

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: MA Kinnisvara Arenduse OÜ

registrikood: 11279123

tänavatalu nimi, Türi 10c

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11313

telefon: +372 6501454

e-posti aadress: info@maka.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 ja ettemaksed	9
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

MA Kinnisvara Arenduse OÜ 2015.a. põhitegevus on finantsvahendite investeringud kinnistusse tulu saamiseks rendimaksetest, ja vahendustasu kinnisvaratehingutest.

2015. aastal MA Kinnisvara Arenduse OÜ nettokäive oli 208 384 EUR , 2014.a. 208 861 EUR

Ma Kinnisvara Arenduse OÜ ärikasum 2015. aastal oli 85 926 EUR. , 2014.a. 58 021 EUR

2015. aastal MA Kinnisvara Arenduse OÜ saanud finantstulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlustest õiglasle väärtusele summas 382244 eurot

MA Kinnisvara Arenduse OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on toodete täiustamise kaudu ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine ärikinnistusturul.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid :

Käibe ärirentaabilus 2015 $(85926 / 208384) = 41,23\%$

Käibe ärirentaabilus 2014 $(58021 / 208861) = 27,78\%$

Käibe puhasrentaabilus 2015 $(553100 / 208384) = 265,42\%$

Käibe puhasrentaabilus 2014 $(159811 / 208861) = 76,52\%$

Omakapitali tootlus 2015 $(553100 / 2132100) = 25,94\%$

Omakapitali tootlus 2014 $(159811 / 1579000) = 10,12\%$

Vara puhasrentaabilus 2015 $(553100 / 3707269) = 14,92\%$

Vara puhasrentaabilus 2014 $(159811 / 2754589) = 5,80\%$

2015.a. Aastal jätkus MA Kinnisvara Arenduse OÜ äritegevuse mahtude stabiilne kasv.

Ettevõtte juhatuseliikme tasu 2015.a.makstud summas 8613

Ma Kinnisvara Arenduse OÜ keskmine töötajate arv 2015.a. majandusaastal oli 4 ja töötajate tasu üldsummas 23 030 EUR

2015.a. MA Kinnisvara Arenduse OÜ on investeerinud kaubanduskeskuse ehitusse 283 500 EUR aadressil Pärnamäe tee 4A, Viimsi vald

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 533	7 003	
Nõuded ja ettemaksed	31 767	11 487	2
Kokku käibevara	38 300	18 490	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	108 000	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 552 143	2 728 331	5
Materiaalne põhivara	8 826	7 768	
Kokku põhivara	3 668 969	2 736 099	
Kokku varad	3 707 269	2 754 589	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 954	13 488	6
Võlad ja ettemaksed	143 270	39 553	7
Kokku lühiajalised kohustused	146 224	53 041	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 314 022	1 122 548	6
Võlad ja ettemaksed	114 923	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	1 428 945	1 122 548	
Kokku kohustused	1 575 169	1 175 589	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	16	16	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 576 188	1 416 377	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	553 100	159 811	
Kokku omakapital	2 132 100	1 579 000	
Kokku kohustused ja omakapital	3 707 269	2 754 589	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	208 384	208 861	9
Muud äritulud	323	867	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 877	-62 735	
Mitmesugused tegevuskulud	-52 431	-44 904	
Tööjõukulud	-30 685	-43 289	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 779	-301	
Muud ärikulud	-9	-478	
Kokku ärikasum (-kahjum)	85 926	58 021	
Intressikulud	-29 798	-22 871	
Muud finantstulud ja -kulud	496 972	124 661	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	553 100	159 811	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	553 100	159 811	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	85 926	58 021
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 779	301
Kokku korrigeerimised	3 779	301
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 711	10 260
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	211 843	-1 744
Laekunud intressid	72 163	57 661
Makstud intressid	-39 431	-101 755
Muud rahavood äritegevusest	0	-32
Kokku rahavood äritegevusest	314 569	22 712
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 836	-8 069
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-451 318	-16 331
Antud laenud	-108 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-564 154	-24 400
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	269 000	292 200
Saadud laenude tagasimaksed	-19 885	-306 123
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	249 115	-13 923
Kokku rahavood	-470	-15 611
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 003	22 614
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-470	-15 611
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 533	7 003

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 540	256	16	1 416 377	1 419 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)				159 811	159 811
31.12.2014	2 540	256	16	1 576 188	1 579 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)				553 100	553 100
31.12.2015	2 540	256	16	2 129 288	2 132 100

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MA Kinnisvara Arenduse OÜ-i 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara investeering võetakse bilansis õiglase väärtuse meetodi alusel.

