

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Mustamäe Tee Invest OÜ

registrikood: 12577549

tänavatäli nimi, Tartu mnt 14
maja ja korteri number:

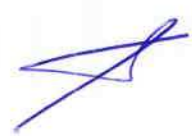
linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postilühend: 10117

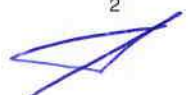
telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.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	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Lisa 12 Negatiivne käibekapital	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16



Tegevusaruanne

Mustamäe Tee Invest OÜ asutati 12. detsembril 2013. aastal (edaspidi ka Ettevõtte). Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on kinnisvara rent ning kinnisvaraga seotud kommunaal- ja kõrvalteenuste müük. Ettevõtte omab ärihoonet Tallinnas, Mustamäe tee 50.

Aruandeperioodil Ettevõtte töötajad puudusid. Juhatuse liikmetele tasusid ja muid soodustusi aruandeaastal ei arvestatud ega ei makstud.

2016. aastal jätkab Ettevõtte on peamistel tegevusaladel.

Olulisemad näitajad ja suhtarvud:

Aasta	2015	2014
Müügitulu	460 086	414 004
Puhaskasum	43 042	neg.
Käibevara	114 954	60 308
Varad kokku	5 539 158	5 484 512
Lühiajalised kohustused	2 193 684	2 476 429
Omakapital kokku	9 293	neg.
Puhaskasumi marginaal %	9,35	neg.
Lühiajal. kohustuste kattekordaja	5,24	0,02
Maksevõime kordaja	5,24	0,02
Varade tootlus %	-	-
Omakapitali tootlus %	-	-

Suhtarvude ja näitajate valemid:

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Maksevõime kordaja = Käibevara-varud/Lühiajalised kohustused

Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht

Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Balanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	59 069	36 024	
Nõuded ja ettemaksed	55 885	24 284	2
Kokku käibevara	114 954	60 308	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 424 204	5 424 204	4
Kokku põhivara	5 424 204	5 424 204	
Kokku varad	5 539 158	5 484 512	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 135 290	2 265 922	5
Võlad ja ettemaksed	58 394	210 507	6
Kokku lühiajalised kohustused	2 193 684	2 476 429	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 047 832	3 041 832	5
Võlad ja ettemaksed	288 349	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	3 336 181	3 041 832	
Kokku kohustused	5 529 865	5 518 261	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-36 249	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 042	-36 249	
Kokku omakapital	9 293	-33 749	
Kokku kohustused ja omakapital	5 539 158	5 484 512	

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.04.2016

Allkiri/Signature

Auditoribüroo RKT

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	460 086	414 004	8
Muud äritulud	0	220	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-146 458	-184 403	9
Mitmesugused tegevuskulud	-52 394	-51 642	10
Muud ärikulud	-21	-11	
Kokku ärikasum (-kahjum)	261 213	178 168	
Intressikulud	-218 195	-202 446	
Muud finantstulud ja -kulud	24	-11 971	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 042	-36 249	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 042	-36 249	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.01.2016

Allkiri/Signature [Signature]

Auditöörüüroo RKT

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	261 213	178 168	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-31 601	-24 284	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-15 941	74 336	
Kokku rahavood äritegevusest	213 671	228 220	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-5 424 204	4
Laekunud intressid	24	28	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24	-5 424 176	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 000	5 441 832	5
Saadud laenude tagasimaksed	-135 632	-134 078	5
Makstud intressid	-66 018	-66 274	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-12 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-190 650	5 229 480	
Kokku rahavood	23 045	33 524	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36 024	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 045	33 524	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	59 069	36 024	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.04.2016

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

Omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2013	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-36 249	-36 249
31.12.2014	2 500	-36 249	-33 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	43 042	43 042
31.12.2015	2 500	6 793	9 293

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.04.2016

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 13.04.2016

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Üldine informatsioon

Mustamäe tee Invest OÜ (edaspidi Ettevõte) 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Kasutusel on kasumiaruande skeem nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Erandiks on õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvara omandamise eesmärgist klassifitseeritakse finantsvara esmasel kajastamisel järgmistesse rühmadesse:

- õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatav finantsvara;
- nõuded ja ettemaksed;
- lunastustähtajani hoitav finantsvara

31.12.2015 olid Ettevõtte finantsvarad, mida kajastatakse nõuete ja ettemaksetena.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üliilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete ja ettemaksete kaetava väärtuse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse

lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuste 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.

