

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** Osaühing Masterlan

**registrikood:** 10703458

**tänavanimi:** Kalda tn

**maja number:** 7b

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 11625

**telefon:** +372 6502344

**faks:** +372 6502307

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Rahavoogude aruanne                     | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne            | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 8  |
| Lisa 2 Raha                             | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 10 |
| Lisa 4 Nõuded ostjate vastu             | 11 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 11 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud         | 11 |
| Lisa 7 Materiaalne põhivara             | 12 |
| Lisa 8 Laenukohustused                  | 12 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed              | 13 |
| Lisa 10 Võlad töövõtjatele              | 13 |
| Lisa 11 Osakapital                      | 14 |
| Lisa 12 Müügitulu                       | 14 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                     | 14 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                | 14 |
| Aruande allkirjad                       | 16 |
| Vandeaudiitori aruanne                  | 17 |

## Tegevusaruanne

Osaühing Masterlan alustas tegevust 2000.aasta novembris omandades Tartu kesklinnas Turu 14 kinnistu, millele rajati kaubandushoone.

Firma põhitegevuseks on kinnisvara haldamine. Osaühing kuulub konsolideerimisgruppi, mille emaettevõtteks on OÜ Rabatti, kellele kuulub 100 protsenti OÜ Masterlan osakapitalist.

2015.a. üüriti jätkuvalt välja OÜ-le Masterlan kuuluvaid pindasid Tartus Turu 14 kinnistul asuvas hoones.

OÜ Masterlan 2015. aasta müügitulu oli 770 459 eurot, mis vähenes võrreldes eelmise majandusaastaga 1 %

OÜ-s Masterlan oli 2015. aastal 1 töötaja. Töö- ja puhkusetasude kogusumma koos sotsiaalmaksudega oli 16 805 eurot.

Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud. Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioon ei ole kokku lepitud.

2015. aasta olulisemad suhtarvud:

|                                      | 2015    | 2014    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Müügitulu (eur)                      | 770 459 | 779 010 |
| Müügitulu kasv %                     | -1,10   | -1,28   |
| Puhaskasum (eur)                     | 113 459 | 179 965 |
| Puhasrentaablus %                    | 14,73   | 23,10   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,10    | 0,14    |
| ROA %                                | 1,25    | 1,97    |
| ROE %                                | 1,95    | 3,16    |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2015 – müügitulu 2014)/ müügitulu 2014 \* 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2015 – puhaskasum 2014)/ puhaskasum 2014 \* 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu \* 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku \* 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku \* 100

2015 aastal OÜ-l Masterlan puudusid arendus- ja uurimistegevusega seotud kulud.

2016 aastal ei ole planeeritud arendus- ja uurimistegevust.

Juhtkond kinnitab, et OÜ Masterlan on jätkuvalt tegutsev.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015       | 31.12.2014       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 2 857            | 1 735            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 120 030          | 164 208          | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>122 887</b>   | <b>165 943</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 8 959 600        | 8 959 600        | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>8 959 600</b> | <b>8 959 600</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>9 082 487</b> | <b>9 125 543</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 193 283        | 1 199 798        | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 193 283</b> | <b>1 199 798</b> |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 2 080 000        | 2 230 000        | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>2 080 000</b> | <b>2 230 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>3 273 283</b> | <b>3 429 798</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 25 564           | 25 564           | 11      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 2 556            | 2 556            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 5 667 625        | 5 487 660        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 113 459          | 179 965          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>5 809 204</b> | <b>5 695 745</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>9 082 487</b> | <b>9 125 543</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2015           | 2014           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 770 459        | 779 010        | 12      |
| Muud äritulud                               | 13             | 651            |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -266 047       | -186 422       |         |
| Tööjõukulud                                 | -16 805        | -12 568        | 13      |
| Muud ärikulud                               | -1             | 0              |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>487 619</b> | <b>580 671</b> |         |
| Intressikulud                               | -374 400       | -374 400       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 240            | 185            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>113 459</b> | <b>206 456</b> |         |
| Tulumaks                                    | 0              | -26 491        |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>113 459</b> | <b>179 965</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2015            | 2014            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 487 619         | 580 671         |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 44 178          | -9 092          | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 5 985           | 2 221           | 9       |
| Makstud intressid                                     | -374 400        | -374 400        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>163 382</b>  | <b>199 400</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                 |         |
| Laekunud intressid                                    | 240             | 185             |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>240</b>      | <b>185</b>      |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -150 000        | -200 000        | 8       |
| Makstud dividendid                                    | -10 000         | 0               |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | -2 500          | 0               |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-162 500</b> | <b>-200 000</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>1 122</b>    | <b>-415</b>     |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 1 735           | 2 150           | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>1 122</b>    | <b>-415</b>     |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 2 857           | 1 735           | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                           |                             |                              |                             | Kokku     |
|-------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                           | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2013</b>                         | 25 564                      | 2 556                        | 413 857                     | 441 977   |
| <b>Korrigeeritud saldo<br/>31.12.2013</b> | 25 564                      | 2 556                        | 413 857                     | 441 977   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)            |                             |                              | 179 965                     | 179 965   |
| Makstud dividendid                        |                             |                              | -150 000                    | -150 000  |
| Muud muutused<br>omakapitalis             |                             |                              | 5 223 803                   | 5 223 803 |
| <b>31.12.2014</b>                         | 25 564                      | 2 556                        | 5 667 625                   | 5 695 745 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)            |                             |                              | 113 459                     | 113 459   |
| <b>31.12.2015</b>                         | 25 564                      | 2 556                        | 5 781 084                   | 5 809 204 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Masterlan raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kõik arvud aruannetes ja lisades on eurodes.

