

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Mai Keskus OÜ

registrikood: 11938583

tänava/talu nimi, Laeva tn

maja ja korteri number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 5151750

e-posti aadress: info@directinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Muud ärikulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Lisa 16 Negatiivne käibekapital	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Mai Keskus OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine ja haldamine.

Osaühingu ankurrentnikuks on AS Selver.

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud, juhtimisteenus ostetakse sisse.

Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust Mai Keskuse haldamise ja üürile andmise alal jätkata.

Ülevaate osaühingu tegevusest annab järgnev valik finantssuhtarve:

	2021	2020
Käiberentaablus (aruandeaasta kasum / müügitulu x 100)	-47,16%	11,26%
Võlakordaja (kohustised / varad kokku)	0,67	0,64
ROA % (aruandeaasta kasum / varad)	-5,36%	1,04%
ROE % (aruandeaasta kasum / omakapital)	-16,08%	2,92%
EBITDA (intresside ja kulumieelne kasum)	-0,007 MEUR	0,32 MEUR

31.12.2021 seisuga ettevõtte käibekapital on negatiivne ehk lühiajalised kohustised ülevatad käibevarasid. Omanikud on teadlikud ning kinnitavad, et on valmis ettevõtet finantsiliselt toetama, et tagada likviidsete vahendite piisavus. Juhtkond kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev 12 kuu jooksul peale käesoleva aruande kinnitamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 941	58 345	
Nõuded ja ettemaksed	50 146	76 633	2
Kokku käibevarad	69 087	134 978	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	277 300	313 096	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 640 000	4 957 380	3
Kokku põhivarad	4 917 300	5 270 476	
Kokku varad	4 986 387	5 405 454	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	210 173	198 324	5
Võlad ja ettemaksed	211 318	140 150	6
Kokku lühiajalised kohustised	421 491	338 474	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 902 081	3 136 776	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 902 081	3 136 776	
Kokku kohustised	3 323 572	3 475 250	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 927 648	1 871 224	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 389	56 424	
Kokku omakapital	1 662 815	1 930 204	
Kokku kohustised ja omakapital	4 986 387	5 405 454	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	567 017	500 754	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-187 258	-127 758	10
Mitmesugused tegevuskulud	-67 675	-48 089	11
Muud ärikulud	-319 128	-1 828	14
Ärikasum (kahjum)	-7 044	323 079	
Intressikulud	-277 615	-288 221	12
Muud finantstulud ja -kulud	17 270	21 566	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-267 389	56 424	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 389	56 424	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mai Keskus OÜ 2021. 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. Aruande koostamisel on lähtutud väikeettevõtja lühendatud aruande printsiipidest. Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Raha

Raha ja selle lähendid kajastavad raha pangakontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arвете laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või osaühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tuletisinstrumente (näit. forward-, futuur-, swap- või optiooni lepingud) kajastatakse bilansis nende õiglases väärtuses. Tuletisinstrumentide ümberhindlusest tekkinud kasumeid ja kahjumeid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millest tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Mai Keskus OÜ käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandepäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandepäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	33 070	33 070		
Laenunõuded	277 300		277 300	15
Muud nõuded	17 076	17 076		15
Intressinõuded	17 076	17 076		
Kokku nõuded ja ettemaksed	327 446	50 146	277 300	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	14 774	14 774		
Ostjatelt laekumata arved	14 774	14 774		
Laenunõuded	351 798	38 702	313 096	15
Muud nõuded	23 157	23 157		15
Intressinõuded	23 157	23 157		
Kokku nõuded ja ettemaksed	389 729	76 633	313 096	

Ettevõtte ei avalikusta väljastatud laenude intressimäärasid, kuna peab neid ärisaladuseks.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 950 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 380
31.12.2020	4 957 380
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-317 380
31.12.2021	4 640 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	379 399	379 399
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 360	11 410

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärihoone, mis asub aadressil Papiniidu 42, Pärnus.

Seisuga 31. detsember 2021 hindas sõltumatu ekspert kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust, mille tulemusena kinnisvarainvesteeringu bilansilist väärtust korrigeeriti (lisa 4). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel võeti aluseks diskontomäär 8,4%, kapitalisatsioonimäär 7,0%, pikaajaline vakantsus 5%.

Kinnisvarainvesteeringu renditulu on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu (lisa 9).