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Kommunaalteenuste ning kinnisvara haldus ja hooldusteenuste vahendamise tulu käsitletakse Ettevõtte põhitegevusena ning kajastatakse tuluna teenuse osutamise kuus.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruandes on loetud seotud osapoolteks:

- Ettevõtte osanikke;
- Ettevõtte osanikega seotud teised ettevõtted;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 13.04.2016
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

9

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	55 081	55 081	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	55 081	55 081	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	68	68	0	0	3
Ettemaksed	736	736	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	736	736	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 885	55 885	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	23 886	23 886	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	23 886	23 886	0	0	
Ettemaksed	398	398	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	398	398	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 284	24 284	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 909	0	5 146
Ettemaksukonto jääk	68		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	68	3 909	0	5 146

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	0
Ostud ja parendused	5 424 204
31.12.2014	5 424 204
31.12.2015	5 424 204

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 13.04.2016
 Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	352 593	296 460
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-146 456	-142 631

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Ettevõttele kuuluv hoonestusõigus, mille oluliseks osaks on büroohoone, Tallinnas, Kristiine linnaosas Mustamäe tee 50; ning hoonestamata kinnisasi.

Lisa 5 Laenukohustused (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen	5 000	5 000			5%	EUR	12.2016	
Lühiajalised laenud kokku	5 000	5 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	2 130 290	2 130 290	0	0	2,95+3 k EURIBOR%	EUR	01.2019	
Seotud osapooled	3 047 832	0	3 047 832	0	5%	EUR	Tähtajatu	11
Pikaajalised laenud kokku	5 178 122	2 130 290	3 047 832	0				
Laenukohustused kokku	5 183 122	2 135 290	3 047 832	0				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	2 265 922	2 265 922	0	0	2,95+3 k EURIBOR%	EUR	01.2019	
Seotud osapooled	3 041 832	0	3 041 832	0	5%	EUR	12.2016	11
Pikaajalised laenud kokku	5 307 754	2 265 922	3 041 832	0				
Laenukohustused kokku	5 307 754	2 265 922	3 041 832	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	5 424 204	5 424 204
Kokku	5 424 204	5 424 204

Tagatiseks on kinnisvarainvesteering Tallinnas, Kristiine linnaosas, Mustamäe tee 50 hüpoteegiga 3 557 651 eurot ning DNB Panga reservkonto.

Pangalaen on kajastatud lühiajalisena, kuna bilansipäevaseisuga ei olnud täidetud laenulepingust tulenevad kovendandid. Bilansipäevajärgselt

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 13.04.2016
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

on ettevõtte finantsnäitajad viidud kooskõlla kovenantidega.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 547	14 547	0	0	3
Maksuvõlad	3 909	3 909	0	0	
Muud võlad	288 349	0	288 349	0	
Intressivõlad	288 349	0	288 349	0	
Saadud ettemaksed	39 938	39 938	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	31 978	31 978	0	0	
Muud saadud ettemaksed	7 960	7 960	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	346 743	58 394	288 349	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	27 752	27 752	0	0	3
Maksuvõlad	5 146	5 146	0	0	
Muud võlad	136 172	136 172	0	0	
Intressivõlad	136 172	136 172	0	0	
Saadud ettemaksed	41 437	41 437	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	26 044	26 044	0	0	
Muud saadud ettemaksed	15 393	15 393	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	210 507	210 507	0	0	

Lisa 7 Osakapital (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3

31.12.2015 seisuga on Ettevõttel 3 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1250 eurot, 750 eurot 500 eurot.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 13.04.2016
Allkiri/Signature [Signature]
Audiitorbüroo RKT

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	460 086	414 004
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	460 086	414 004
Kokku müügitulu	460 086	414 004
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara renditulu	353 744	296 460
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	106 342	117 544
Kokku müügitulu	460 086	414 004

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-15 668	-13 961
Energia	-98 971	-86 987
Elektrienergia	-41 196	-40 688
Soojusenergia	-57 775	-46 299
Muud	-31 819	-83 455
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-146 458	-184 403

