

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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

postisihtnumber: 50105

telefon: +372 7301640

e-posti aadress: maagkv@maagkv.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	90 857	82 882	2
Kokku käibevarad	90 857	82 882	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	579 414	517 000	4
Materiaalsed põhivarad	0	1 418	
Kokku põhivarad	579 414	518 418	
Kokku varad	670 271	601 300	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8 408	5 746	5
Kokku lühiajalised kohustised	8 408	5 746	
Kokku kohustised	8 408	5 746	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 501	2 501	7
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	592 803	526 669	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 309	66 134	
Kokku omakapital	661 863	595 554	
Kokku kohustised ja omakapital	670 271	601 300	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	108 379	106 335	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 222	-21 699	9
Mitmesugused tegevuskulud	-19 504	-18 540	
Muud ärikulud	-416	0	
Ärikasum (kahjum)	66 237	66 096	
Intressitulud	72	38	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	66 309	66 134	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 309	66 134	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	66 237	66 096	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 418	0	
Kokku korrigeerimised	1 418	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 976	-79 376	8
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 663	-608	9
Kokku rahavood äritegevusest	62 342	-13 888	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 418	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-62 414	0	4
Laekunud intressid	72	37	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-62 342	-1 381	
Kokku rahavood	0	-15 269	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	15 269	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	-15 269	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 501	250	526 669	529 420
Aruandeaasta kasum (kahjum)			66 134	66 134
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

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 Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Maag Kinnisvara OÜ arveldusarve kuulub alates 2016.a. maikuust kontsernikonto koosseisu ning bilansipäeva arvelduskonto jääk on kajastatud nõudena emaettevõttele.

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 finantskohustused (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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 952	1 952	
Ostjatelt laekumata arved	1 952	1 952	
Nõuded seotud osapoolte vastu	85 097	85 097	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 325	3 325	3
Muud nõuded	6	6	
Intressinõuded	6	6	
Ettemaksed	477	477	
Tulevaste perioodide kulud	477	477	
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 857	90 857	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 207	3 207	
Ostjatelt laekumata arved	3 207	3 207	
Nõuded seotud osapoolte vastu	79 356	79 356	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	8	3
Ettemaksed	311	311	
Tulevaste perioodide kulud	311	311	
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 882	82 882	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		737		1 153
Ettemaksukonto jääk	3 325		8	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 325	737	8	1 153

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	517 000
31.12.2016	517 000
Ostud ja parendused	62 414
31.12.2017	579 414

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	82 998	83 849
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 503	13 656

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 701	6 701	
Maksuvõlad	737	737	3
Saadud ettemaksed	970	970	
Muud saadud ettemaksed	970	970	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 408	8 408	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 623	3 623	
Maksuvõlad	1 153	1 153	3
Saadud ettemaksed	970	970	
Muud saadud ettemaksed	970	970	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 746	5 746	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	527 290	474 242
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	131 822	118 561
Kokku tingimuslikud kohustised	659 112	592 803

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 501	2 501
Osade arv (tk)	2 501	2 501

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	108 379	106 335
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	108 379	106 335
Kokku müügitulu	108 379	106 335
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	82 998	83 849
Kinnisvara haldamine	25 381	22 486
Kokku müügitulu	108 379	106 335

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	9 733	6 874
Energia	12 489	14 825
Elektrienergia	8 602	11 265
Soojusenergia	3 887	3 560
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	22 222	21 699

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	83 940	79 356	1 128
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 163	238	0

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	9 553	20 524	8 580	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	8 213	0	752

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2018

Maag Kinnisvara OÜ (registrikood: 12327373) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS JUHANI	Juhatuse liige	18.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	592 803
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 309
Kokku	659 112
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	659 112
Kokku	659 112

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	592 803
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 309
Kokku	659 112
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	659 112
Kokku	659 112

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	108379	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@maagkv.ee