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	379 399	379 399	3
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	4 640 000	4 957 380	3
Kokku	4 640 000	4 957 380	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 979 709	210 173	1 769 536	0	EUR	2024	
Investeeringislaen	1 132 545	0	1 132 545	0	EUR	2026	15
Pikaajalised laenud kokku	3 112 254	210 173	2 902 081				
Laenukohustised kokku	3 112 254	210 173	2 902 081				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 179 513	198 324	1 981 189	0	EUR	2024	
Investeeringislaen	1 155 587	0	0	1 155 587	EUR	2026	15
Pikaajalised laenud kokku	3 335 100	198 324	1 981 189	1 155 587			
Laenukohustised kokku	3 335 100	198 324	1 981 189	1 155 587			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	4 640 000	4 957 380
Kokku	4 640 000	4 957 380

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistule aadressidega:

- Papiniidu tn. 42; Pärnu
- Rannarootsi tee 1, Haapsalu
- Sõbra tn; 58, 56b, Tartu
- Klooga mnt; 10b, L1, Tabasalu alevik

- Teaduspargi tn; 8, Tallinn

- Laeva tn; 2, Tallinn.

Ettevõtte ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid kuna peab neid ärisaladuseks.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38 437	38 437	
Võlad seotud osapooltele	1 007	1 007	
Maksuvõlad	5 139	5 139	
Muud võlad	166 735	166 735	15
Intressivõlad	166 735	166 735	
Kokku võlad ja ettemaksed	211 318	211 318	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	18 009	18 009	
Maksuvõlad	5 182	5 182	
Muud võlad	116 959	116 959	15
Intressivõlad	116 959	116 959	
Kokku võlad ja ettemaksed	140 150	140 150	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 328 206	1 542 118
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	332 052	385 530
Kokku tingimuslikud kohustised	1 660 258	1 927 648

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	567 017	500 754	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	567 017	500 754	
Kokku müügitulu	567 017	500 754	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	379 399	379 399	4
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	187 618	121 355	
Kokku müügitulu	567 017	500 754	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	34 993	30 866
Energia	152 265	96 892
Elektrienergia	152 265	96 892
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	187 258	127 758

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	4 043	4 043
Mitmesugused bürookulud	1 368	4 573
Juriidilised ja raamatupidamisteenused	7 279	6 463
Ärinõustamine	29 753	28 252
Remont ja parendamise kulud	19 387	3 041
Muud	5 845	1 717
Kokku mitmesugused tegevuskulud	67 675	48 089

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	277 615	288 221	15
Kokku intressikulud	277 615	288 221	

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Saadud laenu intressid	17 261	21 566	15
Muud	9	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	17 270	21 566	

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	317 380	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	135
Muud	1 748	1 693
Kokku muud ärikulud	319 128	1 828

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on sisenditeks kasutatud vakantsuse määra ja tootluse.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Direct Invest Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 076	61 859	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 076	61 859	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	166 735	116 959	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 017	2 741	
Kokku võlad ja ettemaksed	170 752	119 700	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	277 300	313 096	
Kokku nõuded ja ettemaksed	277 300	313 096	

Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 132 545	1 155 587	
Kokku laenukohustised	1 132 545	1 155 587	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	357 362	13 095	18 659	351 798	21 566	13
Kokku antud laenud	357 362	13 095	18 659	351 798	21 566	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	351 798	19 238	93 736	277 300	17 261	13
Kokku antud laenud	351 798	19 238	93 736	277 300	17 261	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	783 760	390 826	19 000	1 155 586	174 758	12
Kokku laenukohustised	783 760	390 826	19 000	1 155 586	174 758	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 155 587	116 958	140 000	1 132 545	171 735	12
Kokku laenukohustised	1 155 587	116 958	140 000	1 132 545	171 735	

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 498	33 753	11 848	28 652
Kokku ostetud	13 498	33 753	11 848	28 652

Ettevõtte ei avalikusta oma intressimäärasid, kuna peab neid ärisaladuseks.

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Lisainformatsioon laenude tingimuste kohta on toodud lisas 5.

Lisainformatsioon nõude kohta on toodud lisas 2.

Lisa 16 Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.12.2021 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 6,1 korda. Ettevõttel ei teki pangalaenu teenindamise ja muude lühiajaliste kohustiste täitmisega raskusi. Selleks on igakuine vaba rahavoog üürituludest. Omanikud on teadlikud ning kinnitavad, et on valmis ettevõtet finantsiliselt toetama, et tagada likviidsete vahendite piisavus. Juhtkond kinnitab, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev 12 kuu jooksul peale käesoleva aruande kinnitamist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2022

Mai Keskus OÜ (registrikood: 11938583) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
FJODOR POLJAKOV	Juhatuse liige	15.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mai Keskus OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Mai Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Mai Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
15. juuni 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Mai Keskus OÜ (registrikood: 11938583) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	15.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 927 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 389
Kokku	1 660 259
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 660 259
Kokku	1 660 259

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 927 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-267 389
Kokku	1 660 259
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 660 259
Kokku	1 660 259

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	567017	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5151750
E-posti aadress	info@directinvest.ee