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	-6 975	-19 499
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-3 350
Juhtimisteenus	-38 074	-27 200
Raamatupidamisteenus	-6 461	-1 225
Muud	-884	-368
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-52 394	-51 642

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 13.01.2016
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107	7 200
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 674 113	2 541 274

2015	Ostud	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 089	11 000
2014	Ostud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 250	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 432 000

Lisa 12 Negatiivne käibekapital

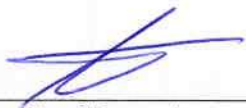
Seisuga 31.12.2015 on ettevõtte käibekapital negatiivne pangalaenu tingimuste mittevastavuse tõttu. Lühiajalised kohustused ületavad käibevara 2 078 730 eurot.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2016. majandusaastal. Ettevõtte osanikud on valmis ettevõtet majandusraskuste korral finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 13.04.2016
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

JUHTKONNA ALLKIRJA LEHT

Alljärgnevana kinnitab **Mustamäe Tee Invest OÜ** (edaspidi nimetatud **Äriühing**), registrikoodiga 12577549, asukoha aadressiga Tartu mnt 14, Tallinn 10117, juhatuse liige Roberto De Silvestri, Äriühingu 2015. a majandusaasta aruande.



Roberto De Silvestri
Mustamäe Tee Invest OÜ
Juhatuses liige

13.04.2016

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 13.04.2016
Allkiri/Signature [Signature]
Audiitorbüroo RKT

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mustamäe Tee Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud **Mustamäe Tee Invest OÜ** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 15, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglase kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkustega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Mustamäe Tee Invest OÜ bilansis seisuga 31. detsember 2015 ja 31. detsember 2014 on kajastatud kinnisvarainvesteering soetusmaksumuses 5 424 tuh. eurot. Vastavalt kehtivatele arvestuspõhimõtetele kajastab **Mustamäe Tee Invest OÜ** kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses. Auditi käigus esitas juhtkond meile sõltumatu eksperthinnangu kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse kohta. Auditi käigus meile esitatud eksperthinnangu järgi peaks seisuga 31. detsember 2015 ja seisuga 31. detsember 2014 kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus olema vastavalt 4 930 tuh. eurot ja 4 920 eurot. Rakendades eksperthinnangut peaks kinnisvarainvesteeringu väärtus seisuga 31. detsember 2015 olema 4 930 tuh. eurot, eelmiste perioodide kahjum peaks olema 504 tuh. euro võrra suurem ja aruandeaasta kasum 10 tuh. euro võrra suurem. Kinnisvarainvesteeringu väärtus seisuga 31. detsember 2014 peaks olema 4 920 tuh. eurot.

Mustamäe Tee Invest OÜ ei ole seisuga 31. detsember 2015 moodustanud eraldist tulevaste perioodide kulude katteks. Meie hinnangul peaks nimetatud eraldis olema 365 tuh. eurot ning tuleks kanda aruandeperioodi kuludesse.

Eelmises kahes lõigus toodud asjaolude tõttu on **Mustamäe Tee Invest OÜ** omakapital seisuga 31. detsember 2015 negatiivne 485 tuh. eurot ning ei vasta Äriseadustiku nõuetele ja lühiajalised kohustused ületavad käibevara 2079 tuh. eurot. See olukord annab märku olulise ebakindluse olemasolust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust **Mustamäe Tee Invest OÜ** suutlikkuses jätkuvalt tegutseda ja seega ei pruugi olla **Mustamäe Tee Invest OÜ** suuteline realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi tavapärase äritegevuse käigus. Raamatupidamise aastaaruandes ei ole nimetatud fakti avalikustatud.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt **Mustamäe Tee Invest OÜ** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Roland Kaurov
Vandeauditiitori number 389
OÜ Audiitorbüroo RKT
Audiitorettevõtja tegevusloa number 72
Kitsas 8, Tartu 51003

13. aprill 2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-36 249
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 042
Kokku	6 793
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 793
Kokku	6 793

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-36 249
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 042
Kokku	6 793
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 793
Kokku	6 793

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	460086	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Laine Investments OÜ	12577124	Eesti	750 EUR
Saandra 2013 OÜ	12512604	Eesti	1250 EUR
RK4 OÜ	12662580	Tallinn, Harju maakond, Eesti	500 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6418698
E-posti aadress	info@colonna.ee