

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Magistral Kaubanduskeskuse OÜ

registrikood: 11228717

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Turustuskulud	11
Lisa 5 Üldhalduskulud	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Muud ärikulud	12
Lisa 9 Intressikulud	12
Lisa 10 Raha	12
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 13 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 14 Laenukohustised	15
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 17 Osakapital	17
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ müügitulu 2016. aastal oli 2 438 157 eurot (2015: 2 330 099 eurot) ja puhaskasum oli 3 485 128 eurot (2015: 972 959 eurot).

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Sõpruse pst. 201/203, Tallinn. Antud kinnistul asub kaubanduskeskus "Magistral".

2017. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ-s on kaks palgalist töötajat ning neile arvestati tasu koos maksudega 46 788 eurot (2015: 19 363 eurot). Juhatuse liikmetele 2016. ja 2015. aastal tasusid ei arvestatud.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ 100%-line omanik on alates veebruarist 2016 EFTEN Kinnisvarafond II AS.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	2 438 157	2 330 099	2
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-61 560	-148 079	3
Brutokasum (-kahjum)	2 376 597	2 182 020	
Turustuskulud	-139 147	-181 041	4
Üldhalduskulud	-679 018	-118 561	5
Muud äritulud	2 325 114	1 327	7
Muud ärikulud	0	-504 064	8
Ärikasum (kahjum)	3 883 546	1 379 681	
Intressikulud	-399 670	-384 866	9
Muud finantstulud ja -kulud	1 252	-21 856	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 485 128	972 959	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 485 128	972 959	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 849 216	1 500 000	10
Nõuded ja ettemaksed	97 424	4 080 596	11
Kokku käibevarad	1 946 640	5 580 596	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	26 320 000	24 000 000	12
Materiaalsed põhivarad	4 478	7 825	
Kokku põhivarad	26 324 478	24 007 825	
Kokku varad	28 271 118	29 588 421	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	394 994	0	14
Võlad ja ettemaksed	444 634	536 403	15
Kokku lühiajalised kohustised	839 628	536 403	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 159 104	24 908 378	14
Võlad ja ettemaksed	643 618	0	15
Kokku pikaajalised kohustised	19 802 722	24 908 378	
Kokku kohustised	20 642 350	25 444 781	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	17
Ülekurss	7 030 275	7 030 275	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 889 197	-3 862 156	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 485 128	972 959	
Kokku omakapital	7 628 768	4 143 640	
Kokku kohustised ja omakapital	28 271 118	29 588 421	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 883 546	1 379 681	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 924	7 311	13
Muud korrigeerimised	-2 320 000	500 810	12
Kokku korrigeerimised	-2 314 076	508 121	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	33 360	8 028	11
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	447 267	-28 757	15
Kokku rahavood äritegevusest	2 050 097	1 867 073	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 577	0	13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-810	
Laekunud intressid	2 371	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-206	-810	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	19 908 378	0	14, 19
Saadud laenude tagasimaksed	-25 247 658	0	14, 19
Arvelduskrediidi saldo muutus	3 945 107	-1 454 015	11, 19
Makstud intressid	-306 502	-390 092	9, 15
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	11 489	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-33 645	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 700 675	-1 866 263	
Kokku rahavood	349 216	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 500 000	1 500 000	10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	349 216	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 849 216	1 500 000	10

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 485 128	3 485 128
31.12.2016	2 562	7 030 275	595 931	7 628 768

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 17 ja lisas 18.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses ettevõtte omanike vahetusega 2016. aasta veebruaris on Magistral Kaubanduskeskuse OÜ muutunud esitusviisi kasumiaruande kirjete kajastamisel. Muudetud esitusviisi on rakendatud tagasiulatuvalt. Esitusviisi muutmise mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2015	Muutus	31.12.2015
Müügitulud	2 916 098	-585 999	2 330 099
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-887 870	739 790	-148 080
Turustuskulud	-478	-180 562	-181 040
Üldhalduskulud	-145 332	26 771	-118 561
Mõju kasumiaruandele 2015.a		0	

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- hooned ja rajatised 2–18%
- masinad ja seadmed 8–20%
- transpordivahendid 15–25%
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20–40%

- maad ei amortiseerita

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 640 eurot.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal 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 osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja 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 juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emasettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad)
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 438 157	2 330 099	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 438 157	2 330 099	
Kokku müügitulu	2 438 157	2 330 099	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 120 692	2 068 406	12
Muud haldustegevuse tulud	317 465	261 693	
Kokku müügitulu	2 438 157	2 330 099	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 616	-12 755	
Amortisatsioonikulu	-5 529	-7 311	13
Vara kindlustus	-6 571	-4 824	
Üüripindade remont ja hooldus	-37 551	-68 975	
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	15 740	-54 214	
Muud haldustegevuse kulud	-15 033	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-61 560	-148 079	12

