

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: M&M Vara OÜ

registrikood: 11223950

tänava nimi ja maja number: Forelli tn 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10621

telefon: +372 5101850

e-posti aadress: mauri.miidla@mvara.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Kapitalirent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Tegevuse jätkuvus	16
Lisa 17 Aruandekuupäeva järgsed sündmused	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

M&M VARA OÜ asutati 2006. aastal. Põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ja rent. Hallatavad objektid on hooned Laki tänav 5, Artelli 8 ja Forelli 11, Sära tee 1. Järgmisel majandusaastal tegeletakse edasi kinnisvara haldamisega.

Tegevuskeskkonna üldine makromajandusliku arengu mõju ettevõtte majandustulemustele oli toetav. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid. Aruandeaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenud valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Aruandeaasta tegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2018	2017
Käibe kasv(+), kahanemine(-) (%) = (müügitulu 2018- müügitulu 2017) / müügitulu 2017*100	0,69	4,06
Puhasrentaablus (%) = Puhaskasum (-kahjum) / müügitulu*100	53,6	-1,94

M&M Vara OÜ ei ole võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi. M&M Vara OÜ on kohtus vaidlustanud Mave Varahalduse OÜ nõude summas 1 599 000 eurot. Aruande allkirjastamise hetkel kohtumenetlus alles käib.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	263 168	211 988	
Nõuded ja ettemaksed	110 157	45 826	2
Kokku käibevarad	373 325	257 814	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 340 000	14 340 000	4
Materiaalsed põhivarad	19 909	24 046	5
Kokku põhivarad	14 359 909	14 364 046	
Kokku varad	14 733 234	14 621 860	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 919 162	766 133	7
Võlad ja ettemaksed	188 043	159 095	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 107 205	925 228	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 415 120	9 334 283	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 415 120	9 334 283	
Kokku kohustised	9 522 325	10 259 511	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 359 537	4 389 973	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	848 560	-30 436	
Kokku omakapital	5 210 909	4 362 349	
Kokku kohustised ja omakapital	14 733 234	14 621 860	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 582 454	1 571 656	10
Muud äritulud	7 653	3 281	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-352 051	-275 186	11
Mitmesugused tegevuskulud	-138 081	-100 047	12
Tööjõukulud	-112 260	-104 108	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 137	-4 197	5
Muud ärikulud	0	-956 030	14
Ärikasum (kahjum)	983 578	135 369	
Intressitulud	34	16	
Intressikulud	-135 052	-165 821	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	848 560	-30 436	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	848 560	-30 436	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

M&M Vara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Lühendatud aastaaruande koostamisel on lähtutud miinimumnõuetest, et väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustatav informatsioon" punktis 59 sätestatud lisadest.

Väikeettevõtjate lühendatud aastaaruandes võib bilanss olla lühemal või pikemal kujul, lähtudes raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetest ja võimalustest. Lisades esitatakse bilansikirjete alaliigendusi, kui see tuleb kasuks bilansi informatiivsusele ja loetavusele või on nõutud raamatupidamise seaduse või Raamatupidamise Toimkonna juhendite poolt. Lähtudes olulisuse printsiibist, võib ebaolulisi bilansikirjeid avaldada summeeritult. Äriühing on esitanud bilansi pikemal kujul.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makseid ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikuluseid, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude hindamisel kasutatakse arvestusmeetodit FIFO.

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 ja kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, välja arvatud juhtudel kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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 tööeast. 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 optioon 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 rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt põhivaraga.

Kõik ülejäänud tehingud on kajastatud kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. 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 laenu, 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub

kasutades sisemise intressimäära meetodit juhul kui lepinguline intressimäär erineb oluliselt sisemisest intressimäärast.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttele 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.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital on moodustatud vastavalt äriseadustiku nõuetele. Reservkapitali suurus nähakse ette põhikirjas ja see ei või olla väiksem kui 1/10 osakapitalist. Reservkapital moodustatakse igaaastasest puhaskasumi eraldisest, mis kantakse reservkapitali.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019 netodividendidena välja maksta 1/3 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud M&M Vara OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada valitsevat mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapool (juhul kui kolmandaks osapooliks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle. Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	42 275	42 275	0	0
Muud nõuded	32	32	0	0
Viitlaekumised	32	32	0	0
Ettemaksed	67 850	67 850	0	0
Tulevaste perioodide kulud	2 725	2 725	0	0
Muud makstud ettemaksed	65 125	65 125	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 157	110 157	0	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	41 856	41 856	0	0
Muud nõuded	32	32	0	0
Ettemaksed	3 938	3 938	0	0
Tulevaste perioodide kulud	3 878	3 878	0	0
Muud makstud ettemaksed	60	60	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 826	45 826	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 766	22 316
Üksikisiku tulumaks	1 422	1 325
Erisoodustuse tulumaks	105	50
Sotsiaalmaks	3 132	2 765
Kohustuslik kogumispension	70	178
Töötuskindlustusmaksed	183	89
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 678	26 723

