

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: MUZ-MUZ OÜ

registrikood: 10949981

tänaval nimi, Nurmenuku tee

maja ja korteri number: 36

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11914

telefon: +372 5013544

e-posti aadress: tarmo.kalviste@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Üldhalduskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

MUZ-MUZ OÜ on asutatud 09.05.2003.a. Ettevõtte põhitegevuseks kinnisvarainvesteeringute arendamine.

2016.a. müügitulu oli 33 484 eur (2015: 93 219 eur), ettevõtte käive tekkis investeeringute vahendamistest ja teenuse müügist.

Ettevõtte juhatus koosneb ühest liikmest ja 2016 arvestati tasu summas 5992 eur (2015: 1 868 eur).

2017. aastal on plaanis olemasolevate kinnisvarainvesteeringute edasiarendamine ja uute arendusprojektide soetamine või lühemaajaliste investeeringute tegemine kinnisvara valdkonnas.

.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 859	48 117	2
Finantsinvesteeringud	15 764	10 643	3
Nõuded ja ettemaksed	70 942	82 421	4
Kokku käibevarad	105 565	141 181	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	60 812	38 956	6
Kinnisvarainvesteeringud	28 250	28 250	7
Materiaalsed põhivarad	19 019	21 743	8
Kokku põhivarad	108 081	88 949	
Kokku varad	213 646	230 130	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 617	12 555	9
Võlad ja ettemaksed	16 332	35 416	10
Kokku lühiajalised kohustised	17 949	47 971	
Kokku kohustised	17 949	47 971	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	178 381	132 207	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 538	46 174	
Kokku omakapital	195 697	182 159	
Kokku kohustised ja omakapital	213 646	230 130	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	33 484	93 219	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 187	-7 674	
Brutokasum (-kahjum)	30 297	85 545	
Üldhalduskulud	-43 238	-54 520	14
Muud äritulud	10	0	
Muud ärikulud	-4	-7	
Äri kasum (kahjum)	-12 935	31 018	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	21 856	9 837	6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 583	1 391	3
Intressitulud	1 786	4 065	
Intressikulud	-70	-353	
Muud finantstulud ja -kulud	318	216	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 538	46 174	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 538	46 174	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Eesti finantsaruande standardi kohaselt on MUZ-MUZ OÜ väikeettevõtja ja selle kohaselt on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasest väärtusest, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investor omab ettevõttest 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringuid Sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teada-olevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel "Ebatõenäoliselt laekuvad summad".

Kõiki muid nõudeid (laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilanssi algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetusega otseselt seonduvaid tasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut õiglasest väärtusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade kasulik eluiga on rohkem kui aasta ja maksumus alates 65 eurot. Varad, mille kasulik eluiga on rohkem kui aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 65 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel täielikult kulusse.

Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm, lähtudes selle kasulikust elueast.

Põhivara kriteeriumitele vastavad põhivara parendustega seotud kulutused kAmortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit. Amortisatsioonimäärad jagunevad gruppide lõikes järgmiselt: apitaliseeritakse ja lisatakse põhivara maksumusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 65

Tootmis põhivara amortisatsiooninormi määramisel võetakse aluseks vara kasulik eluiga ning kasutusintensiivsus. Igal bilansipäeval võrreldakse kehtestatud amortisatsioonimeetodit ja -määra vara tegeliku kasutuse, eeldatava järelejäänud kasuliku eluea ning lõppväärtusega. Kui tegelikud andmed erinevad esialgsest eeldusest oluliselt, korrigeeritakse amortisatsioonimäära.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on enamasti võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustised kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumust arvestatakse sisemise intressimäära meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevad tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga, ning puudub kontroll kauba või toote üle
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Vara kasutada andmisest saadav tulu intresside, litsentsitasude ja dividendidena kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavatest teenustest kajastatakse, lähtudes osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval ja eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulud ja kulud) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samal perioodil teenuse osutamisega kaasnevate kuludega.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

MUZ - MUZ OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke,
- sidusettevõtteid,
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

Eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kassa	16 478	18 202
Arvelduskontod	2 381	29 915
Kokku raha	18 859	48 117

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	9 252	9 252
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 391	1 391
31.12.2015	10 643	10 643
Kajastatud õiglases väärtuses	10 643	10 643
Soetamine	2 538	2 538
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 583	2 583
31.12.2016	15 764	15 764
Kajastatud õiglases väärtuses	15 764	15 764

