

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: M&M Vara OÜ

registrikood: 11223950

tänavanimi, maja number Pärnu mnt 160E

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 6518334

e-posti aadress: mauri.miidla@mave.ee

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	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustused	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 12 Osakapital	18
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Muud äritulud	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Muud ärikulud	19
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Ettevõtte likviidsus	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

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

Aruandeaasta jooksul renoveeriti kinnisvara ning renoveerimist jätkatakse ka lähitulevikus.

Müügitulu suurenemine saavutati renoveeritud pindade rentimisest uutele rentnikele.

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

Tegevuskeskkonna üldine 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 ilmnenud valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

1.10.2015 kuupäeva seisuga toimus M&M Vara OÜ kui ühendatava ühingu ja tema 100%-lise tütarettevõtja Veerenni Arenduse OÜ kui ühendatava ühingu ühinemine.

2015.a. M&M Vara OÜ investeeris kinnisvarasse summas 1 508 198 eurot.

Aruandeaasta tegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2015	2014
Käibe kasv(+), kahanemine(-) (%) = (müügitulu 2015- müügitulu 2014) / müügitulu 2014*100	0,31	13,99
Puhasrentaablus (%) = Puhaskasum / müügitulu*100	41,59	39,48

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 506	119 178	2
Nõuded ja ettemaksed	53 462	48 500	3
Varud	25 271	42	4
Kokku käibevara	89 239	167 720	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	2 500	6
Nõuded ja ettemaksed	817	2 777	3
Kinnisvarainvesteeringud	15 008 198	13 500 000	7
Materiaalne põhivara	31 462	35 058	8
Kokku põhivara	15 040 477	13 540 335	
Kokku varad	15 129 716	13 708 055	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 414 434	3 145 145	10
Võlad ja ettemaksed	290 503	189 788	11
Kokku lühiajalised kohustused	3 704 937	3 334 933	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 829 818	8 469 776	10
Kokku pikaajalised kohustused	7 829 818	8 469 776	
Kokku kohustused	11 534 755	11 804 709	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 995 110	1 335 579	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	597 039	564 955	
Kokku omakapital	3 594 961	1 903 346	
Kokku kohustused ja omakapital	15 129 716	13 708 055	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	1 435 395	1 431 004	13
Muud äritulud	11	476 000	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-266 296	-339 389	15
Mitmesugused tegevuskulud	-110 504	-105 694	16
Tööjõukulud	-77 531	-60 571	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 596	-1 607	8
Muud ärikulud	-5 583	-9 936	18
Kokku ärikasum (-kahjum)	971 896	1 389 807	
Intressikulud	-368 470	-831 193	
Muud finantstulud ja -kulud	6 113	5 678	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	609 539	564 292	
Tulumaks	-12 500	663	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	597 039	564 955	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	971 896	1 389 807	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 596	1 607	8
Muud korrigeerimised	0	-476 000	7
Kokku korrigeerimised	3 596	-474 393	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	63 522	176 280	
Varude muutus	-25 229	-42	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	102 995	-25 448	
Laekunud intressid	5	14 062	
Kokku rahavood äritegevusest	1 116 785	1 080 266	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	32 907	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 508 198	0	8
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500	6
Antud laenud	-370 000	-16 000	20
Antud laenude tagasimaksed	0	123 762	20
Muud laekumised investeerimistegevusest	384 441	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 493 757	138 169	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 694 752	3 000 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-971 455	-3 609 894	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-9 213	-3 032	
Makstud intressid	-360 309	-459 221	
Makstud dividendid	-62 000	-49 364	12
Makstud ettevõtte tulumaks	-23 475	-6 461	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	268 300	-1 127 972	
Kokku rahavood	-108 672	90 463	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	119 178	28 715	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-108 672	90 463	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 506	119 178	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	1 335 579	1 338 391
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	564 955	564 955
31.12.2014	2 556	256	1 900 534	1 903 346
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	597 039	597 039
Makstud dividendid	0	0	-50 000	-50 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	1 144 576	1 144 576
31.12.2015	2 556	256	3 592 149	3 594 961

Muude muutustena omakapitalis on kajastatud ühendatava ühingu tütarettevõtja Veerenni Arendus OÜ netovara ja investeeringute soetusmaksumuse vahet ühinemise bilansipäeva seisuga.

Lisainfo toodud lisas 12.

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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seadust ja Eesti hea raamatupidamise tava nõudeid. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamisseaduses ning mida täiendava Eesti Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Vara ja kohustused 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 koostamise seisuga.

Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

M & M VARA OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2 lisas toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust kontrollib teine ettevõtte (emaettevõtte). Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse soetusmaksumuse (miinus võimalikud allahindlused) meetodil.

