

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Marsi Elu

registrikood: 12608273

tänavanimi, maja number: Sõjakooli tn 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6144920

e-posti aadress: prokapital@prokapital.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	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Turustuskulud	14
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Marsi Elu (edaspidi "Ettevõte") peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvaraarendus.

Ettevõtte on valmis ehitanud kolm elumaja aadressidel Marsi 3, Marsi 3a ja Marsi 3b, Tallinn ning ehitamisel on neljas elumaja aadressiga Sõjakooli 12a, Tallinn, mille eeldatav valmimisaeg on detsember 2017. Koos elumajadega arendatakse välja ka maa-alune parkla. Ehituste peatöövõtja on AS Nordecon ning ehitusjärelvalvet teostab OÜ Sweco.

2016. a. tegeleti Marsi 3/3a/3b majades olevate elupindade müügiga ning Sõjakooli 12a maja eelmüügiga. 2016. a. sõlmiti 32 korteri, 23 panipaiga ning 28 parklakoha asjaõiguslepingud, lisaks on sõlmitud võlaõiguslikke lepingud 10 korteri müügiks.

Ettevõtte kodulehekülg on <http://kristiinecity.ee/>

Ettevõtet iseloomustavad järgmised näitajad:

Bilansimaht: 6 129 332 eurot (31.12.2015: 5 355 993 eurot)

Omakapital: 473 841 eurot (31.12.2015: 270 363 eurot)

Aruandeaasta kasum: 203 478 eurot (2015. a. 590 140 eurot)

ROA (puhaskasum/keskmise kogu vara *100): 3,32% (2015. a. 11,02%)

ROE (puhaskasum/omakapital *100): 42,9% (2015. a. 218,3%)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 268 529	939 148	
Nõuded ja ettemaksed	4 218	69 948	2
Varud	4 856 585	4 346 897	3
Kokku käibevarad	6 129 332	5 355 993	
Kokku varad	6 129 332	5 355 993	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	219 831	5
Võlad ja ettemaksed	494 610	1 895 943	6
Kokku lühiajalised kohustised	494 610	2 115 774	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 900 000	2 850 000	5
Võlad ja ettemaksed	260 881	119 856	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 160 881	2 969 856	
Kokku kohustised	5 655 491	5 085 630	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	20 000	20 000	8
Ülekurss	130 000	130 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 363	-469 777	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	203 478	590 140	
Kokku omakapital	473 841	270 363	
Kokku kohustised ja omakapital	6 129 332	5 355 993	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	3 892 514	5 110 144	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 247 173	-4 080 276	10
Brutokasum (-kahjum)	645 341	1 029 868	
Turustuskulud	-97 453	-108 006	11
Üldhalduskulud	-162 095	-120 032	12
Muud äritulud	2 322	11	
Muud ärikulud	-5 436	-5 618	
Äriksaum (kahjum)	382 679	796 223	
Intressitulud	65	0	
Intressikulud	-167 793	-206 188	13
Muud finantstulud ja -kulud	-11 473	105	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	203 478	590 140	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	203 478	590 140	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	382 679	796 223	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 015 535	-2 520 397	
Kokku korrigeerimised	1 015 535	-2 520 397	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	65 730	25 318	2
Varude muutus	-509 688	461 454	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 401 333	-169 288	
Kokku rahavood äritegevusest	-447 077	-1 406 690	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	65	105	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	65	105	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 240 307	2 842 967	
Saadud laenude tagasimaksed	-437 146	-762 028	5
Makstud intressid	-26 768	-64 584	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	776 393	2 016 355	
Kokku rahavood	329 381	609 770	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	939 148	329 378	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	329 381	609 770	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 268 529	939 148	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	10 000	0	-469 777	-459 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	590 140	590 140
Emiteeritud osakapital	10 000	130 000	0	140 000
31.12.2015	20 000	130 000	120 363	270 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	203 478	203 478
31.12.2016	20 000	130 000	323 841	473 841

Omakapitali kohta on esitatud lisainfo lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Marsi Elu (edaspidi ka „Ettevõte“) 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning täiendatud Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid ja lepingulisi õigusi vahetades teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäev on päev, mil Ettevõtte võtab endale kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul on müüja andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses.

Korrigeeritud soetusmaksumuse rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel „Raha“ kajastatakse arvelduskonto jääki.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimisrahavood on esitatud otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real „Üldhalduskulud“. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse hinnangu muutuse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Varud

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara (maad ja ehitised) kajastatakse varudena soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest väljaminekutest ja kuludest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), millela kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluku kandmisel konkreetselt iga objekti soetamisel tehtud kulutustest.

Sõltuvalt valmidusastmest eristatakse lõpetatud ja lõpetamata kinnisvara müügiks.

Müügiks oleva kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel klassifitseeritakse vara bilansis ümber ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvaraobjekti ümber klassifitseeriti.

Varude allahindlusi neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui eelnevalt allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse lepingulisi kohustisi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või rahuldada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalsetel tehingutingimustel.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusid. Finantskohustiste edasine arvutus toimub olenevalt nende tüübist soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses.