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	18	18	
Ostjatelt laekumata arved	18	18	
Nõuded seotud osapoolte vastu	68 325	68 325	16
Muud nõuded	2 538	2 538	
Laenunõuded	2 538	2 538	
Ettemaksed	61	61	
Tulevaste perioodide kulud	61	61	
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 942	70 942	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 431	17 431	
Ostjatelt laekumata arved	17 431	17 431	
Nõuded seotud osapoolte vastu	60 981	60 981	16
Muud nõuded	3 938	3 938	
Laenunõuded	3 938	3 938	
Ettemaksed	71	71	
Tulevaste perioodide kulud	71	71	
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 421	82 421	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 750	4 925
Käibemaks	285	4 937
Üksikisiku tulumaks	100	125
Erisoodustuse tulumaks	14	32
Sotsiaalmaks	194	265
Kohustuslik kogumispension	15	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 358	10 303

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12171573	STP Holding OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	50	50
12585106	Business Estate OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	50	50
12386140	Nordic Brokers OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	24.48	24.48

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
STP Holding OÜ	9 479	13 175	22 654
Business Estate OÜ	21 705	7 780	29 485
Nordic Brokers OÜ	7 772	901	8 673
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	38 956	21 856	60 812

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	28 250
31.12.2015	28 250
31.12.2016	28 250

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	277	262

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014						
Soetusmaksumus	0		7 954			7 954
Akumuleeritud kulum	0		-7 795			-7 795
Jääkmaksumus	0		159			159
Ostud ja parendused	23 662	23 662	475	1 534	1 534	25 671
Muud ostud ja parendused	23 662	23 662	475	1 534	1 534	25 671
Amortisatsioonikulu	-3 944	-3 944	-143			-4 087
31.12.2015						
Soetusmaksumus	23 662	23 662	8 429	1 534	1 534	33 625
Akumuleeritud kulum	-3 944	-3 944	-7 938	0	0	-11 882
Jääkmaksumus	19 718	19 718	491	1 534	1 534	21 743
Ostud ja parendused			2 400			2 400
Muud ostud ja parendused			2 400			2 400
Amortisatsioonikulu	-4 118	-4 118	-1 006			-5 124
Ümberklassifitseerimised			1 534	-1 534	-1 534	
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest			1 534	-1 534	-1 534	
31.12.2016						
Soetusmaksumus	23 662	23 662	12 363	0	0	36 025
Akumuleeritud kulum	-8 062	-8 062	-8 944	0	0	-17 006
Jääkmaksumus	15 600	15 600	3 419	0	0	19 019

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen osanikult	300	300			0%	EUR	2017	16
Muud laenud	1 317	1 317			0%	EUR	2017	
Lühiajalised laenud kokku	1 617	1 617						
Laenukohustised kokku	1 617	1 617						

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
One Holding OÜ	11 253	11 253			5%	EUR	2016	16
Laen osanikult	300	300			0%	EUR	2016	16
Muud laenud	1 002	1 002			0%	EUR	2016	
Lühiajalised laenud kokku	12 555	12 555						
Laenukohustised kokku	12 555	12 555						

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 474	3 474	
Maksuvõlad	3 358	3 358	5
Muud võlad	9 500	9 500	
Dividendivõlad	9 500	9 500	16
Kokku võlad ja ettemaksed	16 332	16 332	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 221	3 221	
Maksuvõlad	10 303	10 303	5
Muud võlad	21 892	21 892	
Intressivõlad	1 816	1 816	16
Dividendivõlad	19 700	19 700	16
Muud viitvõlad	376	376	16
Kokku võlad ja ettemaksed	35 416	35 416	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	153 535	142 705
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	38 384	35 676
Kokku tingimuslikud kohustised	191 919	178 381

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 484	93 219
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 484	93 219
Kokku müügitulu	33 484	93 219
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvarabüroode tegevus	33 484	93 219
Kokku müügitulu	33 484	93 219

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Üür ja rent	0	-102	
Transpordikulud	-4 111	-4 776	
Mitmesugused bürookulud	-450	-1 696	
Lähetuskulud	-881	-247	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-443	
Tööjõukulud	-7 970	-2 485	15
Amortisatsioonikulu	-5 124	-4 087	8
Muud	-4 079	-7 887	
Vahendusteenus	-19 456	-28 779	
Õigusteenused ja konsultatsioonid	-1 167	-4 018	
Kokku üldhalduskulud	-43 238	-54 520	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	5 992	1 868
Sotsiaalmaksud	1 977	617
Kokku tööjõukulud	7 969	2 485
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	18 690		44 889	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 635	9 800	16 092	33 445

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad			
Laenud		27 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Laenud	48 461	18 000	11 253

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 172	62 744

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	5 992	1 868

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2017

MUZ-MUZ OÜ (registrikood: 10949981) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KALVISTE	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	178 381
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 538
Kokku	191 919
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	191 919
Kokku	191 919

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	178 381
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 538
Kokku	191 919
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	191 919
Kokku	191 919

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	33484	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tarmo Kalviste	37006080222	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5013544
E-posti aadress	tarmo.kalviste@gmail.com