

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Magistral Kaubanduskeskuse OÜ

registrikood: 11228717

tänavatalu nimi, Paldiski mnt 102

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13522

telefon: +372 6659100

e-posti aadress: info@magistral.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 ostjate vastu	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Materiaalne põhivara	15
Lisa 7 Kasutusrent	15
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Laenukohustused	17
Lisa 10 Osakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18
Lisa 14 Üldhalduskulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	19
Lisa 16 Muud ärikulud	19
Lisa 17 Intressikulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ on 2006. aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvara arendamine ja haldamine.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ-le kuulub Magistrali kaubanduskeskus Tallinnas Mustamäel. Kaubanduskeskuses on 11 780,5 ruutmeetrit kaubanduspinda.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ 100%-line omanik on alates 01.01.2013.a. Hollandi firma Montalbas B.V., kes omakorda kuulub Soome börsiettevõttele Citycon OYj.

CITYCON

Citycon OYj on Helsinki börsil noteeritud kinnisvarainvesteeringufirma, kes on spetsialiseerunud jaepindade, eelkõige kaubanduskeskuste arendamisele ja haldamisele.

Investeeringu kõrval on Citycon OYj tegevuse oluliseks fookuseks kinnisvaraobjektide aktiivne juhtimine ja arendamine ning rentnike äritegevuse toetamine.

Citycon OYj on kaubanduskeskuste valdkonnas turuliider Soomes, omab tugevat positsiooni Rootsis ja on aktiivselt tegutsenud Eestis ja Taanis.

MAGISTRAL KAUBANDUSKESKUSE OÜ

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ juhatus on üheliikmeline. Juhataja on Mati Pops. Nõukogusse kuulub kolm liiget – Jurn Hendrik Hoeksema, Harri Lasse Antero Holmström ja Anu Kristiina Tuomola.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ varade hindamine on koostatud Seven Real Estate Advisors poolt.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ-s oli aruandeaastal üks töötaja, kellel arvesati tasusid 19,3 tuhat eurot. Juhtkond tasusid ei saanud.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ-s investeeringuid ei planeerita.

Alljärgnevas on kajastatud peamised finantssuhtarvud 2015.a. majandusaasta ning eelnenud majandusaasta kohta.

	2015	2014
Käibe kasv %	-0,19 %	8,4 %
Brutokasumi määr %	69,55 %	71,4 %
Puhasrentaablus	33,37 %	62,79 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	10,4 korda	7,25 korda
ROA (Koguvara rentaablus)	3,29 %	6,4 %
ROE (Omakapitali rentaablus)	23,48 %	57,86 %

Suhtarvude arvutamisel on kasutatud alljärgnevaid valemid:

* Käibe kasv = (müügitulu 2015 - müügitulu 2014) / müügitulu 2014 * 100

* Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

* ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 500 000	1 500 000	
Nõuded ja ettemaksed	4 080 596	2 634 309	3
Kokku käibevara	5 580 596	4 134 309	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	24 000 000	24 500 000	5
Materiaalne põhivara	7 825	15 136	6
Kokku põhivara	24 007 825	24 515 136	
Kokku varad	29 588 421	28 649 445	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	536 403	570 386	8
Kokku lühiajalised kohustused	536 403	570 386	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	24 908 378	24 908 378	9
Kokku pikaajalised kohustused	24 908 378	24 908 378	
Kokku kohustused	25 444 781	25 478 764	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	10
Ülekurss	7 030 275	7 030 275	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 862 156	-5 696 683	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	972 959	1 834 527	
Kokku omakapital	4 143 640	3 170 681	
Kokku kohustused ja omakapital	29 588 421	28 649 445	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	2 916 098	2 921 534	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-887 870	-834 913	13
Brutokasum (-kahjum)	2 028 228	2 086 621	
Turustuskulud	-478	-2 613	
Üldhalduskulud	-145 332	-109 306	14
Muud äritulud	1 327	288 481	5;12
Muud ärikulud	-504 064	-2 072	5;16
Äriksaum (kahjum)	1 379 681	2 261 111	
Intressikulud	-384 866	-434 906	17
Muud finantstulud ja -kulud	-21 856	8 322	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	972 959	1 834 527	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	972 959	1 834 527	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 379 681	2 261 111	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 311	8 474	6
Muud korrigeerimised	500 810	-285 093	5
Kokku korrigeerimised	508 121	-276 619	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 028	-28 794	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-28 757	-138 989	
Kokku rahavood äritegevusest	1 867 073	1 816 709	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-516	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-810	-14 907	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-810	-15 423	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Arvelduskrediidi saldo muutus	-1 454 015	-1 477 174	18
Makstud intressid	-390 092	-332 850	17
Muud laekumised finantseerimistegevusest	11 489	8 002	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-33 645	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 866 263	-1 802 022	
Kokku rahavood	0	-736	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 500 000	1 500 736	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	-736	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 500 000	1 500 000	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 562	7 030 275	-5 696 683	1 336 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 834 527	1 834 527
31.12.2014	2 562	7 030 275	-3 862 156	3 170 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	972 959	972 959
31.12.2015	2 562	7 030 275	-2 889 197	4 143 640