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üürilepingute vahendustasud	-2 965	0
Muud turustuskulud	-136 182	-181 041
Kokku turustuskulud	-139 147	-181 041

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-2 149	-5 722	
Tööjõukulud	-46 788	-19 363	6
Muud	-420	-237	
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-39 498	-31 977	
Juhtimisteenus	-11 316	-61 262	19
Valitsemistasu	-114 452	0	19
Edukustasu muutus	-464 000	0	15, 19
Amortisatsioonikulu	-395	0	13
Kokku üldhalduskulud	-679 018	-118 561	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulu	-34 969	-14 472	
Sotsiaalmaksud	-11 819	-4 891	
Kokku tööjõukulud	-46 788	-19 363	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 320 000	0	12
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 416	1 327	
Muud	3 698	0	
Kokku muud äritulud	2 325 114	1 327	

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-500 810	12
Muud	0	-3 254	
Kokku muud ärikulud	0	-504 064	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-399 670	-384 866
Kokku intressikulud	-399 670	-384 866

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	1 849 216	1 500 000
Kokku raha	1 849 216	1 500 000

Lisa 11 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	83 781	83 781	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	84 338	84 338	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-557	-557	0	0	
Ettemaksed	4 606	4 606	0	0	
Intressinõuded	37	37	0	0	
Viitlaekumised	9 000	9 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	97 424	97 424	0	0	

	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	
Ostjatelt laekumata arved	248 222	248 222	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-120 081	-120 081	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 946 265	3 946 265	0	0	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	994	994	0	0	16
Ettemaksed	5 196	5 196	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 080 596	4 080 596	0	0	

31.12.2015 "Nõuded seotud osapoolte vastu" real on kajastatud kontsernikontol hoitavate rahaliste vahendite jääk summas 3 945 107 eurot ning intressinõue 1 158 eurot. Ettevõtte pangakonto oli seotud kontsernikontoga, mille omanikuks oli Citycon OYJ ning kontsernikontol hoitavatele rahaliste vahenditele oli seatud kontsernisisene limiit seisuga 31.12.2015 summas 1 500 000 eurot. Kontsernikonto limiidi leping lõpetati 2016. aastal. Limiidi alusvaluutaks oli euro (vt. lisa 19).

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	24 500 000
Ostud ja parendused	810
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-500 810
31.12.2015	24 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 320 000
31.12.2016	26 320 000

31.12.2016 seisuga on ettevõttel üks kinnisvarainvesteering aadressil Sõpruse pst 201/2003, Tallinn.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2016. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 7 ja lisa 8).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,6%, kapitalisatsioonimäära 7,8% ning üüritulu kasvu 2,3%.

Kinnisvarainvesteeringult teeniti 2016. aastal renditulu 2 120 692 eurot (2015: 2 068 406 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2016. aastal -61 560 eurot (2015: -148 080 eurot) (vt. lisa 2, lisa 3 ja lisa 14).

Lisa 13 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	43 523	43 523
Akumuleeritud kulum	-35 698	-35 698
Jääkmaksumus	7 825	7 825
Ostud ja parendused	2 577	2 577
Amortisatsioonikulu	-5 924	-5 924
31.12.2016		
Soetusmaksumus	46 100	46 100
Akumuleeritud kulum	-41 622	-41 622
Jääkmaksumus	4 478	4 478

(vt. lisa 3 ja lisa 5)

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	11 645 720	394 994	11 250 726	0	1 kuu EURIBOR+1,35%	EUR	2021
Omanikulaen	7 908 378	0	7 908 378	0	3%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	19 554 098	394 994	19 159 104	0			
Laenukohustised kokku	19 554 098	394 994	19 159 104	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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
Pikaajalised laenud kokku	24 908 378	0	24 908 378	0			
Laenukohustised kokku	24 908 378	0	24 908 378	0			

Pangalaenu intressimäär on 1,35%+1 kuu EURIBOR, baasvaluuta EUR ning tähtaeg 2021. aastal.

Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 15 000 eurot (2015: 0 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Pangalaenu tagatiseks on ettevõttele kuuluv kinnisvarainvesteering (vt. Lisa 12)

Omanikulaen 7 908 378 eurot kannab intressimäära 3% aastas ning tagastatakse 2021. aastal (vt. lisa 19).

Endise omaniku laen 24 908 378 eurot kandis intressimäära 1,5% aastas ning tagastati täies osas 2016. aasta veebruaris (vt. lisa 19).

