

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Magic Capital OÜ

registrikood: 10088355

tänavatänu nimi, Harju tn 9
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10146

telefon: +372 56508888

faks: +372 6564184

e-posti aadress: glebkohv@mail.ru

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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Muud äritulud	9
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Magic Capital OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara haldamine. Ettevõtte omab kinnistuid Tallinnas mida renditakse kasutusrenditingimustel edasi. Müügitulu kinnistute rendist moodustas 595 642 eurot ning haldamisega seotud kulud olid 74 655 eurot. Ettevõtte puhaskasum majandustegevusest oli 41 245 eurot.

Ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	691	10	
Nõuded ja ettemaksed	11 129	179 681	2
Kokku käibevarad	11 820	179 691	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 930 000	5 930 000	3
Kokku põhivarad	5 930 000	5 930 000	
Kokku varad	5 941 820	6 109 691	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	360 000	360 000	4
Võlad ja ettemaksed	18 141	161 985	
Kokku lühiajalised kohustised	378 141	521 985	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 319 778	5 385 050	4
Kokku pikaajalised kohustised	5 319 778	5 385 050	
Kokku kohustised	5 697 919	5 907 035	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 392	6 392	
Kohustuslik reservkapital	4 890	4 890	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	191 374	120 308	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 245	71 066	
Kokku omakapital	243 901	202 656	
Kokku kohustised ja omakapital	5 941 820	6 109 691	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	595 642	213 707	5
Muud äritulud	2 684	18 869	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-74 655	0	7
Mitmesugused tegevuskulud	-161 683	-62	8
Ärikasum (kahjum)	361 988	232 514	
Intressitulud	0	537	
Intressikulud	-320 743	-161 985	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	41 245	71 066	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 245	71 066	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Magic Capital OÜ on koostanud väikeettevõtte lühendatud aastaaruande; raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimimise perioodi kasumiaruandes.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Magic Capital OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel skeemi nr.1

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Ostjate laekumata arvete laekumise tõenäosuse hindamisel käsitletakse igit arvet raldi. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline kantakse kuludesse ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil aga kinnisvarainvesteeringud mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Juhul, kui kinnisvara turul ei toimu sisulisi muudatusi, siis kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus hinnatakse ümber üks kord kolme aasta jooksul. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse võimalusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivara on vara, mille soetusmaksumus on üle 800 euro ja kasulik tööiga pikem kui üks aasta. Põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninormid määratakse sõltuvalt põhivarade kasulikust tööeast, mis on keskmiselt 20%. Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 800

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud), teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütarettevõtted), tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 129	11 129
Ostjatelt laekumata arved	109 093	109 093
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-97 964	-97 964
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 129	11 129
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	179 681	179 681
Ostjatelt laekumata arved	179 681	179 681
Kokku nõuded ja ettemaksed	179 681	179 681

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	0
Ostud ja parendused	5 930 000
31.12.2017	5 930 000
31.12.2018	5 930 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	520 991	213 707
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	74 655	0

Kinnistule on seatud hüpoteek summas 9 000 000 eurot tagamaks emattevõttelt saadud laenu(lisa 3).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenuleping	5 679 778	360 000	1 440 000	3 879 778	5,6%	EUR	2027	10
Pikaajalised laenud kokku	5 679 778	360 000	1 440 000	3 879 778				
Laenukohustised kokku	5 679 778	360 000	1 440 000	3 879 778				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenuleping	5 745 050	360 000	1 440 000	3 945 050	8%	EUR	2027	10
Pikaajalised laenud kokku	5 745 050	360 000	1 440 000	3 945 050				
Laenukohustised kokku	5 745 050	360 000	1 440 000	3 945 050				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	5 930 000	
Kokku	5 930 000	

Laenu tagatiseks on seatud kinnistule hüpoteek summas 9 000 000 eurot(lisa 2).

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	595 642	213 707
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	595 642	213 707
Kokku müügitulu	595 642	213 707
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine	520 990	213 707
Kinnisvara käitus	74 652	0
Kokku müügitulu	595 642	213 707

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 684	18 869
Kokku muud äritulud	2 684	18 869

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	74 655	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	74 655	0

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	1 007	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 824	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	106 781	0
Kindlustuskulud	3 627	0
Konsultatsioonid ja juriidilised teenused	37 416	0
Muud	28	62
Kokku mitmesugused tegevuskulud	161 683	62

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes töötajaid ei olnud

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kaubakeskus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	5 679 778		5 907 035
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		25 800	

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Kaubakeskus OÜ	86 000	151 272	5,6%	EUR	2027

2017	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Kaubakeskus OÜ		6 000 000	254 950	8%	EUR	2027
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Elthaus OÜ	36 000			2%	EUR	2017

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	98 828	25 800

Aruandeaastal tasutud intresse 482 728 eurot ning arvestatud intressikulu 320 743 (2017:161 985) eurot. Tegevjuhtkonna liikme lähedase pereliikme valitseva mõju all oleva ettevõtte nõudeid on hinnatud ebatõenäoliselt laekuvaks summas 8817 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2019

Magic Capital OÜ (registrikood: 10088355) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GLEB KOHV	Juhatuse liige	02.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Magic Capital OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Magic Capital OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viimase auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk

Prokurist

Vandeauditori number 519

PKF Estonia Osühing

Auditoortetvõtte tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

02.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Magic Capital OÜ (registrikood: 10088355) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	02.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	191 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	41 245
Kokku	232 619
Jaotamine	
Kokku	232 619

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	595642	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OSAÜHING KAUBAKESKUS	10196056	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	6392 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6564184
Mobiiltelefon	+372 56508888
E-posti aadress	glebkohv@mail.ru