

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Mustamäe Keskus

registrikood: 12001163

tänavatalu nimi, Toompuiestee 33a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10149

telefon: +372 5066311

e-posti aadress: hannes@redman.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Muud äritulud	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Muud ärikulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Mustamäe Keskus loodi 2010. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraarendus Tallinnas, Mustamäel. Ettevõttes ei olnud 2014. aastal ühtegi palgalist töötajat.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 637	2 643	
Nõuded ja ettemaksed	45 727	59 222	2
Kokku käibevara	48 364	61 865	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 857 269	4 500 000	3
Kokku põhivara	5 857 269	4 500 000	
Kokku varad	5 905 633	4 561 865	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	757 227	701 371	5
Kokku lühiajalised kohustused	757 227	701 371	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 527 447	1 192 411	4
Võlad ja ettemaksed	266 630	139 738	
Kokku pikaajalised kohustused	2 794 077	1 332 149	
Kokku kohustused	3 551 304	2 033 520	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 525 789	12 439	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-174 016	2 513 350	
Kokku omakapital	2 354 329	2 528 345	
Kokku kohustused ja omakapital	5 905 633	4 561 865	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Muud äritulud	31 112	2 654 080	6
Mitmesugused tegevuskulud	-72 446	-26 835	
Muud ärikulud	-5 790	-5 846	8
Kokku ärikasum (-kahjum)	-47 124	2 621 399	
Intressikulud	-126 892	-108 686	
Muud finantstulud ja -kulud	0	637	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-174 016	2 513 350	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-174 016	2 513 350	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-47 124	2 621 399
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-31 112	-2 654 080
Kokku korrigeerimised	-31 112	-2 654 080
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 448	-26 358
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	65 401	67 996
Kokku rahavood äritegevusest	-387	8 957
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-512 919	-408 746
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-512 919	-408 746
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	513 300	405 491
Saadud laenude tagasimaksed	0	-5 657
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	513 300	399 834
Kokku rahavood	-6	45
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 643	2 598
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6	45
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 637	2 643

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	12 439	14 995
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 513 350	2 513 350
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Mustamäe Keskus 2014. 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 õiglase 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 õiglase väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10000 EUR ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

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 õiglase 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)

	31.12.2014	12 kuu 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
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 523	6 523
Ostjatelt laekumata arved	6 523	6 523
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 876	29 876
Muud nõuded	17 503	17 503
Laenunõuded	15 930	15 930
Intressinõuded	1 573	1 573
Ettemaksed	5 320	5 320
Muud makstud ettemaksed	5 320	5 320
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 222	59 222

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	1 437 174
Ostud ja parendused	408 746
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 654 080
31.12.2013	4 500 000
Ostud ja parendused	1 357 269
31.12.2014	5 857 269

Kinnistule on seatud hüpoteek AS Swedbank kasuks.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	2 527 447		2 527 447		8%	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	2 527 447		2 527 447				
Laenukohustused kokku	2 527 447		2 527 447				

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud seotud osapooltelt	1 192 411		1 192 411		8%	EUR	31.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	1 192 411		1 192 411				
Laenukohustused kokku	1 192 411		1 192 411				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	212 688	212 688	
Muud võlad	139 738		139 738
Intressivõlad	139 738		139 738
Saadud ettemaksed	488 683	488 683	
Muud saadud ettemaksed	488 683	488 683	
Kokku võlad ja ettemaksed	841 109	701 371	139 738

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 654 080
Muud	31 112	0
Kokku muud äritulud	31 112	2 654 080

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	38
Kohalikud maksud	5 790	5 808
Kokku muud ärikulud	5 790	5 846

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 794 077	1 332 149

2014		Saadud laenud	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		513 300	
2013	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 657	405 491	

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

Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva

Mustamäe Keskus OÜ sõlmis 2015. aastal laenulepingu aktsiaseltsiga Swedbank kaubanduskeskuse ehitamise rahastamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

OÜ Mustamäe Keskus (registrikood: 12001163) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI SAARIK	Sisestaja	30.06.2015
INDREK PRANTS	Juhatuse liige	30.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Mustamäe Keskus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Mustamäe Keskus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

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 arvnäitajate 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 arvestuspoliitika 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 31.12.2014 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

30.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Mustamäe Keskus (registrikood: 12001163) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	30.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 525 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-174 016
Kokku	2 351 773

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 525 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-174 016
Kokku	2 351 773

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5066311
E-posti aadress	hannes@redman.ee