

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Mustamäe Keskus

registrikood: 12001163

tänavatalu nimi: Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Muud nõuded	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kapitalirent	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Muud ärikulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Mustamäe Keskus loodi 2010. aastal. 2016. aasta alguses avati vaminud kaubanduskeskus Tallinnas, Tammsaare teel. Edaspidi on plaanis tegeleda kaubanduskeskuse opereerimisega.

Ettevõttes ei olnud 2015. aastal ühtegi palgalist töötajat.

Mustamäe Keskus OÜ peamised finantssuhtarvud

	2015	2014
Puhaskasum (-kahjum) (tuh eurot)	-1 704	-174
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,05	0,06
Maksevalmiduse kordaja	0,0004	0,003
Võlakordaja	0,97	0,6
Koguvara tulukuse tase (ROA)	-8%	-3%
Omakapitali tulutase (ROE)	-262%	-7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Maksevalmiduse kordaja = raha/lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused/varad

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku *100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital *100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 789	2 637	
Nõuded ja ettemaksed	479 165	45 727	2
Kokku käibevara	482 954	48 364	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	652 984	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	21 006 151	5 857 269	4
Kokku põhivara	21 659 135	5 857 269	
Kokku varad	22 142 089	5 905 633	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 927 792	0	6
Võlad ja ettemaksed	3 453 328	757 227	7
Kokku lühiajalised kohustused	9 381 120	757 227	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 111 137	2 527 447	6
Võlad ja ettemaksed	0	266 630	7
Kokku pikaajalised kohustused	12 111 137	2 794 077	
Kokku kohustused	21 492 257	3 551 304	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 351 773	2 525 789	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 704 497	-174 016	
Kokku omakapital	649 832	2 354 329	
Kokku kohustused ja omakapital	22 142 089	5 905 633	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Muud äritulud	0	31 112	8
Mitmesugused tegevuskulud	-131 842	-72 446	
Muud ärikulud	-9 062	-5 790	10
Kokku ärikasum (-kahjum)	-140 904	-47 124	
Intressikulud	-1 563 593	-126 892	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 704 497	-174 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 704 497	-174 016	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-140 904	-47 124
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	-31 112
Kokku korrigeerimised	0	-31 112
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-433 438	12 448
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 144 221	65 401
Kokku rahavood äritegevusest	569 879	-387
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-15 148 882	-512 919
Antud laenud	-762 960	0
Laekunud intressid	5	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 911 837	-512 919
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	15 511 482	513 300
Makstud intressid	-168 372	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	15 343 110	513 300
Kokku rahavood	1 152	-6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 637	2 643
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 152	-6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 789	2 637

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	2 525 789	2 528 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-174 016	-174 016
31.12.2014	2 556	2 351 773	2 354 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-1 704 497	-1 704 497
31.12.2015	2 556	647 276	649 832

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Mustamäe Keskus 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Mustamäe Keskus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	56 358	56 358	0	
Ostjatelt laekumata arved	56 358	56 358	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	422 795	422 795	0	
Muud nõuded	388 024	0	388 024	
Laenunõuded	388 024	0	388 024	3
Ettemaksed	12	12	0	
Muud makstud ettemaksed	12	12	0	
Kapitalirendi nõue	264 960	0	264 960	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 132 149	479 165	652 984	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 375	7 375		
Ostjatelt laekumata arved	7 375	7 375		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38 352	38 352		
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 727	45 727		

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	388 024	0	388 024			
Antud laen	388 024	0	388 024	4%	EUR	2026
Kokku muud nõuded	388 024	0	388 024			

Antud laen on 0% intressimääraga, mida on diskonteeritud sisemise intressimääraga 4%.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	4 500 000
Ostud ja parendused	1 357 269
31.12.2014	5 857 269
Ostud ja parendused	15 148 882
31.12.2015	21 006 151

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2015	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Seadmete rent	264 960	264 960	3,5%	EUR	2023
Kapitalirendinõuded kokku	264 960	264 960			

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	5 787 013	5 787 013			EUR	31.12.2016	12
Lühiajalised laenud kokku	5 787 013	5 787 013					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	12 251 916	140 779	12 111 137		EUR	27.10.2019	12
Pikaajalised laenud kokku	12 251 916	140 779	12 111 137				
Laenukohustused kokku	18 038 929	5 927 792	12 111 137				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	2 527 447		2 527 447		EUR	31.12.2016	
Pikaajalised laenud kokku	2 527 447		2 527 447				
Laenukohustused kokku	2 527 447		2 527 447				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	21 006 151	0
Kokku	21 006 151	0

Pangalaenu tagatiseks on panditud kinnistud Tallinna linnas aadressidel A. H. Tammsaare tee 103a, A. H. Tammsaare tee 103b, A. H. Tammsaare tee 107a, A. H. Tammsaare tee 107b, A. H. Tammsaare tee 104a, A. H. Tammsaare tee 109a.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 136 906	1 136 906	
Muud võlad	1 551 879	1 551 879	
Intressivõlad	1 551 879	1 551 879	
Saadud ettemaksed	764 543	764 543	
Muud saadud ettemaksed	764 543	764 543	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 453 328	3 453 328	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	198 538	198 538	0
Muud võlad	266 630	0	266 630
Intressivõlad	266 630	0	266 630
Saadud ettemaksed	558 689	558 689	0
Muud saadud ettemaksed	558 689	558 689	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 023 857	757 227	266 630

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Muud	0	31 112
Kokku muud äritulud	0	31 112

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	31	0
Kohalikud maksud	8 978	5 790
Muud	53	0
Kokku muud ärikulud	9 062	5 790

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 332 291	2 794 077

2015	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 259 566
2014	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	513 300

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 12 Sündmused pärast bilansipäeva

2016. aasta veebruaris refinantseeris Mustamäe Keskus OÜ soodsamatel tingimustel omanikelt saadud laenud ning pikaajalise pangalaenu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.04.2016

OÜ Mustamäe Keskus (registrikood: 12001163) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	12.04.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Mustamäe Keskus osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Mustamäe Keskus 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 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Rödl & Partner Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 2

Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

12.04.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Mustamäe Keskus (registrikood: 12001163) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	15.04.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 351 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 704 497
Kokku	647 276

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 351 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 704 497
Kokku	647 276

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com