

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Maag Kinnisvara OÜ

registrikood: 12327373

tänavatalu nimi, Ringtee tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51013

telefon: +372 7301640

e-posti aadress: info@maag.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	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 9 Turustuskulud	11
Lisa 10 Üldhalduskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Intressitulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Maag Kinnisvara tegevuseks on kontorihoone ja laoruumide väljarentimine.

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukord ja ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Juhtkond eeldab, et tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

2019.a. novembris sõlmiti Maag Kinnisvara OÜ ja OÜ Maag Lihalõikus vahel osaühingute ühinemisleping, kus ühendavaks ühinguks on Maag Kinnisvara OÜ ja ühendatavaks ühinguks on OÜ Maag Lihalõikus.

Ühinemise tulemusel lõpeb Maag Lihalõikus OÜ ning Maag Kinnisvara OÜ saab ühendatava ühingu õigusjärglaseks ning jätkab tegevust oma senise ärinime- Maag Kinnisvara OÜ all.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	252 127	154 470	
Nõuded ja ettemaksed	7 985	6 910	2
Kokku käibevarad	260 112	161 380	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	810 093	596 914	3
Kokku põhivarad	810 093	596 914	
Kokku varad	1 070 205	758 294	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 457	5 503	4
Kokku lühiajalised kohustised	4 457	5 503	
Kokku kohustised	4 457	5 503	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 501	2 501	5
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	750 040	659 112	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 957	90 928	
Kokku omakapital	1 065 748	752 791	
Kokku kohustised ja omakapital	1 070 205	758 294	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	135 762	131 991	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 600	-6 600	8
Brutokasum (-kahjum)	129 162	125 391	
Turustuskulud	-26 278	-32 177	9
Üldhalduskulud	-3 310	-2 407	10
Muud äritulud	283 000	0	7
Muud ärikulud	-69 823	0	12
Ärikasum (kahjum)	312 751	90 807	
Intressitulud	206	121	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	312 957	90 928	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 957	90 928	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	312 751	90 807
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-213 179	0
Kokku korrigeerimised	-213 179	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 066	8 295
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 046	-2 905
Kokku rahavood äritegevusest	97 460	96 197
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-17 500
Laekunud intressid	197	115
Kokku rahavood investeerimistegevusest	197	-17 385
Kokku rahavood	97 657	78 812
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	154 470	75 658
Raha ja raha ekvivalentide muutus	97 657	78 812
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	252 127	154 470

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 501	250	659 112	661 863
Aruandeaasta kasum (kahjum)			90 928	90 928
31.12.2018	2 501	250	750 040	752 791
Aruandeaasta kasum (kahjum)			312 957	312 957
31.12.2019	2 501	250	1 062 997	1 065 748

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maag Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standartidega, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, pangaarvel olevat raha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Maag Kinnisvara OÜ arveldusarve kuulub kontsernikonto koosseisu.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik

dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ Maag Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 662	3 662
Ostjatelt laekumata arved	3 662	3 662
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 893	3 893
Ettemaksed	430	430
Muud makstud ettemaksed	430	430
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 985	7 985
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 504	2 504
Ostjatelt laekumata arved	2 504	2 504
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 681	3 681
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	414	414
Ettemaksed	311	311
Tulevaste perioodide kulud	311	311
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 910	6 910

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	579 414
Ostud ja parendused	17 500
31.12.2018	596 914
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	213 179
31.12.2019	810 093

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	105 160	102 291
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 927	13 945

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 208	2 208
Maksuvõlad	1 729	1 729
Saadud ettemaksed	520	520
Muud saadud ettemaksed	520	520
Kokku võlad ja ettemaksed	4 457	4 457
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 956	2 956
Maksuvõlad	1 577	1 577
Saadud ettemaksed	970	970
Muud saadud ettemaksed	970	970
Kokku võlad ja ettemaksed	5 503	5 503

Lisa 5 Osakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 501	2 501
Osade arv (tk)	2 501	2 501

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	135 762	131 991
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	135 762	131 991
Kokku müügitulu	135 762	131 991
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	105 160	102 291
Kinnisvara haldamine	30 602	29 700
Kokku müügitulu	135 762	131 991

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	283 000	0
Kokku muud äritulud	283 000	0

Lisa 8 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	6 600	6 600
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	6 600	6 600

Lisa 9 Turustuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	12 603	12 810
Elektrienergia	8 351	8 148
Soojusenergia	4 252	4 662
Muud kommunaalteenused	13 675	19 367
Kokku turustuskulud	26 278	32 177

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud	17	22
IT kulud	346	405
Muud teenused	2 947	1 980
Kokku üldhalduskulud	3 310	2 407

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	69 821
Muud	2
Kokku muud ärikulud	69 823

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Kokku intressitulud	206	121

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Maag Grupp
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	2 965	2 746
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	928	935

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	12 300	38 922	12 900	37 821
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		8 686		8 531

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukord ja ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Juhtkond eeldab, et tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2020

Maag Kinnisvara OÜ (registrikood: 12327373) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS JUHANI	Juhatuse liige	15.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	750 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 957
Kokku	1 062 997
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 062 997
Kokku	1 062 997

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	750 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)	312 957
Kokku	1 062 997
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 062 997
Kokku	1 062 997

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	135762	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS Maag Grupp	10209474	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2501 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7301640
E-posti aadress	info@maag.ee