

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: M&M Vara OÜ

registrikood: 11223950

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 160E

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 6518334

e-posti aadress: mauri.miidla@mave.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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Muud ärikulud	18
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Ettevõtte likviidsus	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

M&M VARA OÜ asutati 2006. aastal. Põhitegevuseks on enda kinnisvara haldamine ja rent. Hallatavad objektid on hooned Laki tänav 5, Artelli 8 ja Forelli 11. Järgmisel majandusaastal tegeletakse edasi kinnisvara haldamisega.

Aruandeaasta jooksul renoveeriti kinnisvara ning renoveerimist jätkatakse ka lähitulevikus.

Müügitulu suurenemine saavutati renoveeritud pindade rentimisest uutele rentnikele.

Aruandeaastal ei olnud olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid ning neid ei planeerita ka järgmisel aastal.

Tegevuskeskkonna üldine makromajandusliku arengu mõju ettevõtte majandustulemustele oli toetav.

Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ning majandustegevus ei ole tsükliline.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid.

Aruandeaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenud valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Aruandeaasta tegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2014	2013
Käibe kasv(+), kahanemine(-) (%) = (müügitulu 2014- müügitulu 2013) / müügitulu 2013*100	13,99	3,17
Puhasrentaablus (%) = Puhaskasum / müügitulu*100	39,48	5,39

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	119 178	28 715	2
Nõuded ja ettemaksed	48 500	35 200	3
Varud	42	0	
Kokku käibevara	167 720	63 915	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	0	5
Nõuded ja ettemaksed	2 777	308 504	3
Kinnisvarainvesteeringud	13 500 000	13 024 000	6
Materiaalne põhivara	35 058	33 615	7
Kokku põhivara	13 540 335	13 366 119	
Kokku varad	13 708 055	13 430 034	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 145 145	4 007 719	9
Võlad ja ettemaksed	189 788	1 824 092	10
Kokku lühiajalised kohustused	3 334 933	5 831 811	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 469 776	6 259 832	9
Kokku pikaajalised kohustused	8 469 776	6 259 832	
Kokku kohustused	11 804 709	12 091 643	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 335 579	1 267 900	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	564 955	67 679	
Kokku omakapital	1 903 346	1 338 391	
Kokku kohustused ja omakapital	13 708 055	13 430 034	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	1 431 004	1 255 389	12
Muud äritulud	476 000	1 227 185	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-339 389	-427 620	14
Mitmesugused tegevuskulud	-105 694	-80 651	15
Tööjõukulud	-60 571	-45 264	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 607	-4 294	7
Muud ärikulud	-9 936	-603 575	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 389 807	1 321 170	
Intressikulud	-831 193	-1 235 609	
Muud finantstulud ja -kulud	5 678	8 700	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	564 292	94 261	
Tulumaks	663	-26 582	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	564 955	67 679	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 389 807	1 321 170	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 607	4 294	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	409	13,17
Muud korrigeerimised	-476 000	-1 227 038	6
Kokku korrigeerimised	-474 393	-1 222 335	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	176 280	241 755	
Varude muutus	-42	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-25 448	698 080	
Laekunud intressid	14 062	10	
Kokku rahavood äritegevusest	1 080 266	1 038 680	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-6 175	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	32 907	9 575	7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0	5
Antud laenud	-16 000	-37 100	19
Antud laenude tagasimaksed	123 762	0	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	138 169	-33 700	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 000 000	6 871 683	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 609 894	-7 355 069	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 032	-13 442	
Makstud intressid	-459 221	-421 127	
Makstud dividendid	-49 364	-59 304	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-6 461	-15 764	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 127 972	-993 023	
Kokku rahavood	90 463	11 957	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 715	16 758	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	90 463	11 957	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	119 178	28 715	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	629 707	632 519
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	67 679	67 679
Makstud dividendid	0	0	-100 000	-100 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	738 193	738 193
31.12.2013	2 556	256	1 335 579	1 338 391
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	564 955	564 955
31.12.2014	2 556	256	1 900 534	1 903 346

Lisainfo toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seadust ja Eesti hea raamatupidamise tava nõudeid. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamisseaduses ning mida täiendava Eesti Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Vara ja kohustused on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamise seisuga.

Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

M & M VARA OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2 lisas toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

M&M Vara OÜ ei ole koostanud konsolideeritud aastaaruannet vastavalt Raamatupidamise seaduse paragrahvile 29 lõige 1 punkt 4, mille kohaselt on konsolideerimiskohustusest vabastatud konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulust.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja rahalisi vahendeid arveldusarvel, ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust kontrollib teine ettevõtte (emaettevõtte). Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse soetusmaksumuse (miinus võimalikud allahindlused) meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, välja

arvatud juhtudel kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3200 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3200 euro, kajastatakse kasutuselevõtmise hetkel kuludes. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	6-50 aastat
Masinad ja seadmed	5-20 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid

Renditehingut on käsitletud kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendina on kajastatud kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule
- rentnikul on optioon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda õigust kasutab
- rendiperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt põhivaraga.

Kõik ülejäänud tehingud on kajastatud kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus

toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit juhul kui lepinguline intressimäär erineb oluliselt sisemisest intressimäära.

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.

Kohustuslik reservkapital

Põhikirja alusel tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja maksud. Teenuste müügitulu kajastatakse teenuste osutamise perioodil. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeaasta kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatati kuni 31.12.2014 Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2015 maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. M&M Vara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) olulise osalusega osanikke;
- b) tegevjuhtkonda;
- c) punktis b kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega olulise või valitseva mõju all olevaid ettevõtteid;
- d) tütarettevõtjat.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kassa	300	0
Arvelduskonto	118 878	28 715
Kokku raha	119 178	28 715

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	43 807	43 807	0	0
Ostjatelt laekumata arved	43 807	43 807	0	0
Ettemaksed	7 470	4 693	2 777	0
Tulevaste perioodide kulud	7 470	4 693	2 777	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 277	48 500	2 777	0

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	32 271	32 271	0	0
Ostjatelt laekumata arved	32 271	32 271	0	0
Muud nõuded	303 767	0	303 767	0
Laenu nõuded	287 617	0	287 617	0
Intressinõuded	16 150	0	16 150	0
Ettemaksed	7 666	2 929	4 737	0
Tulevaste perioodide kulud	7 666	2 929	4 737	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	343 704	35 200	308 504	0

2014. aastal tasaarveldati kohustustega antud laenude tagasimakseid summas 179 855 (2013: 74 631) eurot ja antud laenude intresside tagasimakseid summas 7 766 (2013: 8 251) eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	114	9 923
Üksikisiku tulumaks	963	567
Erisoodustuse tulumaks	8 057	1 382
Sotsiaalmaks	2 347	1 438
Kohustuslik kogumispension	71	56
Töötuskindlustusmaksed	169	110
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 721	13 476

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
12628732	Veerenni Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	100

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Veerenni Arenduse OÜ	100	13.03.2014	2 500

M&M Vara OÜ asutas 13.03.2014 tütarettevõtte Veerenni Arendus OÜ tasudes rahalise sissemaksega osa nimiväärtuse eest 2 500eurot.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	550 765	11 447 517	11 998 282
Akumuleeritud kulum	0	-939 513	-939 513
Jääkmaksumus	550 765	10 508 004	11 058 769
Muud muutused	-550 765	-10 508 004	-11 058 769
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 227 038
Muud muutused	11 796 962
31.12.2013	13 024 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	476 000
31.12.2014	13 500 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 095 110	973 740
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	325 607	180 790

Kinnisvarainvesteeringu hindamiseks õiglasesse väärtusesse on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit ja turupõhiseid andmeid. Hindamisel on kasutatud diskontomäära, kapitalisatsioonimäära, rendikasvumäära, tegevuskulude määra ning vakantsusmäära. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodil on üüritud arvutamisel lähtutud hindamise hetkel kehtivatest üürilepingu tingimustest.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on renditud välja kasutusrendi tingimustel.
Lisainfo toodud lisas 8.