Kasumi väljatoomiseks kasutatakse RPS Lisas 2 toodud skeemi 1

Rahavood koostatakse kaudsel meetodil – äritegevuserahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

### Raha

Danske Bank AS Eesti filiaali kontol olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on emaeettevõtte Rabatti OÜ asutanud kontsernikonto, mille moodustavad Rabatti OÜ kontserni kuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikonto haldaja on Rabatti OÜ, kelle poolt kehtestatud limiitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Sellest tulenevalt saab iga osapool kasutada oma arvelduskonto vahendeid ainult siis, kui kontsernikonto jääk seda võimaldab. Kontsernikonto osapoolte bilanssides kajastatakse raha Danske Bank AS Eesti filiaal arvelduskontol nõudena emaeettevõtte/kontsernikonto vastu.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontot Swedbankis ja sularaha kassas.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega seotud otseseid kulutusi.

Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu maksumusele, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse tulumeetodit, mis arvestab tootlust järgmise kalendriaasta rahavoole. Kinnisvara õiglase väärtuse mõõtmine toimub vähemalt üks kord aastas enne aastaaruande koostamist. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muu äritulu või -kuluna.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 2000 eur

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| nuu materiaalne põhivara | 5 aastat       |

#### Finantskohustused

Lühiajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas, pikaajalisi kohustusi õiglasel väärtuses. Laenukohustusi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees kajastatakse lühi- või pikaajaliste kohustustena lepingujärgsete tagastustähtaegade järgi.

Töövõtjate puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees. Palgavõlad on bilansis kajastatud väljamaksmisele kuuluvas summas lühiajalise kohustusena töövõtjate ees. Kinnipidamisele kuuluvad maksud arvestatakse maksuvõlgnevuseks palga arvestamise hetkel ning kajastatakse bilansis real lühiajalised kohustused. Maksuvõlgade real kajastatakse palkadelt kinnipeetud maksud vastavalt töötajatele tehtud väljamaksetele.

#### Tulud

Tulu müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Vastavalt RTJ 2 punkt 28-le on müügitulust välja jäetud kommunaaltulud (elekter, vesi, soojus jms), mis on edasi müüdnud rentnikele, kuna ettevõtte põhitegevus ei ole elektri, sooja, vee jms tootmine, siis kuuluvad vastavad tulud-kulud saldeerimisele.

#### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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

MASTERLAN OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2015   | 31.12.2014   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Pangakonto        | 2 857        | 1 735        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>2 857</b> | <b>1 735</b> |

Seisuga 31.12.2015 oli OÜ Masterlan arvelduskontol Danske Bank A/S Eesti filiaalis 76351 eurot (31.12.2014: 92203 eurot).