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 transpordikulusid, 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 õiglasest väärtuses mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, välja arvatud juhtudel kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtuses. Õiglasest 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumuleeritud 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. Muud hooldus- ja remondikulud 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.

Põhivara 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.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt põhivaraga.

Kõik ülejäänud tehingud on kajastatud kasutusrendina.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit juhul kui lepinguline intressimäär erineb oluliselt sisemisest intressimäärast.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Põhikirja alusel tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Müügitulu kajastab müüdnud 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 aruandeaasta kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatati kuni 31.12.2014 Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2015 maksustatakse 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

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriiliste otsustele. M&M Vara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) olulise osalusega osanikke;
- b) tegevjuhtkonda;
- c) punktis b kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega olulise või valitseva mõju all olevaid ettevõtteid;
- d) tütarettevõtet (kuni ühinemiseni 01.10.2015).

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kassa	0	300
Arvelduskonto	10 506	118 878
Kokku raha	10 506	119 178

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	44 161	44 161	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	44 161	44 161	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 544	2 544	0	0	5
Ettemaksed	7 574	6 757	817	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 574	6 757	817	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 279	53 462	817	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	43 807	43 807	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	43 807	43 807	0	0	
Ettemaksed	7 470	4 693	2 777	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 470	4 693	2 777	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 277	48 500	2 777	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tooraine ja materjal	24 048	0
Materjal	24 048	0
Ettemaksed varude eest	1 223	42
Ettemaksed tarnijatele	1 223	42
Kokku varud	25 271	42

Aruandeperioodil ega ka võrreldaval perioodil ei ole tehtud varude allahindlusi ega mahakandmisi.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 544	0	114
Üksikisiku tulumaks	0	1 559	963
Erisoodustuse tulumaks	0	77	8 057
Sotsiaalmaks	0	3 513	2 347
Kohustuslik kogumispension	0	136	71
Töötuskindlustusmaksed	0	239	169
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 544	5 524	11 721

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12628732	Veerenni Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Muud muutused	31.12.2015
12628732	2 500	-2 500	0
Kokku	2 500	-2 500	0

23.10.2015.a. sõlmiti ühinemisleping, mille alusel M&M Vara OÜ kui ühendatav ühing ühendas endaga 100%-lise tütarettevõtja Veerenni Arendus OÜ. Vastavalt ühinemislepingule loetakse ühendatava ühingu tehingud tehtuks ühendava ühingu arvel alates ühinemise bilansi päevast, milleks ühinemislepingu alusel oli 01.10.2015.a., seega eelnimetatud kuupäeva seisuga toimus M&M Vara OÜ kui ühendatava ühingu ja tema 100%-lise tütarettevõtja Veerenni Arenduse OÜ kui ühendatava ühingu raamatupidamislik ühinemine. Vastavalt Äriseadustikule loetakse ühinemine juriidiliselt toimunuks Äriregistri kande tegemise kuupäevast, milleks oli 28.10.2015.a. Ühendatav ühing Veerenni Arenduse OÜ loeti seega alates 28.10.2015.a. lõppenuks ilma likvideerimismenetlusest ja on kustutatud Äriregistrist.

Erinevus Veerenni Arendus OÜ osaluse soetusmaksumuse ja tema netovara bilansilise väärtuse vahel ühinemise bilansi päeva seisuga summas 1 144 576 eurot on kajastatud M&M Vara OÜ omakapitalis jaotamata kasumi suurenemisena. Eelkirjeldatu kajastub omakapitali muutuste aruandes kirjel „Muud muutused omakapitalis“.

M&M Vara OÜ rahavoogude aruande kirjel „Muud rahavood investeerimistegevusest“ on kajastatud ühendatava ühingu Veerenni Arendus OÜ raha jääki ühinemise bilansi päeva seisuga summas 384 441 eurot.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	802 850	705 348	1 508 198
31.12.2015			
Soetusmaksumus	802 850	705 348	1 508 198
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	802 850	705 348	1 508 198

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	13 024 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	476 000
31.12.2014	13 500 000
31.12.2015	13 500 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 100 293	1 095 110
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	252 527	325 607

Kinnisvarainvesteeringu hindamiseks õiglasesse väärtusesse on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit ja turupõhiseid andmeid. Hindamisel on kasutatud diskontomäära, kapitalisatsioonimäära, rendikasvumäära, tegevuskulude määra ning vakantsusmäära. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodil on üüritulu arvutamisel lähtutud hindamise hetkel kehtivatest üürilepingu tingimustest.