Lisa 7 Materiaalne põhivara (eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	42 125	42 125	42 125
Akumuleeritud kulum	-407	-407	-407
Jääkmaksumus	41 718	41 718	41 718
Ostud ja parendused	6 175	6 175	6 175
Amortisatsioonikulu	-4 294	-4 294	-4 294
Müügid	-9 984	-9 984	-9 984
31.12.2013			
Soetusmaksumus	37 705	37 705	37 705
Akumuleeritud kulum	-4 090	-4 090	-4 090
Jääkmaksumus	33 615	33 615	33 615
Ostud ja parendused	35 957	35 957	35 957
Amortisatsioonikulu	-1 607	-1 607	-1 607
Müügid	-32 907	-32 907	-32 907
31.12.2014			
Soetusmaksumus	35 957	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-899	-899	-899
Jääkmaksumus	35 058	35 058	35 058

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2014	2013
Masinad ja seadmed	32 907	9 575
Muud masinad ja seadmed	32 907	9 575
Kokku	32 907	9 575

Põhivara soetati kapitalirendiga 2014. aastal summas 35 957 eurot.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 095 110	973 740	6
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 082 385	1 027 868	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	13 500 000	13 024 000	
Kokku	13 500 000	13 024 000	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013	Lisa nr
Kasutusrendikulu	16 529	17 379	15
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
12 kuu jooksul	17 402	16 529	
1-5 aasta jooksul	42 517	52 902	

M&M Vara OÜ üürib kasutusrendi korras kontoriruumi ja autosid.
Ruumide rendileping on tähtjatu.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen-seotud osapooltega	2 500 000	2 500 000			EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	2 500 000	2 500 000				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud krediitiasutustelt	9 081 216	635 932	8 445 284		EUR	10.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	9 081 216	635 932	8 445 284			
Muud laenukohustused						
Kapitalirent	33 705	9 213	24 492		EUR	30.05.2017
Muud laenukohustused kokku	33 705	9 213	24 492			
Laenukohustused kokku	11 614 921	3 145 145	8 469 776			
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen-seotud osapooltega	3 546 884	3 546 884			EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	3 546 884	3 546 884				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud krediitiasutustelt	6 691 109	456 091	6 235 018	0	EUR	20.06.2017
Pikaajalised laenud kokku	6 691 109	456 091	6 235 018	0		
Muud laenukohustused						
Kapitalirent	29 558	4 744	24 814	0	EUR	13.01.2017
Muud laenukohustused kokku	29 558	4 744	24 814	0		
Laenukohustused kokku	10 267 551	4 007 719	6 259 832	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	13 500 000	13 024 000
Kokku	13 500 000	13 024 000

Saadud laenude intress on kaks koma kuuskümmend kaheksa kuni kaheksa protsenti.

Laenude tagatiseks on hüpoteegid kinnistutele
 Rae vallas, Peetri alevikus: Läike tee 3, Läike tee 3a ja Sära tee1;
 Tallinnas, Kristiine linnaosas: Artelli tn 8b, Laki tn 5, Forelli tn 11.

Kapitalirendi intress on 3,6%.

Kapitalirendi teel renditud varade jääkmaksumus seisuga 31.12.2014 oli 35 058 (31.12.2013 33 615) eurot.

Kapitalirendikohustuste lõpptähtaeg on 30.05.2017.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	28 419	28 419	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 259	4 259	0	0	
Maksuvõlad	11 721	11 721	0	0	4
Muud võlad	138 788	138 788	0	0	
Intressivõlad	8 104	8 104	0	0	
Dividendivõlad	41 910	41 910	0	0	
Muud viitvõlad	88 774	88 774	0	0	
Saadud ettemaksed	6 601	6 601	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	6 601	6 601	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	189 788	189 788	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	35 545	35 545	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 876	1 876	0	0	
Maksuvõlad	13 476	13 476	0	0	4
Muud võlad	1 769 895	1 769 895	0	0	
Intressivõlad	989 248	989 248	0	0	
Dividendivõlad	91 274	91 274	0	0	
Muud viitvõlad	689 373	689 373	0	0	
Saadud ettemaksed	3 300	3 300	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	3 300	3 300	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 824 092	1 824 092	0	0	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 1278 eurot(31.12.2013: 1278 eurot).		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2014. aastal oli 1 900 534 eurot. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 520 427 eurot, millega kaasneks dividendi tulumaksu kohustus summas 380 107 eurot.

Vaba omakapital seisuga 31.12.2013 oli 1 335 579 eurot, millest oleks omanikele olnud võimalik dividendidena välja maksta 1 055 107 eurot, millega oleks kaasnenud dividendi tulumaksu kohustus summas 280 472 eurot.

2013.a. kuulutati välja dividende summas 100 000 eurot, millega kaasnes tulumaksukulu summas 26 582 eurot.

