	1,29	1,55
Võlakordaja = kohustised ja omakapital	0,33	0,33

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	409 249	53 792	
Nõuded ja ettemaksed	1 746 149	2 291 810	2
Varud	90 000	10 000	
Kokku käibevarad	2 245 398	2 355 602	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	183 000	3 000	
Nõuded ja ettemaksed	1 599 000	1 829 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 986 308	11 244 448	3
Materiaalsed põhivarad	20 688	34 551	4
Kokku põhivarad	12 788 996	13 110 999	
Kokku varad	15 034 394	15 466 601	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	305 473	853 082	5
Võlad ja ettemaksed	1 278 299	522 405	6
Eraldised	151 085	141 085	14
Kokku lühiajalised kohustised	1 734 857	1 516 572	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 228 039	3 531 746	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 228 039	3 531 746	
Kokku kohustised	4 962 896	5 048 318	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	268 428	268 428	7
Ülekurss	548	548	
Kohustuslik reservkapital	26 843	26 843	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 186 328	9 283 831	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	589 351	838 633	
Kokku omakapital	10 071 498	10 418 283	
Kokku kohustised ja omakapital	15 034 394	15 466 601	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 958 685	1 854 764	8
Muud äritulud	41 120	223 265	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-455 712	-389 442	9
Mitmesugused tegevuskulud	-195 326	-140 870	10
Tööjõukulud	-322 203	-220 259	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-228 531	-275 148	3,4
Muud ärikulud	-39 876	-281 064	12
Ärikasum (kahjum)	758 157	771 246	
Intressitulud	116 375	125 785	
Intressikulud	-51 147	-58 398	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	823 385	838 633	
Tulumaks	-234 034	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	589 351	838 633	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mave Varahalduse OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2017. aasta raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustisi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seadust ja Eesti finantsaruandluse standardit.

Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Vara ja kohustised on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist.

Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Mave Varahalduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2 lisas toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Mave Varahalduse OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mave Varahalduse OÜ ei ole koostanud konsolideeritud majandusaasta aastaaruannet lähtudes raamatupidamise seaduse §29 lõike 1 sätestatud eranditest.

Vigade korrigeerimine

31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta aastaaruande koostamisel selgunud vigade tõttu on korrigeeritud eelmise perioodi võrdlusandmeid bilansis.

Eelnimetatud korrigeerimiste mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2016	Muutus	31.12.2016
Võlad ja ettemaksed	663 490	-141 085	522 405
Eraldised	0	141 085	141 085

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolle üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja rahalisi vahendeid arveldusarvel ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid.

Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investoretevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investoretevõtte omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest. Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ja osad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtja osad ja sidusettevõtja osad on kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotsatsioonid.

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

Varud kantakse kuluku individuaalse hindamise meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kasulikud eluead on toodud materiaalse ja immateriaalse põhivara arvestuspõhimõtete osas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3200 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3200 euro, kajastatakse kasutuselevõtmise hetkel kuludes. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need

komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	6-50 aastat
Masinaid ja seadmed	5-20 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid

Renditehingut on käsitletud kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendina on kajastatud kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule
 - rentnikul on optsoon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda õigust kasutab
 - rendiperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast
 - rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest
- Kõik ülejäänud tehingud on kajastatud kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui äriühingul lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Äriühing on moodustanud bilansis eraldise kõigi kohtuvaidluste ja võimalike kohtuvaidluste suhtes, mille puhul kohtuvaidlust põhjustav kohustav sündmus on toimunud enne aruandekuupäeva ja kohtuvaidlusega kaasnevad äriühingule tõenäoliselt teatud kulutused, mille summat on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulud

Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja maksud. Teenuste müügitulu kajastatakse teenuste osutamise perioodil. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeperioodi kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Alates 01.01.2015 maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. MAVE VARAHALDUSE OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) emaettevõtjat (ning emaettevõtjat kontrollivaid või selle üle olulist mõju omavaid isikuid);
- b) tütarettevõtjat;
- c) sidusettevõtjat
- d) tegevjuhtkonda;
- e) punktis d) kirjeldatud isikute lähemaid pere liikmeid ja nende olulise või valitseva mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	83 818	83 818	0	0
Ostjatelt laekumata arved	83 818	83 818	0	0
Muud nõuded	3 235 397	1 636 397	1 599 000	0
Laenu nõuded	2 875 435	1 276 435	1 599 000	0
Intressinõuded	208 460	208 460	0	0
Viitlaekumised	151 502	151 502	0	0
Ettemaksed	25 934	25 934	0	0
Tulevaste perioodide kulud	25 934	25 934	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 345 149	1 746 149	1 599 000	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	79 625	79 625	0	0
Ostjatelt laekumata arved	79 625	79 625	0	0
Muud nõuded	4 019 548	2 190 548	0	1 829 000
Laenu nõuded	3 585 235	1 756 235	0	1 829 000
Intressinõuded	289 289	289 289	0	0
Viitlaekumised	145 024	145 024	0	0
Ettemaksed	21 637	21 637	0	0
Tulevaste perioodide kulud	21 637	21 637	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 120 810	2 291 810	0	1 829 000

Kirje "nõuded ostjate vastu" koosseisus on seisuga 31.12.2017 kajastatud nõudeid seotud osapoolte vastu summas 0 (31.12.2016: 4 586) eurot.

Laenu- ja intressinõuded sisaldavad seisuga 31.12.2017 nõudeid seotud osapoolte vastu summas 3 083 895 eurot (31.12.2016 3 874 524

eurot). Seisuga 31.12.2017 moodustasid seotud osapoolte vastu laenu- ja intressinõuete nominaalväärtused kokku 3 511 895 eurot ja nõuete allahindlused kokku 428 000 eurot (31.12.2016 moodustasid seotud osapoolte vastu laenu- ja intressinõuete nominaalväärtused kokku 4 302 524 eurot ja allahindlused kokku 428 000 eurot). Vt. lisa13.

Lühiajaliste laenuõuete (summas 1 276 435eurot) tagastamise lõpptähtaeg on 31.12.2018 ja pikaajalise laenuõude (summas 1 599 000 eurot) tagastamise tähtaeg on 31.12.2022. Antud laenude intressimäärad on vahemikus 1-4,5%.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 662 220	10 459 968	12 122 188
Akumuleeritud kulum	0	-1 003 556	-1 003 556
Jääkmaksumus	1 662 220	9 456 412	11 118 632
Ostud ja parendused	0	637 101	637 101
Amortisatsioonikulu	0	-186 609	-186 609
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-74 676	0	-74 676
Muud muutused	0	-250 000	-250 000
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 587 544	10 847 069	12 434 613
Akumuleeritud kulum	0	-1 190 165	-1 190 165
Jääkmaksumus	1 587 544	9 656 904	11 244 448
Ostud ja parendused	0	18 878	18 878
Müügid	-16 467	-45 884	-62 351
Amortisatsioonikulu	0	-214 667	-214 667
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 571 077	10 820 064	12 391 141
Akumuleeritud kulum	0	-1 404 833	-1 404 833
Jääkmaksumus	1 571 077	9 415 231	10 986 308

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 552 247	1 465 036
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	388 889	341 785
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	39 800	0

Kõik kinnisvarainvesteeringud on renditud välja kasutusrendi tingimustel.

Seoses Mave Varahalduse OÜ taganemisega korteriomandi võlaõiguslikust müügilepingust müüjapoolse lepingurikkumise tõttu on 2016.a. ettemaks kinnisvarainvesteeringu eest summas 250 000 eurot kinnisvarainvesteeringute koosseisust välja viidud. See muudatus

on kajastatud kirjel "Muud muutused".

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	62 070	15 801	77 871
Akumuleeritud kulum	-20 503	-8 954	-29 457
Jääkmaksumus	41 567	6 847	48 414
Amortisatsioonikulu	-10 703	-3 160	-13 863
31.12.2016			
Soetusmaksumus	62 070	15 801	77 871
Akumuleeritud kulum	-31 206	-12 114	-43 320
Jääkmaksumus	30 864	3 687	34 551
Amortisatsioonikulu	-10 703	-3 160	-13 863
31.12.2017			
Soetusmaksumus	62 070	15 801	77 871
Akumuleeritud kulum	-41 909	-15 274	-57 183
Jääkmaksumus	20 161	527	20 688

