

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Magma Kinnisvara OÜ

registrikood: 12615793

tänava/talu nimi, Puuvilla tn 19
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10314

telefon: +372 6650257

faks: +372 6650257

e-posti aadress: kinnisvara@magma.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	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Magma Kinnisvara on tegutsenud 2014.aastast.

Ettevõtte põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning hoonehalduse abitegevused.

Aastal 2018 oli müügitulu 286 401 eur. Müügitulust moodustas 60,90 % renditulu ning 39,10 % kommunaalteenuste müük rentnikele.

Ettevõtte töö käigus tuleb pidevalt arvestada suure konkurentsiga äripindade turu alal. Tallinna büroopindade (äriruumide) ning tootmispindade turul ületab pakkumine nõudlust, sest iga aasta on arendatud uusi büroo-ning tootmispindasid. Samal ajal kinnisvara ekspertide hinnangul on nõudlus püsib kõrge väiketootmisele sobivate vanemate tootmispindade suhtes.

2018.a juhatuse liikmetele eraldi tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	52 355	24 696	
Nõuded ja ettemaksed	16 402	140 817	2
Varud	0	3 576	
Kokku käibevarad	68 757	169 089	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	117 999	0	2
Materiaalsed põhivarad	1 070 875	1 062 110	4
Kokku põhivarad	1 188 874	1 062 110	
Kokku varad	1 257 631	1 231 199	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	10 084	
Võlad ja ettemaksed	27 249	111 647	5
Kokku lühiajalised kohustised	27 249	121 731	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	30 773	
Võlad ja ettemaksed	67 626	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	67 626	30 773	
Kokku kohustised	94 875	152 504	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 075 945	1 019 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 061	56 752	
Kokku omakapital	1 162 756	1 078 695	
Kokku kohustised ja omakapital	1 257 631	1 231 199	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	286 401	314 527	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-84 975	-160 425	7
Mitmesugused tegevuskulud	-58 275	-46 370	
Tööjõukulud	-47 095	-38 033	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 675	-11 380	
Muud ärikulud	0	-402	
Ärikasum (kahjum)	84 381	57 917	
Intressikulud	-322	-1 167	
Muud finantstulud ja -kulud	2	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	84 061	56 752	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 061	56 752	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	84 381	57 917
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	11 675	11 380
Kokku korrigeerimised	11 675	11 380
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 416	-51 691
Varude muutus	3 576	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-16 772	68 152
Kokku rahavood äritegevusest	89 276	85 758
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 261	-1 066
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-17 179	-2 450
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-20 440	-3 516
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-40 857	-85 962
Makstud intressid	-322	-1 165
Muud laekumised finantseerimistegevusest	2	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-41 177	-87 127
Kokku rahavood	27 659	-4 885
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 696	29 581
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 659	-4 885
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 355	24 696

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 500	250	1 019 193	1 021 943
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	2 500	250	1 019 193	1 021 943
Aruandeaasta kasum (kahjum)			56 752	56 752
31.12.2017	2 500	250	1 075 945	1 078 695
Korrigeeritud saldo 31.12.2017	2 500	250	1 075 945	1 078 695
Aruandeaasta kasum (kahjum)			84 061	84 061
31.12.2018	2 500	250	1 160 006	1 162 756

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Magma Kinnisvara 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Magma Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse 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.

Varud

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuluks kandmisel kasutakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineerset meetodit. Olulise printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 600 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600,00 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised, hooned	100
Masinad ja seadmed	alates 3 kuni 5

Kohustuslik reservkapital

OÜ Magma Kinnisvara reservkapitali suurus ei või olla väiksem kui 1/10 osakapitalist.