Lähtudes konsolideerimisgrupis kehtestatud arvestuspõhimõtetest on bilansis arvelduskonto jääk Danske Bank A/S Eesti filiaalis kajastatud nõudena emaaettevõtja vastu (vt. lisa 3).

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontot Swedbankis.

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                           | 31.12.2015     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu                      | 42 285         | 42 285         |         |
| Ostjatelt laekumata arved                 | 42 285         | 42 285         | 4       |
| Ettemaksed                                | 267            | 267            |         |
| Tulevaste perioodide kulud                | 267            | 267            |         |
| Nõuded emaaettevõtte vastu kontsernikonto | 76 351         | 76 351         |         |
| Muud nõuded emaaettevõtte vastu           | 19             | 19             |         |
| Nõuded teiste kons. grupi e/v vastu       | 1 108          | 1 108          | 14      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>         | <b>120 030</b> | <b>120 030</b> |         |
|                                           |                |                |         |
|                                           | 31.12.2014     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu                      | 68 852         | 68 852         |         |
| Ostjatelt laekumata arved                 | 68 852         | 68 852         | 4       |
| Ettemaksed                                | 1 994          | 1 994          |         |
| Tulevaste perioodide kulud                | 1 994          | 1 994          |         |
| Nõuded emaaettevõtte vastu kontsernikonto | 92 203         | 92 203         |         |
| Muud nõuded emaaettevõtte vastu           | 22             | 22             |         |
| Nõuded teiste kons. grupi e/v vastu       | 1 137          | 1 137          | 14      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>         | <b>164 208</b> | <b>164 208</b> |         |

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                                        | 31.12.2015    | 31.12.2014    |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ostjatelt laekumata arved</b>                       | <b>42 285</b> | <b>68 852</b> |
| Ostjate laekumata arved                                | 42 285        | 68 852        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                      | <b>42 285</b> | <b>68 852</b> |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded                        |               |               |
| Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded           | -16 213       | 0             |
| Lootusetuks tunnistatud nõuded                         | 16 213        | 0             |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2015   | 31.12.2014   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 3 730        | 4 402        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 197          | 206          |
| Sotsiaalmaks                                  | 330          | 330          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 24           | 30           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>4 281</b> | <b>4 968</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |                  |
|-------------------------|------------------|
|                         |                  |
| Muud muutused           | 8 959 600        |
| <b>31.12.2014</b>       | <b>8 959 600</b> |
| <b>31.12.2015</b>       | <b>8 959 600</b> |

|                                                 | 2015      | 2014      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 095 681 | 1 103 288 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -295 878  | -324 278  |

## Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                                | Kokku   |
|---------------------|--------------------------------|---------|
|                     | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |         |
| <b>31.12.2013</b>   |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 29 280                         | 29 280  |
| Akumuleeritud kulum | -29 280                        | -29 280 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                              | 0       |
|                     |                                |         |
|                     |                                |         |
| <b>31.12.2014</b>   |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 29 280                         | 29 280  |
| Akumuleeritud kulum | -29 280                        | -29 280 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                              | 0       |
|                     |                                |         |
|                     |                                |         |
| <b>31.12.2015</b>   |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 29 280                         | 29 280  |
| Akumuleeritud kulum | -29 280                        | -29 280 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                              | 0       |

## Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |
| Rabatti OÜ                       | 2 080 000  |                                  |                     | 2 080 000   | 18%          |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 080 000  |                                  |                     | 2 080 000   |              |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 2 080 000  |                                  |                     | 2 080 000   |              |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |
|                                  | 31.12.2014 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |
| Rabatti OÜ                       | 2 230 000  |                                  | 2 230 000           |             | 18%          |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 230 000  |                                  | 2 230 000           |             |              |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 2 230 000  |                                  | 2 230 000           |             |              |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                      | 31.12.2015       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                    | 36 158           | 36 158           |         |
| Võlad töövõtjatele                   | 3 702            | 3 702            |         |
| Maksuvõlad                           | 4 281            | 4 281            | 5       |
| Muud võlad                           | 551              | 551              |         |
| Muud viitvõlad                       | 551              | 551              |         |
| Saadud ettemaksed                    | 65 721           | 65 721           |         |
| Muud saadud ettemaksed               | 65 721           | 65 721           |         |
| Väljamaksmata dividendid             | 835 770          | 835 770          |         |
| Tulumaks väljamaksmata dividendidelt | 208 942          | 208 942          |         |
| Võlad emaettevõtjale                 | 38 158           | 38 158           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>     | <b>1 193 283</b> | <b>1 193 283</b> |         |