Pikaajalise kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustise nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuulavas summas.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Saadud laenud.

Intressikandvad laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algselt soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real „Intressikulud“ nende tekkimise perioodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustisi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ning vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest. Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustiseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st müüdud kaupade ja teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu kinnisvara müügist kajastatakse notariaalsete asjaõiguslepingute alusel.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadav tulu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt hinnatav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud kaupade ja teenuste müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kuludid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise tasumine.

Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodide(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendidena ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 20/80 väljamakselt.

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslik tulumaksukohustis Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas ematettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmed, nende pere liikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 000	2 000	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 000	2 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0	4
Muud nõuded	2 218	2 218	0	0	
Viitlaekumised	2 218	2 218	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 218	4 218	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 619	2 619	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 619	2 619	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	58 962	58 962	0	0	4
Muud nõuded	1 223	1 223	0	0	
Viitlaekumised	1 223	1 223	0	0	
Ettemaksed	7 144	7 144	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 144	7 144	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	69 948	69 948	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	2 412 057	1 893 805
Maa ja lõpetamata ehitised	2 412 057	1 893 805
Valmistoodang	2 444 528	2 453 092
Lõpetatud ehitised	2 444 528	2 453 092
Kokku varud	4 856 585	4 346 897

Seisuga 31.12.2016 kajastatakse varudes maad ja lõpetamata ehitisi aadressiga Sõjakooli 12/12a/12b/12c, Tallinn ning lõpetatud ehitisi aadressiga Marsi 3, Marsi 3a ja Marsi 3b, Tallinn.

Seisuga 31.12.2015 kajastati varudes maad ja lõpetamata ehitist aadressiga Marsi 3a ning lõpetatud ehitisi aadressiga Marsi 3 ja Marsi 3b, Tallinn.

Ettevõtte kinnistule aadressiga Marsi 3/Marsi 3a/Marsi 3b on seatud hüpoteek summas 6 500 000 eurot tagamaks laenukohustist Nordea Bank AB Eesti filiaali. 31.12.2016 seisuga on laen tagastatud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	89 086	58 962
Erisoodustuse tulumaks	6	0
Sotsiaalmaks	11	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	89 103	58 962

Vaata ka lisa nr 2 ja 6.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud emaettevõtjalt	4 900 000	0	4 900 000	0	5%	EUR	2019.a.	14
Pikaajalised laenud kokku	4 900 000	0	4 900 000	0				
Laenukohustised kokku	4 900 000	0	4 900 000	0				
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Nordea Bank AB Eesti filiaal	219 831	219 831			3,1% + EURIBOR	EUR	27.09.2016	
Lühiajalised laenud kokku	219 831	219 831						
Pikaajalised laenud								
Laenud emaettevõtjalt	2 850 000	0	2 850 000	0	5 %	EUR	2019.a.	14
Pikaajalised laenud kokku	2 850 000	0	2 850 000	0				
Laenukohustised kokku	3 069 831	219 831	2 850 000	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	0	616 667
Ehitised	2 444 528	3 730 230
Kokku	2 444 528	4 346 897

Vastavalt Nordea Bank AB Eesti filiaali laenulepingu tingimustele on OÜ-I Marsi Elu kohustis tagastada osaliselt laenu alati kui Ettevõtte sõlmib asjaõiguslepingu korteriomandi, panipaiga või parklakohta võõrandamiseks.

2016. aastal tagastas OÜ Marsi Elu pangalaenu rahaliselt 87 146 eurot (2015: 762 028 eurot) ja mitterahaliselt 1 372 992 eurot (2015: 2 520 398 eurot). Mitterahalise tagastuse korral tasusid korteri ostjad vastavalt ostu-müügi lepingule osa müügisummast otse pangalaenu tagastuseks.

Aruandeaasta intressikulu saadud pangalaenult moodustas 9 768 eurot (2015: 63 688 eurot), intresse tasuti 9 768 eurot (2015: 64 584 eurot).

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 6,5 miljonit eurot tagamaks laenukohustist Nordea Bank AB Eesti filiaaliilt.

2016. a. tagastas OÜ Marsi Elu emaeetevõtjale laenu 350 000 euri (2015. a. laenu ei tagastatud). Emaetevõtjalt saadud laenu intressikulu aruandeaastal oli 158 025 eurot (2015: 93 048 eurot), intresse tasuti 17 000 eurot (2015. a. intresse ei tasutud).