Aruandeperioodil soetati maa ja alustati ehitustegevust uuel kinnisvaraobjektil, mida on valmimisjärgselt plaanis hakata kasutama kinnisvarainvesteeringuna. Kuna lõpetamata kinnisvaraobjekti õiglane väärtus ei olnud bilansipäeva seisuga usaldusväärselt määratletav, on eelkirjeldatud kinnisvaraobjekti kaasatud aastaaruandes kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Lõpetamata ehitiste bilansiline soetusmaksumus seisuga 31.12.2015.a. moodustas 1 508 198 eurot.

Kõik õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringud on välja renditud kasutusrendi tingimustel.

Lisainfo toodud lisas 9.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Masinad ja seadmed	Kokku
	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2013			
Soetusmaksumus	37 705	37 705	37 705
Akumuleeritud kulum	-4 090	-4 090	-4 090
Jääkmaksumus	33 615	33 615	33 615
Ostud ja parendused	35 957	35 957	35 957
Amortisatsioonikulu	-1 607	-1 607	-1 607
Müügid	-32 907	-32 907	-32 907
31.12.2014			
Soetusmaksumus	35 957	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-899	-899	-899
Jääkmaksumus	35 058	35 058	35 058
Amortisatsioonikulu	-3 596	-3 596	-3 596
31.12.2015			
Soetusmaksumus	35 957	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-4 495	-4 495	-4 495
Jääkmaksumus	31 462	31 462	31 462

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	0	32 907
Muud masinad ja seadmed	0	32 907
Kokku	0	32 907

Põhivara soetati kapitalirendiga 2014. aastal summas 35 957 eurot.

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 100 293	1 095 110	7,13

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 443 479	1 082 385	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	13 500 000	13 500 000	
Kokku	13 500 000	13 500 000	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrendikulu	12 202	16 529	16
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	11 819	17 402	
1-5 aasta jooksul	30 238	42 517	

M&M Vara OÜ üürib kasutusrendi korras kontoriruumid ja autosid.

Ruumide rendileping on tähtajatu.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen-seotud osapooltega	2 430 000	2 430 000			EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	2 430 000	2 430 000				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud krediitiasutustelt	8 789 760	974 884	7 814 876		EUR	10.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	8 789 760	974 884	7 814 876			
Muud laenukohustused						
Kapitalirent	24 492	9 550	14 942		EUR	30.04.2017
Muud laenukohustused kokku	24 492	9 550	14 942			
Laenukohustused kokku	11 244 252	3 414 434	7 829 818			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen-seotud osapooltega	2 500 000	2 500 000			EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	2 500 000	2 500 000				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud krediitiasutustelt	9 081 216	635 932	8 445 284		EUR	10.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	9 081 216	635 932	8 445 284			
Muud laenukohustused						
Kapitalirent	33 705	9 213	24 492		EUR	30.04.2017
Muud laenukohustused kokku	33 705	9 213	24 492			
Laenukohustused kokku	11 614 921	3 145 145	8 469 776			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	15 008 198	13 500 000
Kokku	15 008 198	13 500 000

Saadud laenude intress on üks koma kolmkümmend kaheksa kuni kaheksa protsenti.

Laenude tagatiseks on hüpoteegid kinnistutele
 Rae vallas, Peetri alevikus: Läike tee 3, Läike tee 3a ja Sära tee1;
 Tallinnas, Kristiine linnaosas: Artelli tn 8b, Laki tn 5, Forelli tn 11.

Kapitalirendi intress on 3,6%.

Kapitalirendi teel renditud varade jääkmaksumus seisuga 31.12.2015 oli 31 462(31.12.2014 35 058) eurot.

Kapitalirendikohustuste lõpptähtaeg on 30.04.2017.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	155 715	155 715	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 442	6 442	0	0	
Maksuvõlad	5 524	5 524	0	0	5
Muud võlad	116 221	116 221	0	0	
Intressivõlad	4 024	4 024	0	0	
Dividendivõlad	29 910	29 910	0	0	
Muud viitvõlad	82 287	82 287	0	0	
Saadud ettemaksed	6 601	6 601	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	6 601	6 601	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	290 503	290 503	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	28 419	28 419	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 259	4 259	0	0	
Maksuvõlad	11 721	11 721	0	0	5
Muud võlad	138 788	138 788	0	0	
Intressivõlad	8 104	8 104	0	0	
Dividendivõlad	41 910	41 910	0	0	
Muud viitvõlad	88 774	88 774	0	0	
Saadud ettemaksed	6 601	6 601	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	6 601	6 601	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	189 788	189 788	0	0	

Kirjel "Võlad tarnijatele" koosseisus on kajastatud kohustusi seotud osapoolte ees summas 129 717 (31.12.2014: 12 136)eurot.

Kirjel "Intressivõlad" koosseisus on kajastatud intressikohustusi seotud osapoolte ees summas 39 (31.12.2014: 0)eurot.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 1278 eurot(31.12.2014: 1278 eurot).		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2015. aastal oli 3 592 149 eurot. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 873 719 eurot, millega kaasneks dividendi tulumaksu kohustus summas 718 430 eurot.

