

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Madara SPV OÜ

registrikood: 12739414

tänavatalu nimi, Laeva tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6303700

e-posti aadress: property@capmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	9
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Tööjõukulud	10
Lisa 13 Intressikulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Lisa 15 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Madara SPV OÜ on asutatud 21.10.2014.

Ettevõtte põhitegevusala on kommertsinnisvara haldamine ja üürileandmine.
Madara SPV OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 39 212 eurot ning kasum 6 894 eurot.

Järgmisel majandusaastal plaanitakse tegevust haldamise ja üürileandmise alal jätkata.

Ettevõtte eesmärk on tagada omanikule investeringu pikaajaline tootlus rendipindade kõrge täituvuse ja kinnistu efektiivse juhtimise teel.

Ettevõttes ei ole töötajaid ja ettevõttel puudub tööjõukulu.

Peamised finantssuhtarvud:

	2017.a.
Puhasrentaablus (%)	17,58
Ärirentaablus (%)	53,76
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,15
Võlakordaja	1,03
ROA (%)	2,73
ROE (%)	-91,88

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Ärirentaablus (%) = ärikasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused/ kogupassiva

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Müügitulu	39 212
Puhaskasum	6 894
Ärikasum	21 081
Käibevara	29 447
Lühiajalised kohustused	25 540
Kohustused kokku	259 568
Varad kokku	252 065
Omakapital kokku	-7 503

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 951	17 021	
Nõuded ja ettemaksed	3 496	2 929	2
Kokku käibevarad	29 447	19 950	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	222 618	208 008	4
Kokku põhivarad	222 618	208 008	
Kokku varad	252 065	227 958	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	25 540	35 137	6
Kokku lühiajalised kohustised	25 540	35 137	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	234 028	207 217	5
Kokku pikaajalised kohustised	234 028	207 217	
Kokku kohustised	259 568	242 354	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 896	-21 491	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 893	4 595	
Kokku omakapital	-7 503	-14 396	
Kokku kohustised ja omakapital	252 065	227 958	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	39 212	36 746	8
Muud äritulud	376	386	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 723	-16 195	10
Mitmesugused tegevuskulud	-2 784	-2 625	11
Ärikasum (kahjum)	21 081	18 312	
Intressikulud	-14 188	-13 717	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 893	4 595	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 893	4 595	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Madara SPV on Eesti Vabariigi äriseadustiku alusel asutatud osaühing.

Osaühingu 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti finantsaruandluse standardit, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev aruanne on koostatud eurodes, kui aruandetabelis ei ole viidet mõnele muule vääringule.

Kasutusel on raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem number 1.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooneid, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdüd kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omanisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulude kajastamisel kasutatakse tekkepõhist arvestuspõhimõtet.

Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtib tulumaksusüsteem, mille kohaselt ettevõtte tulumaksu makstakse kasumi dividendidena jaotamiselt või varjatud kasumijaotuselt (kingitused, erisoodustused jms) määras 20/80. Seoses sellega puudub eraldi tulumaksubaasi arvutamisel ning edasilükatud maksuvarade ja -kohustuste kajastamisel majanduslik sisu.

Dividendide tulumaks kajastatakse kasumiaruandes real „Tulumaks” dividendide väljakuulutamise hetkel.

Seotud osapooled

Osaühing käsitleb seotud osapoolena osapoolt, kes omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele. Olulist mõju eeldatakse, kui ühele isikule kuulub üle 20% ühe ja sama juriidilise isiku aktsia- või osakapitalist.

Seotud osapooled on:

- omanikud (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 232	3 232
Ostjatelt laekumata arved	3 232	3 232
Ettemaksed	264	264
Tulevaste perioodide kulud	264	264
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 496	3 496
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 653	2 653
Ostjatelt laekumata arved	2 653	2 653
Ettemaksed	276	276
Tulevaste perioodide kulud	276	276
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 929	2 929

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	-774	13
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	-774	13

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	204 108
Ostud ja parendused	3 900
31.12.2016	208 008
Ostud ja parendused	14 610
31.12.2017	222 618

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 578	24 811
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 089	-4 260

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	126 380	0	126 380	0	3%	EUR	26.02.2020
Omaniku laen	107 648	0	107 648	0	10%	EUR	12.07.2022
Pikaajaline laen seotud isikult	0	0	0	0			
Pikaajalised laenud kokku	234 028	0	234 028				
Laenukohustised kokku	234 028	0	234 028				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	126 380	0	126 380	0	3%	EUR	26.02.2020
Pikaajaline laen seotud isikult	80 837	0	80 837	0	12%	EUR	22.07.2019
Pikaajalised laenud kokku	207 217	0	207 217	0			
Laenukohustised kokku	207 217	0	207 217	0			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 578	4 578
Maksuvõlad	-774	-774
Muud võlad	17 891	17 891
Intressivõlad	17 891	17 891
Saadud ettemaksed	3 845	3 845
Muud saadud ettemaksed	3 845	3 845
Kokku võlad ja ettemaksed	25 540	25 540
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 116	1 116
Maksuvõlad	13	13
Muud võlad	30 515	30 515
Intressivõlad	30 515	30 515
Saadud ettemaksed	3 493	3 493
Muud saadud ettemaksed	3 493	3 493
Kokku võlad ja ettemaksed	35 137	35 137

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	39 212	36 746
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	39 212	36 746
Kokku müügitulu	39 212	36 746
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	26 578	24 811
Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	12 634	11 935
Kokku müügitulu	39 212	36 746

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Muud	376	386
Kokku muud äritulud	376	386

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Energia	-6 593	-6 877
Elektrienergia	-2 952	-2 812
Soojusenergia	-3 641	-4 065
Kinnistu korrashoid, hooldus-, haldus- ja sidekulud	-3 354	-2 596
Vesi- ja kanalisatsioon	-643	-733
Kinnistu remonditööd	-2 981	-3 832
Kinnistu maamaks ja kindlustus	-2 152	-2 157
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 723	-16 195

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Panga teenustasud	-15	-11
Juriidilised kulud	-253	-274
Vahendusteenus	-176	0
Raamatupidamisteenused	-2 340	-2 340
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 784	-2 625

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Madara SPV OÜ-l ei ole töötajaid

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Seotud isiku laenu intressid	-5 201	-9 862
Emaettevõtte laenu intressid	-8 987	-3 855
Kokku intressikulud	-14 188	-13 717

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Future Capital Investments BV
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	139 127	135 283
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	112 791	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	102 447

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Ettevõtte 1	0	80 837	12%	EUR	2019

Madara SPV ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Kohustised seisuga 31.12.2017 summas 251 918 eurot sisaldavad laenujääki 234 028 eurot ja arvestatud intresse summas 17 890 eurot.

Rohkem infot laenuitingimuste kohta leiab lisast 5.

Lisa 15 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2017 ei vasta ettevõtte omakapital Äriseadustiku nõuetele, mille kohaselt ei tohi netovara olla väiksem kui pool osakapitalist.

Ettevõtte netovara seisuga 31.12.2017 moodustas -7 503 eurot. Plaan on netovara Äriseadustikuga vastavusse viia omanikelaenude omakapitali konverteerimise teel. Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkuvalt tegutsev ning aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtuvalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Madara SPV OÜ (registrikood: 12739414) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN KIVIPALU	Juhatuse liige	01.08.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 896
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 893
Kokku	-10 003
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-10 003
Kokku	-10 003

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	39212	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Future Capital Investments B.V			2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303700
E-posti aadress	property@capmill.eu