

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 12.10.2016

aruandeaasta lõpp: 28.02.2017

ärinimi: MMS Property Solutions OÜ

registrikood: 14131773

tänavanimi, maja ja korteri number: Tornimäe tn 5-2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10145

telefon: +370 67262217

e-posti aadress: mailinfo016@gmail.com

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 Kasutusrent	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Võlad tarnijatele	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

MMS Property Solutions Osahing registreeriti Äriregistris 2016.a. oktoobris, mil alustati koheselt ka reaalse majandustegevusega. Põhiliseks tegevusalaks on enda kinnisvara ost ja müük. Ettevõtte müügitulu 2016. maj.aastal puudus ja keskenduti kinnisvara arendusobjektide omandamisele ja arendamisele, omandati üks kinnisvaraobjekt ja sõlmiti eellepingud kinnistute omandamiseks. Ettevõtte kahjum 2016. maj.aastal oli 265 007 eurot.

2016. majandusaastal töötajaid Osahingus MMS Property Solutions ei olnud. Juhatuse liikmetele eraldi tasu ei makstud. Juhatus koosneb kolmest liikmest

2017. majandusaastal jätkatakse kinnisvaraobjektide omandamisega ja väljaarendamisega, s.h. detailplaneeringute koostamisega ja hoonete projekteerimisega. Ettevõtte eesmärgiks on sõlmida 2017.a. maksimaalselt kinnisvara ostu-müügilepinguid meile sobivate kinnistute osas Eesti suuremates linnades.

Olulisemad finantssuhtarvud:	2016
1. Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)	-5,0%
2. Vara puhasrentaablus - ROA (%)	-4,8%
3. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (%)	1687%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika :

Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) = puhaskasum / omakapital x 100

Vara puhasrentaablus – ROA (%) = puhaskasum / vara x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekkordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	28.02.2017	12.10.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 076 442	500 000	
Nõuded ja ettemaksed	208 267	0	2
Kokku käibevarad	4 284 709	500 000	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 204 343	0	4
Kokku põhivarad	1 204 343	0	
Kokku varad	5 489 052	500 000	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	254 059	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	254 059	0	
Kokku kohustised	254 059	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	500 000	500 000	8
Muud reservid	5 000 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-265 007	0	
Kokku omakapital	5 234 993	500 000	
Kokku kohustised ja omakapital	5 489 052	500 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	12.10.2016 - 28.02.2017	12.10.2016 - 12.10.2016	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-265 151	0	9
Ärikasum (kahjum)	-265 151	0	
Intressitulud	144	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-265 007	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-265 007	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	12.10.2016 - 28.02.2017	12.10.2016 - 12.10.2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-265 151	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-208 267	0	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	254 059	0	6
Laekunud intressid	144	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-219 215	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 204 343	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 204 343	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	500 000	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	5 000 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 000 000	500 000	
Kokku rahavood	3 576 442	500 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	500 000	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 576 442	500 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 076 442	500 000	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
12.10.2016	500 000	0	0	500 000
12.10.2016	500 000	0	0	500 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-265 007	-265 007
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	5 000 000	0	5 000 000
28.02.2017	500 000	5 000 000	-265 007	5 234 993

Osakapital koosneb osaniku poolt täielikult makstud ühest osast väärtusega 500 000 eurot.

Ainuosaniku otsusega tehti aruande aastal vastavalt põhikirjale vabatahtlikku reservi sissemakse summas 5 000 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MMS Property Solutions OÜ (edaspidi ettevõtte) raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud finantsnäitajad tuginevad nende soetusmaksumusele.

Ettevõttes peetakse arvestust valuutas, milleks on ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskonna valuuta (arvestusvaluuta). Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, mis on ettevõtte esitusvaluuta.

Ettevõtte majandusaasta algab iga aasta 01.märtsil ja lõpeb järgneva aasta veebruarikuu viimasel päeval.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o ettevõtte arvestusvaluuta).

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa), mida ettevõtte hoiab 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Amortisatsiooni arvatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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 bilansipäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansisliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Vabatahtlik reservkapital

Vastavalt põhikirjale võivad ettevõtte osanikud moodustada vabatahtliku reservi puhaskasumist, nõuetest, mis tulenevad osanike poolt ettevõttele antud laenudest või muudest finantskohustistest ning osanike rahalistest või mitterahalistest sissemaksetest. Vabatahtlikku reservi võib kasutada kahjumi katmiseks või osakapitali suurendamiseks. Piisava netovara olemasolul võivad osanikud oma otsusega otsustada väljamaksete tegemise vabatahtlikust reservist.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	28.02.2017	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	208 217	208 217
Ettemaksed	50	50
Tulevaste perioodide kulud	50	50
Kokku nõuded ja ettemaksed	208 267	208 267

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	28.02.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	208 217	0
Erisoodustuse tulumaks	0	168
Sotsiaalmaks	0	211
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	208 217	379

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
Ostud ja parendused	1 204 343	1 204 343
28.02.2017		
Soetusmaksumus	1 204 343	1 204 343
Jääkmaksumus	1 204 343	1 204 343

Lisa 5 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	12.10.2016 - 28.02.2017
Kasutusrendikulu	12 275

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel sõiduaautosid ja bürooruume.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	28.02.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	253 680	253 680	7
Maksuvõlad	379	379	
Kokku võlad ja ettemaksed	254 059	254 059	

Lisa 7 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	28.02.2017	Lisa nr
Tarnijatele tasumata summad	30 365	
Konsolideerimisgruppi kuuluvatele tarnijatele tasumata	223 315	11
Kokku võlad tarnijatele	253 680	6

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	28.02.2017	12.10.2016
Osakapital	500 000	500 000
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital seisuga 28.02.2017 koosneb ühest osast nimiväärtusega 500 000 eurot, mille eest on täielikult tasutud.		

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	12.10.2016 - 28.02.2017
Üür ja rent	12 275
Tööjõurent	164 340
Lähetuskulud	2 007
Ostetud teenused	73 767
Muud	12 762
Kokku mitmesugused tegevuskulud	265 151

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal töötajaid ei olnud ja töötasu ei arvestatud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	C E - Beteiligungs-GmbH
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Saksamaa

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	28.02.2017
	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	233 315

Ostud ja müügid

	12.10.2016 - 28.02.2017
	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	223 315

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegevjuhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatuse liikmetele ei ole makstud tasusid. Nende töötasu makstakse teiste konsolideerimisgrupi ettevõtete poolt, seega ei ole MMS Property Solutions OÜ-l nende palgaga seotud kulusid ega tingimuslikke kohustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.08.2017

MMS Property Solutions OÜ (registrikood: 14131773) 12.10.2016 - 28.02.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARVO KUBJA	Juhatuse liige	24.08.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MMS Property Solutions OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud MMS Property Solutions OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 28.02.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt MMS Property Solutions OÜ finantsseisundit seisuga 28.02.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Koidu Metsamaa

Vandeaudiitori number 435

KM Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 279

Möldre tee 9, Tallinn, Harju maakond, 10915

24.08.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

MMS Property Solutions OÜ (registrikood: 14131773) 12.10.2016 - 28.02.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KOIDU METSAMAA	Vandeaudiitor	24.08.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	28.02.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-265 007
Kokku	-265 007

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
C E – Beteiligungs-GmbH		Saksamaa	500000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+370 67262217
E-posti aadress	mailinfo016@gmail.com