

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 09.09.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: MI Arendus OÜ

registrikood: 12910026

tänav a nimi, maja number: Ringtee 75

linn: Tartu

maakond: Tartu

postisihthnumber: 50501

telefon: +372 7425122

e-posti aadress: astri@astri.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

MI Arendus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri Grupi ettevõtted omavad Lõunakeskuse kaubandusparki Tartus, Fama, Astri ja Tempo keskuseid Narvas, Pärnu linnas asuvat Pärnu Keskust ning Balti Jaama Turgu ja DEPOO Turgu Tallinnas. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata enam kui 145 000 m² kaubanduspinda neljas Eesti linnas ning aruandeaastal külastas meie keskuseid ligikaudu 16,5 miljonit inimest.

MI Arendus OÜ kuulub 100% Astri Kinnisvara OÜ tütaretevõttena Astri Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi, kuhu konsolideerub ka MI Arendus OÜ sõsaretevõtte Balti Jaama Turg OÜ.

MI Arendus OÜ tegutseb sarnaselt teiste Astri Grupi ettevõtetega kinnisvaravaldkonnas, põhitegevuseks on tugifunktsioonid Grupi ettevõtetele, täpsemalt kinnistute ost ning arendusprojektide ettevalmistamine. 2015. a. septembris ostis ettevõtte Tartumaal, Ülenurme vallas asuva Mäe kinnistu (Ringtee tn 65), väärtustas kinnistut eesmärgiga arendada kinnistul kaubanduspindu ning juulis 2016.a. müüs kinnistu edasi. Septembris 2016.a. osales MI Arendus OÜ Telliskivi 64, Tallinn kinnistu enampakkumisel ning võitis selle. Kinnistu asub MI Arendus OÜ emaettevõttele kuuluva kinnistu Kopli 1, Tallinn (Balti Jaama Turg) kinnistu kõrval. Telliskivi 64 arenduse planeerimine on alles algfaasis ning hetkel ei ole tuleviku osas konkreetset nägemust.

MI Arendus OÜ lõpetas majandusaasta negatiivse omakapitaliga. Ettevõtte planeerib viia omakapitali 2017.a. jooksul seadusega kooskõlla.

MI Arendus OÜ peamiseks tegevusalaks jääb kinnisvara arendamine.

Peamised ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2016
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	-0,6
Omakapitali määr (%)	Omakapital / koguaktivad	-2,2
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	102,2
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,4

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	09.09.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 827	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	511	0	2
Kokku käibevarad	2 338	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	995 530	0	4
Kokku põhivarad	995 530	0	
Kokku varad	997 868	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 993	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 993	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 014 000	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 014 000	0	
Kokku kohustised	1 019 993	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 625	0	
Kokku omakapital	-22 125	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	997 868	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	09.09.2015 - 31.12.2016	09.09.2015 - 09.09.2015	Lisa nr
Müügitulu	3 113 112	0	7
Muud äritulud	220	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 112 021	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 341	0	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17 088	0	4
Muud ärikulud	-517	0	
Ärikasum (kahjum)	-18 635	0	
Intressitulud	3	0	
Intressikulud	-5 993	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-24 625	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 625	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	09.09.2015 - 31.12.2016	09.09.2015 - 09.09.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-18 635	0	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	17 088	0	4
Kokku korrigeerimised	17 088	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-511	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 058	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 012 618	0	4
Laekunud intressid	3	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 012 615	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 614 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-600 000	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 014 000	2 500	
Kokku rahavood	-673	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-673	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 827	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
Emiteeritud osakapital	2 500	0	2 500
09.09.2015	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-24 625	-24 625
31.12.2016	2 500	-24 625	-22 125

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ MI Arendus 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

OÜ MI Arendus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (pikaajaliste nõuetenä) kajastatakse antud laenu, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Nõuetenä ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringule rakendatav amortisatsioonimäär on 15 %. Maad ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenu, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka 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. arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu lepingus sätestatud määra.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglasel väärtusel. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks emaettevõtjat, ettevõtja omanikke ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

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	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	511	511	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	511	511	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	297	0
Ettemaksukonto jääk	214	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	511	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
09.09.2015			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	556 940	455 678	1 012 618
Amortisatsioonikulu	0	-17 088	-17 088
31.12.2016			
Soetusmaksumus	556 940	455 678	1 012 618
Akumuleeritud kulum	0	-17 088	-17 088
Jääkmaksumus	556 940	438 590	995 530

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtja	600 000	0	600 000	0	EUR	29.12.2021
Muud laenud	414 000	0	414 000	0	EUR	15.08.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 014 000	0	1 014 000	0		
Laenukohustised kokku	1 014 000	0	1 014 000	0		

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	5 993	5 993	0	0
Intressivõlad	5 993	5 993	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 993	5 993	0	0

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	09.09.2015 - 31.12.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	3 113 112
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 113 112
Kokku müügitulu	3 113 112
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvara müük	3 112 380
Kinnisvara üüriteenus	732
Kokku müügitulu	3 113 112

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Astri Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	600 100
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	398 910

09.09.2015 - 31.12.2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Astri Kinnisvara OÜ	600 000	0	EUR	29.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Eraettevõtja	963 300	570 000	EUR	15.08.2021

Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

2016. aastal MI Arendus OÜ-s olulist majandustegevust ei toimunud. Septembris 2016.a. osales MI Arendus OÜ Tallinna linn, Telliskivi 64 kinnistu müügi enampakkumisel ning võitis selle. Kinnistul asub parkla ning küllaltki amortiseerunud hooned, mida on osaliselt võimalik kasutada laopindadena ilma investeeringuid tegemata. 2017. aastal alustab ettevõtte parkla ja laopindade väljarentimist naaberkiinnistutel opereerivale Balti Jaama Turg OÜ-le ning majandustegevusest tulenevalt on planeeritud viia omakapital 2017. aasta jooksul vastavusse Äriseadustiku nõuetega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2017

MI Arendus OÜ (registrikood: 12910026) 09.09.2015 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	02.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MI Arendus OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud MI Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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 töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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 olulistest osades õiglaselt MI Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 43, Tartu 50106

02.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

MI Arendus OÜ (registrikood: 12910026) 09.09.2015 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	02.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 625
Kokku	-24 625
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-24 625
Kokku	-24 625

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 625
Kokku	-24 625
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-24 625
Kokku	-24 625

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3112380	99.98%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Astri Kinnisvara OÜ	12181047	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7425122
E-posti aadress	astri@astri.ee