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	14 659 306
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-955 852
Ümberliigitamised	636 546
31.12.2017	14 340 000
31.12.2018	14 340 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 243 547	1 234 112
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	352 051	275 186

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati sõltumatut eksperti ning õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,8%-10,5%, vakantsuse määr 5%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	35 957	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-8 090	-8 090	-8 090
Jääkmaksumus	27 867	27 867	27 867
Ostud ja parendused	2 706	2 706	2 706
Amortisatsioonikulu	-4 197	-4 197	-4 197
Müügid	-2 330	-2 330	-2 330
31.12.2017			
Soetusmaksumus	35 957	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-11 911	-11 911	-11 911
Jääkmaksumus	24 046	24 046	24 046
Amortisatsioonikulu	-4 137	-4 137	-4 137
31.12.2018			
Soetusmaksumus	35 957	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-16 048	-16 048	-16 048
Jääkmaksumus	19 909	19 909	19 909

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	0	3 750
Muud masinad ja seadmed	0	3 750
Kokku	0	3 750

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

--

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank Liising AS	5 067	5 067	0	0	3,6%	EUR	30.06.2018	7
Kapitalirendikohustised kokku	5 067	5 067	0	0				

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud krediitiasutus	1 241 703	1 241 703			6 kuu EURIBOR+2.5%	EUR	06.02.2019	
Lühiajalised laenud kokku	1 241 703	1 241 703						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud krediitiasutus	6 493 579	677 459	5 816 120	0	6 kuu EURIBOR+2.5%	EUR	10.02.2021	
Pikaajaline laen-seotud osapooltelt	1 599 000	0	1 599 000	0	3%	EUR	31.12.2022	
Pikaajalised laenud kokku	8 092 579	677 459	7 415 120	0				
Laenukohustised kokku	9 334 282	1 919 162	7 415 120	0				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud krediitiasutus	8 496 349	761 066	7 735 283	0	6 kuu EURIBOR+2.5%	EUR	2019-2021	
Pikaajaline laen-seotud osapool	1 599 000	0	1 599 000	0	3%	EUR	31.12.2022	
Pikaajalised laenud kokku	10 095 349	761 066	9 334 283	0				
Kapitalirendikohustised kokku	5 067	5 067	0	0				6
Laenukohustised kokku	10 100 416	766 133	9 334 283	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	14 340 000	14 340 000
Kokku	14 340 000	14 340 000

Laenude tagatiseks on hüpoteegid kinnistutele Rae vallas, Peetri alevikus: Läike tee 3 ja Sära tee1; Tallinnas, Kristiine linnaosas: Artelli tn

8b, Laki tn 5, Forelli tn 11.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	77 396	77 396	0	0	
Võlad töövõtjatele	11 744	11 744	0	0	
Maksuvõlad	11 678	11 678	0	0	3
Muud võlad	86 825	86 825	0	0	
Intressivõlad	3 933	3 933	0	0	
Muud viitvõlad	82 892	82 892	0	0	
Saadud ettemaksed	400	400	0	0	
Muud saadud ettemaksed	400	400	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	188 043	188 043	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	26 323	26 323	0	0	
Võlad töövõtjatele	13 200	13 200	0	0	
Maksuvõlad	26 723	26 723	0	0	3
Muud võlad	92 705	92 705	0	0	
Intressivõlad	4 074	4 074	0	0	15
Muud viitvõlad	88 631	88 631	0	0	
Saadud ettemaksed	144	144	0	0	
Muud saadud ettemaksed	144	144	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	159 095	159 095	0	0	

Kirjel "Võlad tarnijatele" koosseisus on kajastatud kohustusi seotud osapoolte ees summas 2 948 (31.12.2017: 1 186) eurot.

Kirjel "Intressivõlad" koosseisus on kajastatud intressikohustusi seotud osapoolte ees summas 0 (31.12.2017: 4 074) eurot.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 1278 eurot (31.12.2017: 1278 eurot).		