  

|                                      | 31.12.2014       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                    | 27 304           | 27 304           |         |
| Võlad töövõtjatele                   | 2 953            | 2 953            |         |
| Maksuvõlad                           | 4 968            | 4 968            | 5       |
| Muud võlad                           | 551              | 551              |         |
| Muud viitvõlad                       | 551              | 551              |         |
| Saadud ettemaksed                    | 68 652           | 68 652           |         |
| Muud saadud ettemaksed               | 68 652           | 68 652           |         |
| Väljamaksmata dividendid             | 845 770          | 845 770          |         |
| Tulumaks väljamaksmata dividendidelt | 211 442          | 211 442          |         |
| Võlad emaettevõtjale                 | 38 158           | 38 158           |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>     | <b>1 199 798</b> | <b>1 199 798</b> |         |

## Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                     | 31.12.2015   | 31.12.2014   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Töötasude kohustus                  | 787          | 787          |
| Puhkusetasude kohustus              | 2 915        | 2 166        |
| Isikliku sõiduki kasutamise hüvitis | 0            | 0            |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b>     | <b>3 702</b> | <b>2 953</b> |

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 25 564     | 25 564     |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1          | 1          |
| <p>Seisuga 31.12.2015 oli ettevõtte jaotamata kasum kokku 5667625 eurot (31.12.2014: 5487660 eurot).</p> <p>Tulumaksukohustus, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 2015. aastal, oleks 1133525 eurot (2014.a: 1097532 eurot).</p> <p>Seetõttu saaks netodividendidena 2015. aastal välja maksta kuni 4434100 eurot (2014.a: 4390128 eurot).</p> |            |            |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2015           | 2014           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 770 459        | 779 010        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>770 459</b> | <b>779 010</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>770 459</b> | <b>779 010</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| 68201- Kinnivara üürileandmine ja käitus    | 770 459        | 779 010        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>770 459</b> | <b>779 010</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                       | 2015          | 2014          |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                             | 12 560        | 9 383         |
| Sotsiaalmaksud                                        | 4 245         | 3 185         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                              | <b>16 805</b> | <b>12 568</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b> | <b>1</b>      | <b>1</b>      |

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Rabatti OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti      |

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2015 |            | 31.12.2014 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                             | 76 370     | 2 953 928  | 92 225     | 3 113 928  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 1 108      |            | 1 137      | 0          |

| 2015                                                     | Ostud   | Müügid |
|----------------------------------------------------------|---------|--------|
| Emaettevõtja                                             | 494 400 | 240    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 87      | 29 028 |
|                                                          |         |        |
| 2014                                                     | Ostud   | Müügid |
| Emaettevõtja                                             | 494 400 | 185    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 1 819   | 29 199 |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2015. ja 2014. aastal tasusid ning muid soodustusi ei arvestatud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2016

**Osaühing Masterlan (registrikood: 10703458) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MART OSTRAT        | Juhatuse liige     | 13.04.2016           |
| RUDOLF KULDKEPP    | Juhatuse liige     | 14.04.2016           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Masterlan osanikule

Oleme auditeerinud Osaühing Masterlan raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Masterlan finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrin Kaasik

Vandeaudiitori number 111

AMC Finantsid Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 100

Tehnika 55 Tallinn 10136

14.04.2016

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Masterlan (registrikood: 10703458) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KATRIN KAASIK      | Vandeaudiitor      | 14.04.2016           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2015       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 5 667 625        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 113 459          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>5 781 084</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 5 781 084        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>5 781 084</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2015       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 5 667 625        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 113 459          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>5 781 084</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 5 781 084        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>5 781 084</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 770459          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Osaühing Rabatti | 10049835                                  | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 25564 EUR                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                   |
|-----------------|------------------------|
| Telefon         | +372 6502344           |
| Faks            | +372 6502307           |
| E-posti aadress | mart.ostrat@rabatti.ee |