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ 2015. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureregulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügiks, ja lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse kogu finantsvara kehtivusperioodi kohta, kusjuures arvesse võetakse igasugune soetamisel tekkinud diskonto või preemia ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja pangas arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes

kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja –kuludes.

Erinevate valuutakursside kasutamisest tekkivat ümberhindluse vahet kajastatakse omakapitali kirjel "realiseerimata kursivahed".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näit. remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ning muudest mittetagastatavatest maksudest) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalse põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

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 vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Järgmised märgid võivad viidata sellele, et vara lõppväärtus või kasulik eluiga on muutunud võrreldes eelmise bilansipäevaga:

- (a) muutus vara kasutuses;
- (b) märkimisväärne ootamatu vara kulumine;
- (c) tehnoloogia areng;
- (d) muudatused turuhindades;
- (e) muud märgid vara väärtuse võimalikust langusest.

Juhul kui esineb selliseid märke, peab ettevõtte üle vaatama tehtud hinnangud kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodite ning hinnanguliste lõppväärtuste osa ning vajadusel neid muutma. Kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglase väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande samal real, kus on allahinnatud vara või raha genereeriva üksuse moodustavate varade amortisatsiooni kajastatud.

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui ettevõtte ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

Immateriaalse vara amortisatsiooni kulu kajastatakse kasumiaruande selles kulude grupis, kuhu konkreetne immateriaalne vara funktsionaalselt kuulub. Immateriaalsete varade amortisatsiooniperioodi ja -meetodit vaadatakse üle siis kui on indikatsioone. Muutused eeldatavas kasulikus elueas või vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuris kajastatakse vastavalt kui muutusi amortisatsiooni-perioodis ja -meetodis ehk kui muutust raamatupidamislikes hinnangutes.

Kui on asjaolusid, mis viitavad sellele, et immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Seadmed, muu inventar	2,5 - 5 aastat

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, kinnisvarainvesteeringuna õiglasel väärtuses. Renditava varaga seonduvad riskid kannab rendileandja.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirendina käsitletakse selliseid rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, 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 kohustuse 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.

Tulud

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kajastatakse siis, kui teenus on osutatud, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kommunaalteenuste osutamisest, kui ettevõtte põhitegevuse osast, tekkivad tulud ja kulud on ettevõtte tuludes ja kuludes kajastatud täies ulatuses.

Kommunaalteenuste tulu koosneb soojus- ja elektrienergia, turvateenuste, koristusteenuste müügist ning keskuse üldise haldusega seotud kuludest. Koristus-, hooldus- ja haldusteenust pakutakse professionaalsete firmade poolt. Teenuste edastamine on vahendustegevus seni, kui maja on 100%-liselt välja renditud. Kui osa rendipindadest jäävad tühjaks, siis tuleb nendele kuuluv osa kuludest katta Magistral Kaubanduskeskuse OÜ enda poolt.

Reklaamikampaaniate eest esitatud arved kajastatakse esialgselt bilansis real "Ostjate ettemaksud" ning kantakse tuludesse reklaamiteenuse osutaja poolt kuluarve saabudes.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2014.a. väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 21/79 ning alates 2015.a. on maksumäär 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju (osalus ettevõtte kapitalis või kuulumine juhtorganisse) all olevad ettevõtted.
2. Emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud.
3. Olulise osalusega erasikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
4. Tütarettevõtted.
5. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (nt.emaettevõtte teised tütarettevõtted).
6. Sidusettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	248 222	203 626	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-120 081	-65 867	3
Kokku nõuded ostjate vastu	128 141	137 759	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-65 867	-26 353	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	31 909	6 267	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-86 123	-50 256	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	4 475	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-120 081	-65 867	

