

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Magistral Kaubanduskeskuse OÜ

registrikood: 11228717

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 6559515

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Turustuskulud	10
Lisa 5 Üldhalduskulud	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Muud ärikulud	11
Lisa 9 Intressikulud	12
Lisa 10 Raha	12
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 13 Laenukohustised	14
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 16 Osakapital	16
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Tulumaks	17
Lisa 20 Tegevuse jätkuvus	17
Lisa 21 COVID-19	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ müügitulu 2020. aastal oli 2 337 292 eurot (2019: 2 548 237 eurot) ja puhaskasum oli 571 631 eurot (2019: 1 902 796 eurot).

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Sõpruse pst. 201, Tallinn. Antud kinnistul asub kaubanduskeskus "Magistral".

2021. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ-s oli üks palgaline töötaja ning talle arvestati tasu koos maksudega 35 969 eurot (2019: 35 510 eurot). Juhatuse liikmetele 2020. ja 2019. aastal tasusid ei arvestatud.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ 100%-line omanik on EFTEN Kinnisvarafond II AS.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 337 292	2 548 237	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-67 756	-58 649	3, 12
Brutokasum (-kahjum)	2 269 536	2 489 588	
Turustuskulud	-84 301	-147 765	4
Üldhalduskulud	27 317	-398 604	5
Muud äritulud	360	789 098	7
Muud ärikulud	-1 335 437	0	8
Ärikasum (kahjum)	877 475	2 732 317	
Intressitulud	199	204	
Intressikulud	-306 043	-311 388	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	571 631	2 421 133	
Tulumaks	0	-518 337	19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	571 631	1 902 796	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 402 294	1 295 362	10
Nõuded ja ettemaksed	34 268	30 040	11
Varud	12 350	0	
Kokku käibevarad	2 448 912	1 325 402	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	26 590 000	27 850 000	12
Materiaalsed põhivarad	3 002	1 547	
Immateriaalsed põhivarad	5 460	0	
Kokku põhivarad	26 598 462	27 851 547	
Kokku varad	29 047 374	29 176 949	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 392 918	422 943	13
Võlad ja ettemaksed	167 050	213 237	14
Kokku lühiajalised kohustised	15 559 968	636 180	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	15 393 518	13
Võlad ja ettemaksed	816 721	1 048 197	14
Kokku pikaajalised kohustised	816 721	16 441 715	
Kokku kohustised	16 376 689	17 077 895	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 502 562	2 502 562	16
Ülekurss	7 030 275	7 030 275	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 566 217	663 421	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	571 631	1 902 796	
Kokku omakapital	12 670 685	12 099 054	
Kokku kohustised ja omakapital	29 047 374	29 176 949	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	877 475	2 732 317	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	2 713	1 167	
Muud korrigeerimised	1 335 438	-788 944	12
Kokku korrigeerimised	1 338 151	-787 777	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 210	5 383	11
Varude muutus	-12 350	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-276 833	202 672	14
Kokku rahavood äritegevusest	1 922 233	2 152 595	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-9 628	-1 390	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-75 438	-51 056	12
Laekunud intressid	181	28	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-84 885	-52 418	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-427 143	-422 104	13
Makstud intressid	-303 273	-420 119	9, 14, 18
Makstud dividendid	0	-2 178 000	19
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-518 337	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-730 416	-3 538 560	
Kokku rahavood	1 106 932	-1 438 383	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 295 362	2 733 745	10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 106 932	-1 438 383	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 402 294	1 295 362	10

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 502 562	7 030 275	2 841 421	12 374 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 902 796	1 902 796
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 178 000	-2 178 000
31.12.2019	2 502 562	7 030 275	2 566 217	12 099 054
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	571 631	571 631
31.12.2020	2 502 562	7 030 275	3 137 848	12 670 685

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 16 ja lisas 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (edaspidi: ettevõte) 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- hooned ja rajatised 2–18%
- masinad ja seadmed 8–20%
- transpordivahendid 15–25%
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20–40%
- maad ei amortiseerita

Kasulike eluigade vahemikud on immateriaalsel põhivaral 8-20%

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 640 eurot.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

Rendid**Rendiarvestus**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriilistele otsustele.