Finantskohustused

Finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele , viitvõlad jm) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanike

Tulud

Tulu kinniasjad rendist kajastatakse siis , kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamisel.Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis osalevad majandusliku tulu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad osalevad tulude moodustamisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 301	21 301	
Ostjatelt laekumata arved	21 301	21 301	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 894	9 894	
Muud nõuded	108 572	572	108 000
Laenuõuded	108 000		108 000
Intressinõuded	572	572	
Kokku nõuded ja ettemaksed	139 767	31 767	108 000

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 466	11 466	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	
Ettemaksed	20	20	
Tulevaste perioodide kulud	20	20	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 487	11 487	

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	21 301	11 466
Kokku nõuded ostjate vastu	21 301	11 466

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 441			235
Üksikisiku tulumaks		485		738
Erisoodustuse tulumaks		128		137
Sotsiaalmaks		1 149		1 861
Kohustuslik kogumispension		68		98
Töötuskindlustusmaksed		34		84
Ettemaksukonto jääk	8 453		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 894	1 864	1	3 153

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	2 728 331
Ostud ja parendused	451 318
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	372 494
31.12.2015	3 552 143

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank	2 954	2 954		
Lühiajalised laenud kokku	2 954	2 954		
Pikaajalised laenud				
Swedbank	1 756		1 756	
MA-Fashion Grupp OÜ	100 000		100 000	
MA Fashion Holding OÜ	861 366		861 366	
Envinix Capital Management OÜ	59 000		59 000	
Renova Kinnisvara OÜ	194 000		194 000	
Kaveks Invest OÜ	13 000		13 000	
Kaveks Holding OÜ	50 000		50 000	
Smartelon OÜ	34 900		34 900	
Pikaajalised laenud kokku	1 314 022		1 314 022	
Laenukohustused kokku	1 316 976	2 954	1 314 022	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank	3 359	3 359		
MA Fashion Holding OÜ K2014-01	10 129	10 129		
Lühiajalised laenud kokku	13 488	13 488		
Pikaajalised laenud				
Swedbank	4 236		4 236	
MA Fashion Holding OÜ	754 226		754 226	
Envinix Capital Management OÜ	20 098		20 098	
Renova Kinnisvara OÜ	132 248		132 248	
Kaveks Invest OÜ	13 303		13 303	
Kaveks Holding OÜ	50 059		50 059	
Smartelon OÜ	37 182		37 182	
MA-Fashion Grupp OÜ	111 196		111 196	
Pikaajalised laenud kokku	1 122 548		1 122 548	
Laenukohustused kokku	1 136 036	13 488	1 122 548	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	44 197	44 197	
Võlad töövõtjatele	1 134	1 134	
Maksuvõlad	1 864	1 864	
Muud võlad	60 165	60 165	
Intressivõlad	58 542	58 542	
Muud viitvõlad	1 623	1 623	
Saadud ettemaksed	35 910	35 910	
Muud saadud ettemaksed	35 910	35 910	
Muud võlad kinnisvara eest	114 923		114 923
Kokku võlad ja ettemaksed	258 193	143 270	114 923

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	18 805	18 805	
Võlad töövõtjatele	1 741	1 741	
Maksuvõlad	3 153	3 153	
Muud võlad	1 232	1 232	
Muud viitvõlad	1 232	1 232	
Saadud ettemaksed	14 622	14 622	
Muud saadud ettemaksed	14 622	14 622	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 553	39 553	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 540	2 540
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	208 384	208 861
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	208 384	208 861
Kokku müügitulu	208 384	208 861
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üüritulu	192 994	208 861
muud	15 390	0
Kokku müügitulu	208 384	208 861

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-23 030	-32 366
Sotsiaalmaksud	-7 655	-10 923
Kokku tööjõukulud	-30 685	-43 289
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	5

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	372 494	67 000
NPV pikaajalised võlad ja ettemaksed	51 744	0
Intressitulu	72 734	57 661
Kokku muud finantstulud ja -kulud	496 972	124 661

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	108 572	64 640	63 362
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		1 122 021	875 552

2015	Ostud	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		108 000		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	166 667		163 000	17 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	8 613	8 222

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.07.2016

MA Kinnisvara Arenduse OÜ (registrikood: 11279123) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR ŠKOLJAR	Juhatuse liige	04.07.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MA Kinnisvara Arenduse OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud MA Kinnisvara Arenduse OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 14.

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 ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. 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 eetikanoodeid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt MA Kinnisvara Arenduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeaudiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, 11317 Tallinn

04.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

MA Kinnisvara Arenduse OÜ (registrikood: 11279123) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	04.07.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 576 188
Aruandeaasta kasum (kahjum)	553 100
Kokku	2 129 288

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	208384	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Roman Školjar	38909200331	Tallinn, Harju maakond, Eesti	762 EUR
Sigrid Sinisalu	47901170344	Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	889 EUR
Yulia Shegoyan	48506300094	Tallinn, Harju maakond, Eesti	889 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6501454
E-posti aadress	info@maka.ee