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	128 141	128 141	0	0	2
Ostjatelt laekumata arved	248 222	248 222	0	0	2
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-120 081	-120 081	0	0	2
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 946 265	3 946 265	0	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	994	994	0	0	4
Ettemaksed	5 196	5 196	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 196	5 196	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 080 596	4 080 596	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	137 759	137 759	0	0	2
Ostjatelt laekumata arved	203 626	203 626	0	0	2
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-65 867	-65 867	0	0	2
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 491 950	2 491 950	0	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	0	0	4
Ettemaksed	2 600	2 600	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 600	2 600	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 634 309	2 634 309	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	190	0	0
Käibemaks	0	25 507	0	26 849
Üksikisiku tulumaks	0	363	0	0
Sotsiaalmaks	0	660	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	0
Ettemaksukonto jääk	994		2 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	994	26 768	2 000	26 849

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	24 200 000
Ostud ja parendused	14 907
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	285 093
31.12.2014	24 500 000
Ostud ja parendused	810
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-500 810
31.12.2015	24 000 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 916 098	2 921 534
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 033 680	-946 832

Soetatud kinnisvarainvesteeringuks on hoone, maa ja kehtivad üürilepingud.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel võetakse aluseks tulevaste perioodide rahavood ning kinnisvaraväärtuse võimalik kasv.

Kinnisvarainvesteeringuid laenu tagatiseks panditud ei ole.

Varade hindamise viis läbi Seven Real Estate Advisors, kes on JLL'i koostööpartner Eestis.

Hindamisel on lähtutud hindaja seatud tootluse nõuetest. 2015. aasta väärtuse langus on tingitud suuresti tootluse ootuste korrigeerimisest, mida hindaja on teinud seoses varade ümberehitusega. Varade väärtuse langus on tingitud turusituatsioonist, kus hindaja on analüüsinud rendihindade üldist taset ja sarnaste rendipindade saadavust turul. Detailsem varade hindamist puudutav info on saadaval Citycon Oyj kodulehel www.citycon.com.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	43 006	43 006
Akumuleeritud kulum	-19 912	-19 912
Jääkmaksumus	23 094	23 094
Ostud ja parendused	516	516
Amortisatsioonikulu	-8 474	-8 474
31.12.2014		
Soetusmaksumus	43 523	43 523
Akumuleeritud kulum	-28 387	-28 387
Jääkmaksumus	15 136	15 136
Amortisatsioonikulu	-7 311	-7 311
31.12.2015		
Soetusmaksumus	43 523	43 523
Akumuleeritud kulum	-35 698	-35 698
Jääkmaksumus	7 825	7 825

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 068 406	2 080 755	11
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	1 806 487	1 909 523	
1-5 aasta jooksul	3 271 294	3 819 001	
Üle 5 aasta	702 992	1 336 596	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	24 000 000	24 500 000	5
Kokku	24 000 000	24 500 000	

Toodud andmed sisaldavad ainult kinnisvarainvesteeringute üüritulu ning nende aluseks on võetud ainult sellised üürilepingud, mille ennetähtaegne lõpetamine saab toimuda vaid poolte kokkuleppel.

Kasutusrendi tingimustel on aasta lõpu seisuga sõlmitud 72 rendilepingut.

Üüritulud sisaldavad seisuga 31.12.2015 sõlmitud üürilepingute põhjal arvestatud tulusid.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	92 405	92 405	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 338	3 338	0	0	
Maksuvõlad	26 768	26 768	0	0	4
Muud võlad	413 337	413 337	0	0	
Intressivõlad	94 444	94 444	0	0	18
Muud viitvõlad	318 893	318 893	0	0	
Saadud ettemaksed	555	555	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	555	555	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	536 403	536 403	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	82 330	82 330	0	0	
Võlad töövõtjatele	0	0	0	0	
Maksuvõlad	26 849	26 849	0	0	4
Muud võlad	451 002	451 002	0	0	
Intressivõlad	99 670	99 670	0	0	18
Muud viitvõlad	351 332	351 332	0	0	
Saadud ettemaksed	10 205	10 205	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	10 205	10 205	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	570 386	570 386	0	0	

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Citycon Treasury B.V.	24 908 378	0	24 908 378	0	1,50%	EUR	08.03.2018	18
Pikaajalised laenud kokku	24 908 378	0	24 908 378	0				
Laenukohustused kokku	24 908 378	0	24 908 378	0				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Citycon Treasury B.V.	24 908 378	0	24 908 378	0	1,583%	EUR	08.03.2018	18
Pikaajalised laenud kokku	24 908 378	0	24 908 378	0				
Laenukohustused kokku	24 908 378	0	24 908 378	0				

Täpsem informatsioon konsolideerimisgrupi ettevõtte tagatiseta laenu kohta on toodud lisa 17.