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emasettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad)
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 337 292	2 548 237	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 337 292	2 548 237	
Kokku müügitulu	2 337 292	2 548 237	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 085 955	2 279 516	12
Muud haldustegevuse tulud	251 337	268 721	
Kokku müügitulu	2 337 292	2 548 237	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 616	-12 616	
Amortisatsioonikulu	-2 517	-703	
Vara kindlustus	-6 100	-6 399	
Üüripindade remont ja hooldus	-41 785	-34 357	
Muud haldustegevuse kulud	-4 738	-4 574	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-67 756	-58 649	12

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üürilepingute vahendustasud	0	-392
Muud turustuskulud	-84 301	-147 373
Kokku turustuskulud	-84 301	-147 765

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tööjõukulud	-35 969	-35 510	6
Mitmesugused bürookulud	-2 473	-4 020	
Edukustasu muutus	267 088	-157 789	14, 18
Valitsemistasu	-176 473	-175 830	18
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-24 264	-24 891	
Muud	-396	-100	
Amortisatsioonikulu	-196	-464	
Kokku üldhalduskulud	27 317	-398 604	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Palgakulu	-26 882	-26 538	
Sotsiaalmaksud	-9 087	-8 972	
Kokku tööjõukulud	-35 969	-35 510	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	788 944	12
Muud	360	154	
Kokku muud äritulud	360	789 098	

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 335 437	0	12
Kokku muud ärikulud	-1 335 437	0	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-306 043	-311 388
Kokku intressikulud	-306 043	-311 388

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	2 402 294	1 295 362
Kokku raha	2 402 294	1 295 362

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 880	12 880	0	0
Muud nõuded	977	977	0	0
Ettemaksed	12 912	12 912	0	0
Intressinõuded	199	199	0	0
Viitlaekumised	7 300	7 300	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 268	34 268	0	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 588	11 588	0	0
Muud nõuded	1 093	1 093	0	0
Ettemaksed	9 878	9 878	0	0
Intressinõuded	181	181	0	0
Viitlaekumised	7 300	7 300	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	30 040	30 040	0	0

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	27 010 000
Ostud ja parendused	51 056
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	788 944
31.12.2019	27 850 000
Ostud ja parendused	75 438
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 335 438
31.12.2020	26 590 000

31.12.2020 seisuga on ettevõttel üks kinnisvarainvesteering aadressil Sõpruse pst 201, Tallinn.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2020. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 7 ja lisa 8).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,5% (2019: 8,5%), kapitalisatsioonimäära 7,6% (2019: 7,6%) ning üüritulu kasvu 1,5% (2019: 1,5%).

Kinnisvarainvesteeringult teeniti 2020. aastal renditulu 2 085 955 eurot (2019: 2 279 516 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2020. aastal -67 756 eurot (2019: -58 649 eurot) (vt. lisa 2, lisa 3 ja lisa 13).

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	9 984 540	9 984 540			1 kuu EURIBOR+1,35%	EUR	2021
Omanikulaen	5 408 378	5 408 378			3%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	15 392 918	15 392 918					
Laenukohustised kokku	15 392 918	15 392 918					
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	10 408 083	422 943	9 985 140	0	1 kuu EURIBOR+1,35%	EUR	2021
Omanikulaen	5 408 378	0	5 408 378	0	3%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	15 816 461	422 943	15 393 518	0			
Laenukohustised kokku	15 816 461	422 943	15 393 518	0			

Pangalaenu intressimäär on 1,35%+1 kuu EURIBOR, baasvaluuta EUR ning tähtaeg 2021. aastal.

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 600 eurot (2019: 3 600 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Pangalaenu tagatiseks on ettevõttele kuuluv kinnisvarainvesteering (vt. Lisa 12)

Omanikulaen 5 408 378 eurot kannab intressimäära 3% aastas ning tagastatakse 2021. aastal (vt. lisa 18).

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 629	5 629	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 857	4 857	0	0	
Maksuvõlad	34 369	34 369	0	0	15
Üürnike tagatisrahad	447 714	118 305	313 981	15 428	
Edukustasu kohustus	487 312	0	487 312	0	5, 18
Intressivõlad	1 123	1 123	0	0	
Muud viitvõlad	2 767	2 767	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	983 771	167 050	801 293	15 428	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 981	10 981	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 341	4 341	0	0	
Maksuvõlad	35 827	35 827	0	0	15
Üürnike tagatisrahad	450 922	157 124	278 370	15 428	
Edukustasu kohustus	754 399	0	754 399	0	5, 18
Intressivõlad	1 952	1 952	0	0	
Muud viitvõlad	3 012	3 012	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 261 434	213 237	1 032 769	15 428	

Ettevõtte lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%.