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eesti krediitiasutus	3 533 512	305 473	3 228 039	0	1,30%	EUR	22.02.2021
Pikaajalised laenud kokku	3 533 512	305 473	3 228 039	0			
Laenukohustised kokku	3 533 512	305 473	3 228 039	0			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	516 980	516 980			1,35%	EUR	10.03.2017
Lühiajalised laenud kokku	516 980	516 980					
Pikaajalised laenud							
Eesti krediitiasutus	3 854 278	322 532	3 531 746	0	1,30%-2,75%+6 kuu EURIBOR	EUR	11.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	3 854 278	322 532	3 531 746	0			
Kapitalirendikohustised kokku	13 570	13 570	0	0			
Laenukohustised kokku	4 384 828	853 082	3 531 746	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	683 411	683 411
Ehitised	3 760 860	4 189 055
Kokku	4 444 271	4 872 466

Laenulepingute tagatiseks panditud varad on kinnistud Pärnu mnt 139E, Töökoja tn 1, Pärnu mnt 160E, Pärnu mnt 160F, Pärnu mnt 160G, Pärnu mnt 160H, Pärnu mnt 160J, Läike tee20, Pärnu mnt T11. Tagatise summa on 6,43 miljonit eurot.

Ettevõtte on käendanud teise juriidilise isiku kohustisi seisuga 31.12.2017 kokku summas 2,05 miljonit (31.12.2016 2,05 miljonit) eurot.

Seisuga 31.12.2017 kapitalirendikohustisi ei olnud. Kapitalirendileping lõppes 30.12.2017. Kapitalirendiintress oli 2,75%+6 kuu EURIBOR. Kapitalirendi teel renditud varade jääkmaksumus seisuga 31.12.2016 oli 17 844 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	42 321	42 321	0	0
Võlad töövõtjatele	12 937	12 937	0	0
Maksuvõlad	64 085	64 085	0	0
Muud võlad	1 003 788	1 003 788	0	0
Intressivõlad	2 680	2 680	0	0
Dividendivõlad	800 000	800 000	0	0
Muud viitvõlad	201 108	201 108	0	0
Saadud ettemaksed	155 168	155 168	0	0
Muud saadud ettemaksed	155 168	155 168	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 278 299	1 278 299	0	0

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	61 607	61 607	0	0
Võlad töövõtjatele	22 794	22 794	0	0
Maksuvõlad	50 895	50 895	0	0
Muud võlad	257 110	257 110	0	0
Intressivõlad	2 938	2 938	0	0
Dividendivõlad	194 364	194 364	0	0
Muud viitvõlad	59 808	59 808	0	0
Saadud ettemaksed	129 999	129 999	0	0
Muud saadud ettemaksed	129 999	129 999	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	522 405	522 405	0	0

Kirje "Võlad tarnijatele" koosseisus on kajastatud võlgu seotud osapoolte ees summas 0(31.12.2016 : 25 000)eurot.

Kirje "Muud võlad" koosseisus on kajastatud võlgu seotud osapoolte ees summas 1 109(31.12.2016 : 0)eurot.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	268 428	268 428
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest osast maksumusega 268 428 (31.12.2016: 268 428) eurot.		

2017. aastal kuulutati dividende välja summas 936 136eurot(2016: 0 eurot).

Aruandeperioodil maksti omanikele dividende rahalisel teel kokku summas eurot 330 500 eurot (2016. aastal 362 500 eurot). Väljamaksetega kaasnes tulumaksu maksmise kohustus summas 82 625 eurot (2016. aastal 90 625 eurot). 2017. aastal tasuti dividendide tulumaksu summas 81 375 eurot (2016. aastal 250 491 eurot).