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustab 5 208 097 (31.12.2017: 4 359 537) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena, on 1 041 619 (31.12.2017: 871 907) eurot. Seega saaks 31.12.2018 seisuga jaotamata kasumist dividendidena välja maksta 4 166 478 (31.12.2017: 3 487 630) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 582 454	1 571 656
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 582 454	1 571 656
Kokku müügitulu	1 582 454	1 571 656
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 243 547	1 234 112
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	338 907	337 544
Kokku müügitulu	1 582 454	1 571 656

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	183 508	103 808
Energia	154 168	157 005
Maamaks	14 375	14 373
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	352 051	275 186

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	518	1 557
Mitmesugused bürookulud	11 045	11 627
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 585	1 758
Kindlustus	3 330	3 063
Transpordiga seotud kulud	34 126	12 503
Muud	85 477	69 539
Kokku mitmesugused tegevuskulud	138 081	100 047

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	83 933	77 822
Sotsiaalmaksud	28 327	26 286
Kokku tööjõukulud	112 260	104 108
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-955 852	4
Muud	0	-178	
Kokku muud ärikulud	0	-956 030	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 601 948	1 604 260

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen1	0	0	0	460 000

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 301	0	19 228	324

Saadud laenudelt tasuti intresse kokku 2018.aastal summas 23 919 (2017: 51 637) eurot.

Saadud laenud:

Arvestatud intressid 2018. 19 845 eurot.

Arvestatud intressid 2017. 50 466 eurot.

Tegev- ja kõrgemalt juhtkonnalt ning olulise osalusega eraisikust omanikelt ning nende valitseva või olulise mõju all olevatelt ettevõtjatelt on ostetud aruandeperioodil teenuseid summas 18 301 eurot (2017.a. 19 228 eurot). Juhatuse liikmetele ning teistele seotud osapooltele ei ole tehtud soodustusi. Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud kompensatsiooni teenistuslepingu ennetähtaegsel lõppemisel.

Lisa 16 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2018 ületasid lühiajalised kohustised käibevara 1 733 880 euro võrra, lühiajaliste kohustiste hulgas on kajastatud pangalaenu tagasimakse summas 1 919 162 eurot, nimetatud laen on pikendatud peale aruandekuupäeva kuni aastani 2020.

M&M Vara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt.

Lisa 17 Aruandekuupäeva järgsed sündmused

3.septembril 2018.a võttis Harju Maakohus menetlusse M&M Vara OÜ hagi Mave Varahalduse OÜ vastu lepingute osalise tühistuse tuvastamiseks ja alusetult omandatu 719 528 euro ja viivise 2050,16 euro ning edasiulatava viivise väljamõistmiseks. Esimene kohtuistung toimub septembris 2019.a;

25.septembril esitas Mave Varahalduse OÜ vastuhagi M&M Vara OÜ vastu - mõista M&M Vara OÜ-lt Mave Varahalduse OÜ kasuks välja laenulepingutest tulenev põhivõlgnevus 1 599 000 eurot ja põhivõlalt arvatav viivis. Esimene kohtuistung toimub septembris 2019.a;

8.oktoobril 2018. võttis Harju Maakohus menetlusse M&M Vara OÜ hagi MR Pluss OÜ ja MAVE VARAHALDUSE OÜ vastu raamatupidamisega seotud dokumendide ja andmete üleandmise kohustamiseks. Esimene kohtuistung toimub sügisel 2019.a;

M&M Vara OÜ 50% ühisomanikud on 24.oktoobril 2018.a esitanud Harju Maakohtule avalduse erikontrolli korraldamiseks M&M Vara OÜ-s. Esimene kohtuistung toimus 27.mail 2019.a, järgmine istung on 12.juunil 2019.a;

27.detsembril 2018.a esitas M&M Vara OÜ Harju Maakohtule hagiavalduse õigusliku aluseta saadud vara summas 605 101,68 eurot ja alates hagi esitamisest lisanduva viivise väljamõistmiseks M&M Vara 50% ühisomanike vastu. Kohus on hagi menetlusse võtnud, istungeid toimunud ei ole.

Kõik eelnimetatud kohtumenetlused on algfaasis ja seetõttu ei ole nende lõpptulemust aruande koostamise hetkel võimalik prognoosida.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2019

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAURI MIIDLA	Juhatuse liige	25.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

M&M Vara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud M&M Vara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperdi 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 vandeauditori 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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 realistiik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Vandeauditori 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 vandeauditori 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 auditiprotseduure 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, väaresitiste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

25.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	25.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 359 537
Aruandeaasta kasum (kahjum)	848 560
Kokku	5 208 097

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1582454	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maria Heinsar	60110110255	Eesti	1278 EUR (Ühisomand)
Elisa Heinsar	49209030322	Eesti	1278 EUR (Ühisomand)
Anette Gloria Heinsar	60705087021	Eesti	1278 EUR (Ühisomand)
Mauri Miidla	37209212712		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5101850
E-posti aadress	mauri.miidla@mvara.ee