Bilansipäeval on ettevõtte tekkinud edukustasu kohustus summas 487 312 eurot (31.12.2019: 754 399 eurot) (vt. ka lisa 18).

Lisa 15 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	31 253	33 005
Üksikisiku tulumaks	772	960
Sotsiaalmaks	2 102	1 643
Kohustuslik kogumispension	110	100
Töötuskindlustusmaksed	132	119
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	34 369	35 827

(vt. lisa 14)

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 502 562	2 502 562
Osade arv (tk)	1	1

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ osakapital koosneb 31.12.2020 seisuga 1 osast nimiväärtusega 2 502 562 eurot (31.12.2019: 2 502 562 eurot). 2017.a emiteeriti osakapitali summas 2 500 000 eurot mitterahalise sissemaksena läbi omanikulaenu (vt. ka lisa 17).

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 10 010 248 euroni.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 510 278	2 052 973
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	627 570	513 244
Kokku tingimuslikud kohustised	3 137 848	2 566 217

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Dividendid

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 on 3 137 848 eurot (31.12.2019: 2 566 217 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2020 on 627 570 eurot (31.12.2019: 513 244 eurot). Seega on seisuga 31.12.2020 võimalik dividendidena välja maksta 2 510 278 eurot (31.12.2019: 2 052 973 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2020.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond II AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Kohustused 31.12.2020 jagunevad järgnevalt:

- EFTEN Kinnisvarafond II AS laen summas 5 408 378 eurot (31.12.2019: 5 408 378 eurot) (vt. lisa 13)
- edukustasu reserv summas 487 312 eurot (31.12.2019: 754 399 eurot) (vt. lisa 5 ja lisa 14)

2016. aastal saadi emaettevõttelt EFTEN Kinnisvarafond II AS laenu summas 7 908 378 eurot. Laen kannab intressi 3% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagastamise tähtaeg on 2021. aastal. Laenu alusvaluutaks on euro. 2017. aastal tasuti antud laenuunõudest mitterahalise sissemaksena osakapitaliks 2 500 000 eurot (vt. lisa 13 ja lisa 16).

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ostis 2020. aastal EfTEN Kinnisvarafond II AS'lt valitsemisteenust 176 473 euro eest (2019: 175 830 euro eest) (vt. lisa 5).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2020. ja 2019. aastal.
Juhatuse liikmetele 2020. ja 2019. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	2 178 000	518 337
Eesti	0	0	2 178 000	518 337
Kokku	0	0	2 178 000	518 337

Lisa 20 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2020 ületavad lühiajalised kohustused käibevara 13 111 056 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt lühiajalisest pangalaenust. Pangalaen on võetud kinnisvarainvesteeringu tagatisel, mis teenib laenulepingu eritingimustele vastavat rahavoogu. Pangalaenu tagatiseks oleva kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest lähtudes ei ole alust arvata, et laenulepingu pikendamisel võiks tekkida takistusi. Käibekapital on negatiivne ka tulenevalt lühiajalisest omaniklaenust. Juhtkonnal on plaanis laen pikendada. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele 2021. aastal majandusraskusi.

Lisa 21 COVID-19

Oleme hinnanud koroonaviiruse (Covid-19) pandeemia jooksvat ning tulevat mõju Ettevõttele. Oleme pandeemia mõju võtnud arvesse varade ja kohustiste väärtuste määramisel raamatupidamise aruandes. Oleme täiendavalt hinnanud potentsiaalset tuleviku mõju Ettevõttele ning juhul kui see on oluline, avalikustanud vastava informatsiooni raamatupidamise aruandes, mis kirjeldab aruande kuupäevaks kajastatud mõjusid ning meie hinnangut tulevase mõju osas Ettevõttele, kaasa arvatud selle finantstulemustele peale bilansipäeva: Covid'i hinnanguline mõju üüritulule võrdluses 2019. aastaga oli -208 000 eurot. Turustuskulud vähenesid 63 072 euro võrra ning kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse langus oli summas 1 335 438 eurot (2019: tõus 788 944 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2021

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood: 11228717) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamus.

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

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvutuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

22. veebruar 2021
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood: 11228717) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	22.02.2021
RANDO RAND	Vandeaudiitor	22.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 566 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	571 631
Kokku	3 137 848
Jaotamine	
Kokku	3 137 848

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 566 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	571 631
Kokku	3 137 848
Jaotamine	
Kokku	3 137 848

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2337292	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 6559515
E-posti aadress	info@eften.ee