28.12.15 seisuga võttis emaeetevõtja üle vähemusosaniku tagatiseta laenu summas 1 000 000 eurot. 2015. a. oli vähemusosanikult saadud laenu intressikulu 49 452 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 068	4 068	0	0	
Maksuvõlad	89 103	89 103	0	0	4
Muud võlad	261 436	555	260 881	0	
Intressivõlad	260 881	0	260 881	0	14
Muud viitvõlad	555	555	0	0	
Saadud ettemaksed	398 384	398 384	0	0	
Muud saadud ettemaksed	398 384	398 384	0	0	
Võlad seotud osapooltele	2 500	2 500	0	0	14
Kokku võlad ja ettemaksed	755 491	494 610	260 881	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 580 790	1 580 790	0	0	
Muud võlad	148 527	28 671	119 856	0	
Intressivõlad	119 932	76	119 856	0	14
Muud viitvõlad	28 595	28 595	0	0	
Saadud ettemaksed	283 505	283 505	0	0	
Muud saadud ettemaksed	283 505	283 505	0	0	
Võlad seotud osapooltele	2 977	2 977	0	0	14
Kokku võlad ja ettemaksed	2 015 799	1 895 943	119 856	0	

Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 on pikaajaliste intressivõlgade real kajastatud intressivõlad emaeetevõtjale. Intresside tasumise tähtaeg on 5 aastat peale laenu saamist ehk 25.02.2019.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	259 073	96 290
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	64 768	24 073
Kokku tingimuslikud kohustised	323 841	120 363

Sõltuvalt Marsi 3/Marsi 3a/Marsi 3b projekti edukusest, on OÜ-l Marsi Elu kohustis emaettevõtjale täiendavalt tasuda maa ostuhinnale juurde 50% netokasumist.

Kohustise realiseerimise tingimusteks on:

- projekti netorahavoo kasumlikkus;
- kõikide arendusprojekti pindade müük.

Kuna kohustise suurust ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta ning realiseerumise aeg ei ole teada, siis eraldist ei ole 31.12.2016 seisuga moodustatud.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	20 000	20 000
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 jaguneb osakapital üheks osaks nimiväärtusega 20 000 eurot. Tagamaks omakapitali vastavust äriseadustiku nõuetele, otsustati suurendada 21.05.2015 osanike otsusega Ettevõtte osakapitali mitterahaliste sissemaksete teel kokku 140 000 euro võrra, millest 130 000 eurot moodustas ülekurss. Detsembris 2015 toimus omanikevahetus, peale mida on emaettevõtja AS Tondi Kvartal 100% Ettevõtte omanik.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 892 514	5 110 144
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 892 514	5 110 144
Kokku müügitulu	3 892 514	5 110 144
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kinnisvara müügist	3 885 040	5 053 690
Tulud ehitusteenuse müügist	6 974	55 204
Muud tulud	500	1 250
Kokku müügitulu	3 892 514	5 110 144

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Ehituskulud	-3 166 466	-3 974 165
Müügi vahendustasud	-76 857	-102 374
Muud müügiikulud	-3 850	-3 737
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 247 173	-4 080 276

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Reklaamikulud	-97 453	-108 006
Kokku turustuskulud	-97 453	-108 006

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 157	-2 028
Muud	-10 121	-13 385
Konsultatsioonikulud	-116 645	-86 840
Oma pindade halduskulud	-34 172	-17 779
Kokku üldhalduskulud	-162 095	-120 032

Real "konsultatsioonikulud" kajastatakse juhtimisteenust muule konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele summas 103 070 eurot (2015. aastal 73 892 eurot).

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-167 793	-206 188	5,6
Kokku intressikulud	-167 793	-206 188	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Tondi Kvartal
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	5 160 881	2 969 856
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 500	2 977

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja				
AS Tondi Kvartal	2 400 000	350 000	5%	EUR

2015	Saadud laenud
Emaettevõtja	
AS Tondi Kvartal	1 000 000

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	2 558 025	93 048
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	129 939	88 430

31.12.2016 seisuga koosnevad kohustised emaettevõtjale summas 5 160 881 eurot: pikaajaline laenukohustus 4 900 000 eurot, pikaajaline intressikohustus 260 881 eurot.

31.12.2015 seisuga koosnevad kohustised emaettevõtjale summas 2 969 856 eurot: pikaajaline laenukohustus 2 850 000 eurot ja pikaajaline intressikohustus 119 856 eurot.

2016. aastal saadi emaettevõtjalt mitterahalist laenu 2 400 000 euri, mille otstarbeks on kinnistu ost aadressiga Sõjakooli 12/12a/12b/12c, Tallinn.

2015. a. saadi laenu 1 000 000 eurot, mille näol tegemist on vähemusosaniku laenuga, mille võttis üle emaettevõja.

Lisainfot ettevõtte omanikega seotud laenudelt on esitatud lisas 5 ja 6.

2016. aastal osutati juhtimisteenuseid muude konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete poolt summas 103 070 eurot (2015: 73 892 eurot).

Juhatuse liikmetele tasu 2016. ja 2015. aastal makstud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2017

OÜ Marsi Elu (registrikood: 12608273) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN NURMELA	Juhatuse liige	21.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Marsi Elu osanikule:

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4-16 esitatud OÜ Marsi Elu (Ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime 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 arvestusekspertide 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 arvamusel.

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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 rakendatav, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 arvamus. 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.

Me kasutame auditi osana 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 aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkond 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 märkimisväärselt 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 arvamus. 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.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

23. märts 2017

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Marsi Elu (registrikood: 12608273) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	23.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	203 478
Kokku	323 841
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	323 841
Kokku	323 841

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	120 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	203 478
Kokku	323 841
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	323 841
Kokku	323 841

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3885040	99.81%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	7474	0.19%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144920
E-posti aadress	prokapital@prokapital.ee