2014. aruandeperioodil maksti eelmistel aruandeperioodidel väljakuulutatud dividende omanikele summas 49 364 (2013: 59 304) eurot, millelt arvutati tulumaksu summas 13 122 (2013: 15 764) eurot ja maksti tulumaksu summas 6 461 (2013: 15 764) eurot.

Alates 01.01.2015 maksustatakse jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Seisuga 31.12.2014. aastal korregeeriti tulenevalt tulumaksumäära muutusest tulumaksukohustust, mille tulemusena tekkis tulumaksutulu summas 663 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 431 004	1 255 389
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 431 004	1 255 389
Kokku müügitulu	1 431 004	1 255 389
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 095 110	973 740
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	335 894	281 649
Kokku müügitulu	1 431 004	1 255 389

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	146	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	476 000	1 227 038	6
Muud	0	1	
Kokku muud äritulud	476 000	1 227 185	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	152 368	80 165
Energia	173 252	100 625
Maamaks	13 769	13 769
Kinnisvara renoveerimine	0	233 061
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	339 389	427 620

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Üür ja rent	16 529	17 379	8
Mitmesugused bürookulud	13 346	9 305	
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 492	1 417	
Kindlustus	4 393	4 483	
Transpordiga seotud kulud	13 478	14 695	
Muud	56 456	33 372	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	105 694	80 651	

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	44 196	32 639
Sotsiaalmaksud	15 949	12 292
Muud	426	333
Kokku tööjõukulud	60 571	45 264
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	6	5

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2014	2013
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	554
Makstud riigilõivud	1 479	291
Muud	8 457	602 730
Kokku muud ärikulud	9 936	603 575

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulu laenudelt	5 653	8 690
Intressitulu hoiustelt	25	10
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5 678	8 700

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	132	2 554 046	303 767	4 658 919

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	0	0	16 000	16 000	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	186 500	26 079	0	287 613	1 953 834	3 000 717
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	346 998	2 756	37 100	74 631	76 200	1 568 509

Mitterahalisel teel toimus antud laenude tagasimakseid 2014. aastal summas 179 855 (2013: 74 631) eurot.

Mitterahalisel teel tasutud antud laenu intresse 2014. aastal summas 7 766 (2013: 8 250) eurot.

Mitterahalisel teel saadud laenu 2014. aastal summas 1 953 116 (2013: 0) eurot.

Mitterahalisel teel tasutud saadud laenu intresse 2014. aastal summas 1 353 116 (2013: 0) eurot.

Saadud laenud:

Arvestatud intressid 2014. 571 348 eurot.

Arvestatud intressid 2013. 1 059 807 eurot.

Antud laenud:

Arvestatud intressid 2014. 5 653 eurot.

Arvestatud intressid 2013. 8 690 eurot.

Lisa 20 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2014 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 3 167 213 euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis seisuga 31.12.2014 kajastub 2015 aastal maksmisele kuuluv pangalaenu lühiajaline kohustus summas 645 145 eurot ja seotud osapooltelt saadud lühiajaline laenukohustus summas 2,5 milj. eurot. Teisalt ei kajastu tulevaste perioodide renditulu summas 1 082 385 eurot, mis on üürilepingutega kaetud ning mille laekumine toimub tulevikus ja mille arvel lühiajalisi finantskohustusi on plaanis tasuda.

Seotud osapoolte laenukohustuse osas summas 2,5 milj.eurot on võimalus laenukohustusi pikendada.

Tulenevalt eeltoodust on juhatus seisukohal, et ettvõttel bilansipäeva seisuga likviidsusprobleeme ei esine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAURI MIIDLA	Juhatuse liige	30.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

M&M Vara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud M&M Vara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhtkonna kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada 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 kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt M&M Vara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et bilansipäeva seisuga ületasid äriühingu lühiajalised kohustused käibevara 3 167,2 tuhande euro võrra. Raamatupidamise aastaaruande lisas 20 on kirjeldatud juhtkonna meetmeid ettevõtte likviidsuse (ja ühtlasi tegevuse jätkuvuse) tagamiseks. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

01.07.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	01.07.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 335 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	564 955
Kokku	1 900 534

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1431004	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mati Heinsar	36504070251		1278 EUR
Mauri Miidla	37209212712		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6518334
E-posti aadress	mauri.miidla@mave.ee