(OÜ Magma Kinnisvara põhikiri p.2.6)

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	134 107	16 108	117 999
Ostjatelt laekumata arved	16 108	16 108	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	117 999	0	117 999
Ettemaksed	294	294	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 401	16 402	117 999

	31.12.2017	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	138 393	138 393	
Ostjatelt laekumata arved	138 393	138 393	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 134	2 134	
Ettemaksed	290	290	
Kokku nõuded ja ettemaksed	140 817	140 817	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	0
Käibemaks	0	3 733	2 134	0
Üksikisiku tulumaks	0	815	0	891
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 881	0	2 178
Kohustuslik kogumispension	0	50	0	57
Töötuskindlustusmaksed	0	137	0	145
Maamaks	0	0	0	0
Aktiisimaks	0	0	0	0
Intress	0	0	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	6 616	2 134	3 271

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	22 140	1 063 473	1 410	10 178	10 178	1 097 201
Akumuleeritud kulum	0	-26 535	-692	0	0	-27 227
Jääkmaksumus	22 140	1 036 938	718	10 178	10 178	1 069 974
Ostud ja parendused	0	0	1 066	0	0	1 066
Amortisatsioonikulu		-10 644	-736			-11 380
Muud muutused				2 450	2 450	2 450
31.12.2017						
Soetusmaksumus	22 140	1 063 473	2 476	12 628	12 628	1 100 717
Akumuleeritud kulum	0	-37 179	-1 428			-38 607
Jääkmaksumus	22 140	1 026 294	1 048	12 628	12 628	1 062 110
Ostud ja parendused	0	0	3 261			3 261
Amortisatsioonikulu		-10 644	-1 031			-11 675
Muud muutused				17 179	17 179	17 179
31.12.2018						
Soetusmaksumus	22 140	1 063 473	5 737	29 807	29 807	1 121 157
Akumuleeritud kulum	0	-47 823	-2 459			-50 282
Jääkmaksumus	22 140	1 015 650	3 278	29 807	29 807	1 070 875

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	56 200	15 584	40 616
Võlad töövõtjatele	5 049	5 049	
Maksuvõlad	6 616	6 616	
Muud võlad	0	0	
Intressivõlad	0	0	
Dividendivõlad	0	0	
Muud viitvõlad	0	0	
Saadud ettemaksed	0	0	0
Tulevaste perioodide tulud	0	0	
Muud saadud ettemaksed	0	0	0
Tagatisraha	27 010	0	27 010
Kokku võlad ja ettemaksed	94 875	27 249	67 626

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	78 595	78 595	
Võlad töövõtjatele	3 837	3 837	
Maksuvõlad	3 271	3 271	
Muud võlad	1 034	1 034	
Tagatisraha	24 910	24 910	
Kokku võlad ja ettemaksed	111 647	111 647	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	286 401	314 527
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	286 401	314 527
Kokku müügitulu	286 401	314 527
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müük, rent	174 416	157 519
Müük, muud teenused	111 985	75 235
Küte-, ventilatsiooni- ja kliimaseadmete paigaldus	0	81 773
Kokku müügitulu	286 401	314 527

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	4 820	106 213
Müügi eesmärgil ostetud teenused	6 792	6 659
Energia	56 704	32 797
Elektrienergia	29 939	26 485
Soojusenergia	26 765	6 312
Veevarustusteenused	40	10
Muud	16 619	14 746
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	84 975	160 425

Lisa 8 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	34 945	28 221
Sotsiaalmaksud	12 150	9 812
Kokku tööjõukulud	47 095	38 033
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 9 Seotud osapooled (eurodes)

Juhatuse liikmetele ei ole arvestatud tasusid ega muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

Magma Kinnisvara OÜ (registrikood: 12615793) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA TŠERNOMOROVA	Juhatuse liige	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 075 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 061
Kokku	1 160 006

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 075 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 061
Kokku	1 160 006

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	174416	60.90%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	111985	39.10%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Irina Tšernomorova	45306070243	Eesti	1600 EUR (Lihtomand)
Julia Tšernomorova	47611250233	Eesti	450 EUR (Lihtomand)
Jevgeni Tšernomorov	38602060230	Eesti	450 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6650257
Faks	+372 6650257
E-posti aadress	kinnisvara@magma.ee