Lisa 15 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	8 676	8 676	0	0	
Võlad töövõtjatele	5 824	5 824	0	0	
Maksuvõlad	37 974	37 974	0	0	16
Muud võlad	208 446	208 446	0	0	
Intressivõlad	202 612	202 612	0	0	
Muud viitvõlad	5 834	5 834	0	0	
Saadud ettemaksed	1 042	1 042	0	0	
Üürnike tagatisrahad	362 290	182 672	84 175	95 443	
Edukustasu kohustus	464 000	0	0	464 000	5, 19
Kokku võlad ja ettemaksed	1 088 252	444 634	84 175	559 443	

	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	16
Muud võlad	97 712	97 712	0	0	
Intressivõlad	94 444	94 444	0	0	19
Muud viitvõlad	3 268	3 268	0	0	
Saadud ettemaksed	555	555	0	0	
Üürnike tagatisrahad	315 625	315 625	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	536 403	536 403	0	0	

Seisuga 31.12.2016 sisaldasid intressivõlad võlgu seotud osapoolte ees summas 199 551 eurot (31.12.2015: 97 712 eurot) (vt. ka lisa 19).

Ettevõttel lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%.

Bilansipäeval on ettevõttel tekkinud edukustasu kohustus summas 464 000 eurot (31.12.2015: 0 eurot) (vt. ka lisa 19).

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	190
Käibemaks	0	33 236	0	25 507
Üksikisiku tulumaks	0	1 564	0	363
Sotsiaalmaks	0	2 884	0	660
Kohustuslik kogumispension	0	80	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	210	0	48
Ettemaksukonto jääk	0		994	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	37 974	994	26 768

(vt. lisa 11 ja lisa 15)

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ osakapital koosneb 31.12.2016 seisuga 1 osast nimiväärtusega 2 562 eurot.

Ilma põhikirja muutmata on ettevõttele õigus osakapitali suurendada 10 000 euroni.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	476 745	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	119 186	0
Kokku tingimuslikud kohustised	595 931	0

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Dividendid

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2016 on 595 931 eurot (31.12.2015: kahjum -2 889 197 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2016 on 119 186 eurot (31.12.2015:

0 eurot). Seega on seisuga 31.12.2016 võimalik dividendidena välja maksta 476 745 eurot (31.12.2015: 0 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2016.

Lisa 19 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond II AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

EFTEN Kinnisvarafond II AS omandas Magistral Kaubanduskeskuse OÜ 2016. aasta veebruaris Hollandis registreeritud äriühingult Montalbas B.V.

Kohustused 31.12.2016 jagunevad järgnevalt:

- EFTEN Kinnisvarafond II AS laen summas 7 908 378 eurot (31.12.2015: 0 eurot) (vt. lisa 14)
- EFTEN Kinnisvarafond II AS laenuintressid summas 199 551 eurot (31.12.2015: 0 eurot) (vt. lisa 15)
- edukustasu reserv summas 464 000 eurot (31.12.2015: 0 eurot) (vt. lisa 5 ja lisa 15)

2016. aastal saadi emaettevõttelt EFTEN Kinnisvarafond II AS laenu summas 7 908 378 eurot. Laen kannab intressi 3% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagastamise tähtaeg on 2021. aastal (vt. lisa 14). Laenu alusvaluutaks on euro.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ostis 2016. aastal EFTEN Kinnisvarafond II AS'lt valitsemisteenust 114 452 euro eest (2015: 0 euro eest) (vt. lisa 5).

2015.aastal arvestati Citycon Treasury B.V. laenult intresse summas 384 866 eurot ning maksti summas 390 095 eurot. Seisuga 31.12.2015 oli intressikohustus 94 444 eurot (vt. lisa 15). Laen summas 24 908 378 koos intressidega tasuti täies osas 2016. aasta veebruaris (vt. lisa 14).

Ettevõtte pangakontod olid seotud kontsernikontoga, mille omanikuks oli Citycon OYj ning kontsernikontol hoitavatele rahalistele vahenditele oli seatud kontsernisise liimit seisuga 31.12.2015 summas 1 500 000 eurot. Seisuga 31.12.2015 oli Magistral Kaubanduskeskuse OÜ poolt kontsernikontol hoitavate rahaliste vahendite jääk 3 945 107 eurot, mis oli kajastatud nõudena seotud osapoolte vastu. 2016. aasta veebruaris lõpetati kontsernikonto leping.

Citycon OYj kontsernikonto koosseisu antud arvelduskrediidilt saadi intressitulu 2016.a. 1 167 eurot ning 2015.a. 11 788 eurot.

2016. aastal osteti Citycon OYj kontsernisiseid teenuseid summas 11 316 euro eest, 2015 aastal 94 906 euro eest.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2016. ja 2015. aastal. Juhatuse liikmetele 2016. ja 2015. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2017

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood: 11228717) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	23.02.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

23. veebruar 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood: 11228717) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	23.02.2017
RANDO RAND	Vandeaudiitor	23.02.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 889 197
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 485 128
Kokku	595 931
Jaotamine	
Dividendideks	425 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	170 931
Kokku	595 931

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 889 197
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 485 128
Kokku	595 931
Jaotamine	
Dividendideks	425 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	170 931
Kokku	595 931

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2438157	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 6559515
E-posti aadress	info@eften.ee