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 958 685	1 854 764	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 958 685	1 854 764	
Kokku müügitulu	1 958 685	1 854 764	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditeenus	1 552 247	1 465 036	3
Varude müük	41 261	0	
Muu müük	365 177	389 728	
Kokku müügitulu	1 958 685	1 854 764	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	185 598	117 170
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	41 261	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	12 823	13 369
Energia	176 873	206 609
Elektrienergia	148 504	182 110
Soojusenergia	28 369	24 499
Üür ja rent	1 263	0
Maamaks	25 216	23 718
Muud	12 678	28 576
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	455 712	389 442

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	27 443	15 870
Lähetuskulud	628	198
Koolituskulud	3 336	835
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 345	8 455
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	6 260	0
Kindlustus	11 930	8 850
Transpordiga seotud kulud	65 660	44 148
Muud	67 724	62 514
Kokku mitmesugused tegevuskulud	195 326	140 870

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	242 171	166 292
Sotsiaalmaksud	78 335	52 698
Töötuskindlustus	1 697	1 269
Kokku tööjõukulud	322 203	220 259
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	16

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	22 550	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	89	279 870
Muud	17 237	1 194
Kokku muud ärikulud	39 876	281 064

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emajäse nimetus	Korall Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emajäse on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	800 000	0	194 364
Tütarettevõtjad	900 000	1 109	1 411 956	0
Sidusettevõtjad	168 000	0	149 972	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 015 895	0	2 317 182	25 000

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Ilvese Kinnisvara OÜ	7 600	408 100	0	0	3%	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Äriühing1	0	80 000	0	0	3%	EUR	31.12.2018
Äriühing 2	0	230 000	0	0	3%	EUR	31.12.2022

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Ilvese Kinnisvara OÜ	20 900	0	0	0	3%	EUR	31.12.2017
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Äriühing 1	114 500	0	0	0	3%	EUR	31.12.2017
Äriühing 2	0	371 000	0	0	3%	EUR	31.12.2022

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	11 322	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104 095	5 936	574 466	26 629

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	35 745	13 000

2017. aastal arvestati intressitulu kokku summas 116 198 eurot (2016. aastal 125 408 eurot).

2017. aastal laekus intresse kokku summas 197 192 eurot(2016.aastal 53 548 eurot).

Seisuga 31.12.2017 ja 31.12.2016 on laenu-ja intressinõuet sidusettevõtja vastu alla hinnatud vastavalt summas 400 609 eurot ja 27 391 eurot.

Aruandeperioodil on maha kantud nõue seotud osapoole vastu summas 3 302 eurot(2016.aastal 0 eurot).

Aruandeperioodil on Mave Varahalduse OÜ teinud mitterahalise sissemakse tütaretevõtte omakapitali mitterahalisel teel summas 180 000 eurot.

Mitterahalise sissemakse esemeks oli laenu nõue tütaretevõtte vastu.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Enne majandusaasta aruande esitamist lahendas Riigikohus pikaajalise kohtuvaidluse Novira Plaza OÜ-ga, mille tulemusena tagastatakse Mave Varahalduse OÜ-le summa 250000 eurot. Riigikohus tühistas alama astme kohtute otsused ja mõistis MAVE Varahalduse OÜ kasuks välja põhivõla koos intresside ja viivistega kokku 163500 eurot ning jättis Novira Plaza OÜ vastuhagi MAVE VARAHALDUSE OÜ vastu tervikuna rahuldamata. Notarikontol hoiustatud 125000 euro suuruse summa osas saatis Riigikohus alama astme kohtule uueks läbivaatamiseks MAVE VARAHALDUSE OÜ nõude tuvastada Novira Plaza OÜ kohustus esitada notarile tahteavaldus notarikontol hoiustatud ostuhinna osa tasumiseks.

Mave Varahalduse OÜ 2017 aasta majandusaasta aruandes on kajastatud eraldiisena kohustusi Novira Plaza OÜ ees summas 151 085eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2018

MAVE VARAHALDUSE Osaühing (registrikood: 10515633) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGE SOPHIE VINKELBERG	Juhatuse liige	04.05.2018
AIN ALVIN	Juhatuse liige	04.05.2018
ELISA HEINSAR	Juhatuse liige	04.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mave Varahalduse Osaühingu osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Mave Varahalduse Osaühingu (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori 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 aruandega 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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 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 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 ettevõtte 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

07.05.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

MAVE VARAHALDUSE Osaühing (registrikood: 10515633) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	07.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 186 328
Aruandeaasta kasum (kahjum)	589 351
Kokku	9 775 679

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1958685	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Korall Invest OÜ	11728259	Tallinn, Harju maakond, Eesti	268428 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6510214
E-posti aadress	info@mave.ee
Veebilehe aadress	www.mave.ee