

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Maag Kinnisvara OÜ

registrikood: 12327373

tänava/talu nimi, Ringtee tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51013

telefon: +372 7301640

e-posti aadress: maagkv@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	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 10 Turustuskulud	12
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressitulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Maag Kinnisvara tegevuseks on kontorihoone ja laoruumide väljarentimine. Sama tegevust jätkatakse ka järgmisel aruandeperioodil.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	154 470	75 658	
Nõuded ja ettemaksed	6 910	15 199	2
Kokku käibevarad	161 380	90 857	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	596 914	579 414	4
Kokku põhivarad	596 914	579 414	
Kokku varad	758 294	670 271	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 503	8 408	5
Kokku lühiajalised kohustised	5 503	8 408	
Kokku kohustised	5 503	8 408	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 501	2 501	7
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	659 112	592 803	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 928	66 309	
Kokku omakapital	752 791	661 863	
Kokku kohustised ja omakapital	758 294	670 271	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	131 991	108 379	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 600	-6 600	9
Brutokasum (-kahjum)	125 391	101 779	
Turustuskulud	-32 177	-31 998	10
Üldhalduskulud	-2 407	-3 128	11
Muud ärikulud	0	-416	
Äri kasum (kahjum)	90 807	66 237	
Intressitulud	121	72	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	90 928	66 309	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 928	66 309	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	90 807	66 237
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	1 418
Kokku korrigeerimised	0	1 418
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 295	-11 667
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 905	2 663
Kokku rahavood äritegevusest	96 197	58 651
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-17 500	-62 414
Laekunud intressid	115	72
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 385	-62 342
Kokku rahavood	78 812	-3 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	75 658	79 349
Raha ja raha ekvivalentide muutus	78 812	-3 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	154 470	75 658

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 501	250	592 803	595 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)			66 309	66 309
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

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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte on otsustanud alates 2018. aastast üle minna funktsionaalsele kasumiaruande skeemile ehk skeem 2-le, kuna see annab juhtkonna hinnangul parema ülevaate majandustegevuse tulemuse kujunemisest.

Alates 2018. aastast kajastame kontsernikontol olevaid rahalisi vahendeid "Raha ja pangakontode" real. Muudatus on tehtud ka võrdlusperioodis seisuga 31.12.2017.

Antud muudatusega seoses vähenes rida 'Nõuded ja ettemaksed' 75658 euro võrra ja suurenes rida 'Raha' 75658 euro võrra.

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 õiglasel väärtusel. 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

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

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud 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)

	31.12.2018	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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 952	1 952
Ostjatelt laekumata arved	1 952	1 952
Nõuded seotud osapoolte vastu	9 439	9 439
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 325	3 325
Muud nõuded	6	6
Intressinõuded	6	6
Ettemaksed	477	477
Tulevaste perioodide kulud	477	477
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 199	15 199

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 577		737
Ettemaksukonto jääk	414		3 325	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	414	1 577	3 325	737

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	517 000
Ostud ja parendused	62 414
31.12.2017	579 414
Ostud ja parendused	17 500
31.12.2018	596 914

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	102 291	82 998
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 945	19 503

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 701	6 701
Maksuvõlad	737	737
Saadud ettemaksed	970	970
Muud saadud ettemaksed	970	970
Kokku võlad ja ettemaksed	8 408	8 408

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	600 032	527 290
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	150 008	131 822
Kokku tingimuslikud kohustised	750 040	659 112

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 501	2 501
Osade arv (tk)	2 501	2 501

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	131 991	108 379
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	131 991	108 379
Kokku müügitulu	131 991	108 379
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	102 291	82 998
Kinnisvara haldamine	29 700	25 381
Kokku müügitulu	131 991	108 379

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	6 600	6 600
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	6 600	6 600

Lisa 10 Turustuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Energia	12 810	12 489
Elektrienergia	8 148	8 602
Soojusenergia	4 662	3 887
Muud kommunaalteenused	19 367	19 509
Kokku turustuskulud	32 177	31 998

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	226
Muud	22	32
IT kulud	405	520
Muud teenused	1 980	2 350
Kokku üldhalduskulud	2 407	3 128

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Kokku intressitulud	121	72

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	2 746	8 282
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	935	1 163

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	12 900	37 821	9 200	20 505
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	8 531	0	8 213

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2019

Maag Kinnisvara OÜ (registrikood: 12327373) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS JUHANI	Juhatuse liige	20.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	659 112
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 928
Kokku	750 040

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	659 112
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 928
Kokku	750 040

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	131991	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	maagkv@maag.ee