Vaba omakapital seisuga 31.12.2014 oli 1 900 534 eurot, millest oleks omanikele olnud võimalik dividendidena välja maksta 1 520 427 eurot, millega oleks kaasnenud dividendi tulumaksu kohustus summas 380 107 eurot.

2015.a. kuulutati välja dividende summas 50 000 eurot, millega kaasnes tulumaksukulu summas 12 500 eurot.

2015. aruandeperioodil maksti dividende omanikele summas 62 000(2014: 49 364) eurot, millelt arvutati tulumaksu summas 15 500 (2014: 13 122) eurot ja maksti tulumaksu summas 23 475(2014: 6 461)eurot.

Alates 01.01.2015 maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Seisuga 31.12.2014. aastal korregeeriti tulenevalt tulumaksumäära muutusest tulumaksukohustust, mille tulemusena tekkis tulumaksutulu summas 663 eurot.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 435 395	1 431 004	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 435 395	1 431 004	
Kokku müügitulu	1 435 395	1 431 004	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 100 293	1 095 110	7,9
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	335 102	335 894	
Kokku müügitulu	1 435 395	1 431 004	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	476 000	7
Muud	11	0	
Kokku muud äritulud	11	476 000	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	85 500	152 368
Energia	167 027	173 252
Maamaks	13 769	13 769
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	266 296	339 389

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Üür ja rent	12 202	16 529	9
Mitmesugused bürookulud	20 952	13 346	
Riiklikud ja kohalikud maksud	950	1 492	
Kindlustus	4 270	4 393	
Transpordiga seotud kulud	14 893	13 478	
Muud	57 237	56 456	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	110 504	105 694	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	57 238	44 196
Sotsiaalmaksud	19 851	15 949
Muud	442	426
Kokku tööjõukulud	77 531	60 571
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	6

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	311	0
Makstud riigilõivud	3 270	1 479
Muud	2 002	8 457
Kokku muud ärikulud	5 583	9 936

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulu laenudelt	6 108	5 653
Intressitulu hoiustelt	5	25
Kokku muud finantstulud ja -kulud	6 113	5 678

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 589 667	132	2 554 046

2015	Ostud	Müügid	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	752 409	5 252	370 000	1 083 151	1 344 752	1 414 752
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	0	0	16 000	16 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	186 500	26 079	0	287 613	1 953 834	3 000 717

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	1 680	0

Mitterahalisel teel toimus antud laenude tagasimakseid 2015. aastal summas 1 083 151 (2014: 179 851) eurot.

Mitterahalisel teel tasutud antud laenu intresse 2015. aastal summas 13 841 (2013: 7 766) eurot.

Mitterahalisel teel saadud laenu 2015. aastal summas 0 (2014: 1 953 116) eurot.

Mitterahalisel teel tasutud saadud laenu 2015. aastal summas 1 084 752 (2014: 0) eurot.

Saadud laenu intresse tasutud kokku 2015.aastal summas 225 853 (2014: 1 554 155)eurot.

Mitterahalisel teel tasutud saadud laenu intresse 2015. aastal summas 12 240 (2014: 1 353 116) eurot.

Saadud laenud:

Arvestatud intressid 2015. 225 891 eurot.

Arvestatud intressid 2014. 571 348 eurot.

Antud laenud:

Arvestatud intressid 2015. 6 108 eurot.

Arvestatud intressid 2014. 5 653 eurot.

Lisa 21 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2015 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 3 616 tuhande euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis seisuga 31.12.2015 kajastub 2016 aastal maksmisele kuuluv pangalaenu lühiajaline kohustus summas 975 tuhat eurot ja seotud osapooltelt saadud lühiajaline laenukohustus summas 2 430 tuhat eurot. Teisalt ei kajastu tulevaste perioodide renditulu summas 1 443 tuhat eurot, mis on üürilepingutega kaetud ning mille arvel lühiajalisi finantskohustusi on plaanis tasuda.

Seotud osapoolte laenukohustuse osas summas 2 430 tuhat eurot on võimalus laenukohustusi pikendada.

Tulenevalt eeltoodust on juhatus seisukohal, et ettvõttel bilansipäeva seisuga likviidsusprobleeme ei esine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2016

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAURI MIIDLA	Juhatuse liige	15.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

M&M Vara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud M&M Vara OÜ 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 lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada 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 kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

17.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	17.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 995 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	597 039
Kokku	3 592 149

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1435395	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Heinsar	36504070251		1278 EUR
Mauri Miidla	37209212712		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6518334
E-posti aadress	mauri.miidla@mave.ee