

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** MTR Arendus OÜ

**registrikood:** 12246338

**tänava/talu nimi,** Tallinna tn 24

**maja ja korteri number:**

**linn:** Viljandi linn

**maakond:** Viljandi maakond

**postisihtnumber:** 71008

**e-posti aadress:** tiit.maisa@gmail.com

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 7  |
| Lisa 3 Muud nõuded                 | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud    | 8  |
| Lisa 5 Müügitulu                   | 9  |
| Lisa 6 Muud finantstulud ja -kulud | 9  |
| Lisa 7 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

# Tegevusaruanne

## Tegevusaruanne

MTR Arendus OÜ on 2013.aastal kinnisvaraalse tegevuse eesmärgil loodud ettevõte.

### Majanduskeskkond ja selle mõjud

Statistikaameti andmetel suurenes Eesti majanduskasv 2017.aastal 4,9%. Samal ajal oli aasta teises pooles peamine majanduskasvu aeglustaja kaubandus. Kasvu takistab peamiselt kaubanduspartnerite kesine nõudlus ja ettevõtete ahtad ekspordivõimalused. Seetõttu investeeritakse vähem.

Kinnisvaraanalüütikute andmetel püsib ärikinnisvara sektor stabiilne.

### Valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvad riskid

2017. a toimusid arveldused klientide ja tarnijatega eurodes, ettevõtte poolt antud laenud on samuti eurodes, mistõttu valuutakursside risk puudus. Samuti puudub intressimäärade risk.

### Osaühingu majandustegevusest 2017

Aruandeaasta müügitulu kujunes renditulust. Soetatud kinnisvarainvesteeringutel ülalpidamiskulusid ei olnud.

### Eesmärgid ja hinnangud

2018.aastal jätkatakse samal tegevusalal.

Juhtkonna hinnangul ei ole ilmnenud aruande koostamise perioodil täiendavalt sündmusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Varad                                        |                |                |
| Käibevarad                                   |                |                |
| Raha                                         | 23 002         | 4 552          |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 77 753         | 122 097        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>100 755</b> | <b>126 649</b> |
| Põhivarad                                    |                |                |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 0              | 1 250          |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 160 000        | 160 000        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>160 000</b> | <b>161 250</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>260 755</b> | <b>287 899</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |
| Omakapital                                   |                |                |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 254 999        | 278 356        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 256          | 7 043          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>260 755</b> | <b>287 899</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>260 755</b> | <b>287 899</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017          | 2016         |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 1 920         | 1 600        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -311          | -580         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>1 609</b>  | <b>1 020</b> |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 3 750         | 0            |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 5 497         | 6 023        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>10 856</b> | <b>7 043</b> |
| Tulumaks                                    | -7 600        | 0            |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>3 256</b>  | <b>7 043</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

MTR Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aruanne, mille koostamise ja avaldamise eesmärk on anda seaduses nõutud informatsiooni oma finantsseisundi ja -tulemuste kohta. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtub ettevõtja Eesti Finantsaruandluse standardist ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite redaktsioonist. Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustisteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised. Finantsvara ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustised eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtete osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiastest või osakapitalist.

Investeeringud sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Juhatuse hinnangul ei esinenud bilansipäeva seisuga indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

### 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. Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kajastatakse tegevuskuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

### 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.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse. Edasisel kajastamisel on kasutatud soetusmaksumuse meetodit, sest juhatus hinnangul ei ole ettevõtte väikuse tõttu õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Maad ei amortiseerita.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansi kuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansi kuupäeva. Kohustised, mille maksetähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis kajastatud pikaajalise kohustisena.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

### Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majandusliku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 160            | 160            |
| Ostjatelt laekumata arved         | 160            | 160            |
| Muud nõuded                       | 77 593         | 77 593         |
| Laenunõuded                       | 50 000         | 50 000         |
| Intressinõuded                    | 27 593         | 27 593         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>77 753</b>  | <b>77 753</b>  |
|                                   |                |                |
|                                   | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul |
| Muud nõuded                       | 122 097        | 122 097        |
| Laenunõuded                       | 100 000        | 100 000        |
| Intressinõuded                    | 22 097         | 22 097         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>122 097</b> | <b>122 097</b> |

## Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2017    | 12 kuu jooksul | Intressimäär | Alusvaluuta |
|--------------------------|---------------|----------------|--------------|-------------|
| Laenuõuded               | 50 000        | 50 000         |              |             |
| Ettevõtted               | 50 000        | 50 000         | 6%           | EUR         |
| Intressinõuded           | 27 593        | 27 593         |              |             |
| Ettevõtted               | 27 593        | 27 593         |              |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>77 593</b> | <b>77 593</b>  |              |             |

  

|                          | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul | Intressimäär | Alusvaluuta |
|--------------------------|----------------|----------------|--------------|-------------|
| Laenuõuded               | 100 000        | 100 000        |              |             |
| Ettevõtted               | 100 000        | 100 000        | 6%           | EUR         |
| Intressinõuded           | 22 097         | 22 097         |              |             |
| Ettevõtted               | 22 097         | 22 097         |              |             |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>122 097</b> | <b>122 097</b> |              |             |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | Maa            | Kokku          |
| <b>31.12.2015</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 160 000        | 160 000        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | 0              |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>160 000</b> | <b>160 000</b> |
|                        |                |                |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2016</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 160 000        | 160 000        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | 0              |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>160 000</b> | <b>160 000</b> |
|                        |                |                |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2017</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 160 000        | 160 000        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | 0              |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>160 000</b> | <b>160 000</b> |

## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017         | 2016         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |              |
| Eesti                                       | 1 920        | 1 600        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 920</b> | <b>1 600</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 920</b> | <b>1 600</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |              |
| Renditulu                                   | 1 920        | 1 600        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 920</b> | <b>1 600</b> |

## Lisa 6 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2017         | 2016         |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Intressitulu                             | 5 497        | 6 023        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>5 497</b> | <b>6 023</b> |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Nõuded     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 77 593     | 122 097    |

| 2016                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |              |             |
| Afeel OÜ                                                                                                                         | 3 500        | 3 500                      | 2%           | EUR         |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.03.2018

**MTR Arendus OÜ (registrikood: 12246338) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TIIT MAISA         | Juhatuse liige     | 23.03.2018           |
| RIHO MAISA         | Juhatuse liige     | 04.04.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 254 999        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 3 256          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>258 255</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 258 255        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>258 255</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 254 999        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 3 256          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>258 255</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 258 255        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>258 255</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 1920            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Tiit Maisa     | 35411066014                               | Eesti             | 2500 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| E-posti aadress | tiit.maisa@gmail.com |