Aastatel 2014 - 2015 laenu tagasi makstud ei ole.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1
31.12.2015.a. seisuga oli Magistral Kaubanduskeskuse OÜ eelmiste perioodide jaotamata kahjum summas 2 889 197 eurot. Potentsiaalset dividendide väljamaksmise kohustust ei teki.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 916 098	2 921 534	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 916 098	2 921 534	
Kokku müügitulu	2 916 098	2 921 534	5
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kasutusrent	2 068 406	2 080 755	7
Kommunaalteenuste, üldhoolduse edasimüük	682 229	685 486	
Reklaamikampaaniate edasimüük	160 753	149 679	
Muud teenused	4 710	5 614	
Kokku müügitulu	2 916 098	2 921 534	

Real "Reklaamikampaaniate edasimüük" on toodud üürnikele esitatud arved reklaamiteenuste eest.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	285 093	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 327	3 388	
Kokku muud äritulud	1 327	288 481	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014
Kommunaalteenuste ja üldhoolduse kulud	-585 999	-587 617
Reklaamikampaaniad	-180 563	-149 679
Muud teenused	-121 308	-97 617
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-887 870	-834 913

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014
Administratiivkulud	-84 070	-45 444
Juhtimistasu	-61 262	-63 862
Kokku üldhalduskulud	-145 332	-109 306

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-14 471	0
Sotsiaalmaksud	-4 891	0
Kokku tööjõukulud	-19 362	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-500 810	0	5
Muud	-3 254	-2 072	
Kokku muud ärikulud	-504 064	-2 072	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-384 866	-434 906	9;17
Kokku intressikulud	-384 866	-434 906	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Montalbas B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Citycon OYj
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 946 265	25 002 822	2 491 950	25 011 406

2015	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	94 906

2014	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	64 068

Ettevõtte juhatusele aruandeaastal tasusid ei makstud.

2014.aastal arvestati Citycon Treasury B.V. laenult intresse summas 434 906 eurot ning maksti summas 332 850 eurot. Seisuga 31.12.2014 oli intressikohustus 99 670 eurot.

Aastal 2015. oli intressikulu summas 384 866 eurot ning maksti summas 390 092 eurot. Seisuga 31.12.2015 oli intressikohustus 94 444 eurot.

Informatsioon laenude kohta on toodud lisas 9.

Ettevõtte pangakontod on seotud kontsernikontoga, mille omanikuks on Citycon OYJ ning kontsernikontol hoitavatele rahalistele vahenditele on seatud kontsernisisene limiit seisuga 31.12.2015 summas 1,5 miljonit (31.12.2014: 1,5 miljonit) eurot. Seisuga 31.12.2015 on Magistral Kaubanduskeskuse OÜ poolt kontsernikontol hoitavate rahaliste vahendite jääk 3 945 107 (31.12.2014: 2 491 092) eurot, mis on kajastatud nõudena seotud osapoolte vastu.

Citycon OYJ kontsernikonto koosseisu antud arvelduskrediidilt saadi intressitulu 2014.a. 8 322 eurot ning 2015.a. 11 788 eurot.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

15.veebruaril 2016.a. on allkirjastatud Osade müügileping Magistral Kaubanduskeskuse OÜ osade 100% müügi kohta EFTEN Kinnisvarafond II AS-le. Vastavalt müügilepingule, on tehingu väärtus 24 miljonit eurot ning tehing on plaanis viia lõpuni märtsikuu jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2015

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood: 11228717) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI POPS	Juhatuse liige	29.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ainuosanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Magistral Kaubanduskeskuse OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Magistral Kaubanduskeskuse OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 29. veebruar 2016

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Marek Väljaots

Vandeaudiitori number 642

Audiitorite digitaalallkirjad

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood: 11228717) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	29.02.2016
MAREK VÄLJAOTS	Vandeaudiitor	29.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 862 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	972 959
Kokku	-2 889 197

Lisada kasum eelmiste perioodide jaotamata kahjumile.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 862 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	972 959
Kokku	-2 889 197

Lisada kasum eelmiste perioodide kahjumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2068406	70.93%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	682229	23.40%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	165463	5.67%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6659100
E-posti aadress	info@magistral.ee