

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: MCred OÜ

registrikood: 12138258

tänava/talu nimi, Tartu mnt 84a-M302

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10112

e-posti aadress: property@capmill.eu

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 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Mcred OÜ (endise nimega Bluemoon Capital OÜ) on Harju Maakohtu registriosakonnas registreeritud 26.07.2011.

Ettevõtte juhatuse liikmele tasusid ei arvestatud, töötajaid ettevõttes ei olnud.

Tulenevalt ettevõtte konservatiivsest ja kokkuhoidlikust personalipoliitikast juhatuse liikmele tasu ei makstud ning töötajaid ettevõttes ei olnud.

Mcred OÜ (endise nimega Bluemoon Capital OÜ) investeeris veebruaris 2012. otseinvesteeringuna kinnisvarasse, soetades pikaajalise investeeringuna endale Kuressare südalinna, kinnisvaraobjekti. Osteti ära ettevõtte Mcred OÜ, mis ühendati seisuga 26.06.2012 Bluemoon Capital OÜga ning alates seisuga 26.06.2012 on ettevõtte nimi Mcred OÜ.

Soetatud kinnisvarainvesteering on koormatud üürilepingutega ning toodab selle tulemusena ettevõttele püsivat müügitulu renditulu näol. Seega on ettevõtte põhitegevuseks enda kinnisvara rendileandmine ja käitlus.

Nii käesoleval kui ka järgnevatel aastatel on Mcred OÜ plaanis jätkata aktiivse investeerimisperioodiga ning juhatuse kaalub ka praegu erinevate sobivate omadustega, sealhulgas asukoha ning tootlusega, investeeringute teostamist Eestis.

Peamised finantssuhtarvud:	2013
Omakapitali tootlus(kasum/omakapital)	14%
Lühiajaliste kohustustekatte kordaja(käibevarad/lühiajalised kohustused)	0,2
ROA(aruandeaasta kasum/varad)	3,4%

Ettevõtte on tegus ja jätkusuutlik ning järjepidevalt laiendab oma äritegevust.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 628	3 037	
Nõuded ja ettemaksed	3 396	2 148	
Kokku käibevara	8 024	5 185	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	835 160	835 160	4
Kokku põhivara	835 160	835 160	
Kokku varad	843 184	840 345	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	32 677	30 949	5
Võlad ja ettemaksed	7 913	7 831	6
Kokku lühiajalised kohustused	40 590	38 780	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	565 737	612 066	5
Võlad ja ettemaksed	35 024	15 968	6
Kokku pikaajalised kohustused	600 761	628 034	
Kokku kohustused	641 351	666 814	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	132 500	132 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 031	20 456	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 302	20 575	
Kokku omakapital	201 833	173 531	
Kokku kohustused ja omakapital	843 184	840 345	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	94 918	92 979	
Muud äritulud	294	92	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 318	-32 488	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 361	-3 968	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-7 243	
Muud ärikulud	-137	-686	
Kokku ärikasum (-kahjum)	57 396	48 686	
Intressikulud	-29 095	-32 729	10
Muud finantstulud ja -kulud	1	4 618	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 302	20 575	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 302	20 575	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	57 396	48 686	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	7 243	
Kokku korrigeerimised	0	7 243	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 248	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	81	0	
Laekunud intressid	1	4 618	
Kokku rahavood äritegevusest	56 230	60 547	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-718 993	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-718 993	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	658 983	
Saadud laenude tagasimaksed	-44 601	0	5
Makstud intressid	-10 038	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-54 639	658 983	
Kokku rahavood	1 591	537	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 037	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 591	537	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 628	3 037	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		20 575	20 575
Emiteeritud osakapital	130 000		130 000
Muud muutused omakapitalis		20 456	20 456
31.12.2012	132 500	41 031	173 531
Aruandeaasta kasum (kahjum)		28 302	28 302
31.12.2013	132 500	69 333	201 833

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013. a moodustab 69 333 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 14 560 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 54 773 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Osaühingu MCred OÜ (edaspidi ka osaühing) 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ning tuletisinstrumentide puhul.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse soetusmaksumuses. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende õiglasele väärtusele. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui osaühing kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) ja rahaturufondi osakute saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata osaühingu enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte poolt igal bilansipäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

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.

Finantskohustused

Intressikandvad pangalaenud ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud summa õiglases väärtuses, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus

algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Intressi mittekanvad laenuv või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenuv kajastatakse kohustuse tekkimisel nüüdisväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära ning kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse kohustuse maksmistähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdisväärtusesse kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" ning edasine kohustuse nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Intressikulud".

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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

Eesti Vabariigis kehtib alates 01.01.2008 tulumaksusüsteem, mille kohaselt ettevõtte tulumaksu makstakse kasumi dividendidena jaotamisel või varjatud kasumijaotuselt (kingitused, erisoodustused jms) määras 21/79. Seoses sellega puudub eraldi tulumaksubaasi arvutamisel ning edasilükatud maksuvarade ja -kohustuste kajastamisel majanduslik sisu. Dividendide tulumaks kajastatakse kasumiaruandes real „Tulumaks“ dividendide väljakuulutamise hetkel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 616	2 616	0	0
Ostjatelt laekumata arved	4 772	4 772	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 156	-2 156	0	0
Ettemaksed	780	780	0	0
Muud makstud ettemaksed	780	780	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 396	3 396	0	0
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	2 148	2 148	0	0
Ostjatelt laekumata arved	2 148	2 148	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 148	2 148	0	0

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	4 772	2 148
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 156	0
Kokku nõuded ostjate vastu	2 616	2 148
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-2 156	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-2 156	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	835 160
31.12.2012	835 160
31.12.2013	835 160

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	72 179	92 980
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 579	32 488

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	229 179	32 677	196 502	0	6 kuu EURIBOR +2,9%	EUR	2015
Investeeringislaen	369 235	0	0	369 235	5%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	598 414	32 677	196 502	369 235			
Laenukohustused kokku	598 414	32 677	196 502	369 235			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	260 130	30 949	229 181	0			
Investeeringislaen	382 885	0	0	382 885			
Pikaajalised laenud kokku	643 015	30 949	229 181	382 885			
Laenukohustused kokku	643 015	30 949	229 181	382 885			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 889	3 889	0	0
Maksuvõlad	1 029	1 029	0	0
Muud võlad	35 024	0	0	35 024
Intressivõlad	35 024	0	0	35 024
Saadud ettemaksed	2 995	2 995	0	0
Muud saadud ettemaksed	2 995	2 995	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	42 937	7 913	0	35 024

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 252	4 252	0	0
Maksuvõlad	823	823	0	0
Muud võlad	15 968	0	0	15 968
Intressivõlad	15 968	0	0	15 968
Saadud ettemaksed	2 756	2 756	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	23 799	7 831	0	15 968

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	132 500	132 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 156	0
Raamatupidamisteenused	2 957	0
Konsultatsioonteenused	1 254	0
Muud	1 994	3 968
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 361	3 968

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus palgalisi töötajaid ei olnud.
Juhatusel liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

MCred OÜ (registrikood: 12138258) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	22.07.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 302
Kokku	69 333
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	69 333
Kokku	69 333

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	94918	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mikhail Berezin	35503090095	Eesti	66250 EUR
Svetlana Berezina	45412140063	Eesti	66250 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	property@capmill.eu