

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: M&M Vara OÜ

registrikood: 11223950

tänava nimi/maja number, Pärnu mnt 160E

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11317

telefon: +372 6510214

e-posti aadress: mauri.miidla@mave.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Ettevõtte likviidsus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

M&M VARA OÜ asutati 2006. aastal. Põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ja rent. Hallatavad objektid on hooned Laki tänav 5, Artelli 8 ja Forelli 11, Sära tee 1. Järgmisel majandusaastal tegeletakse edasi kinnisvara haldamisega.

Aruandeaasta jooksul laiendati tegevust Mõigu tehno parki ja äri kasvatamist jätkatakse ka tulevikus. Tegevuskeskkonna üldine makromajandusliku arengu mõju ettevõtte majandustulemustele oli toetav. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Aruandeaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnunud valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Aruandeaasta tegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2016	2015
Käibe kasv(+), kahanemine(-) (%) = (müügitulu 2016- müügitulu 2015) / müügitulu 2015*100	5,22	0,31
Puhasrentaablus (%) = Puhaskasum / müügitulu*100	52,82	41,59

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 260	10 506	
Nõuded ja ettemaksed	60 330	53 462	2
Varud	9 734	25 271	3
Kokku käibevarad	139 324	89 239	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	817	2
Kinnisvarainvesteeringud	15 286 118	15 008 198	5
Materiaalsed põhivarad	27 867	31 462	6
Kokku põhivarad	15 313 985	15 040 477	
Kokku varad	15 453 309	15 129 716	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 853 794	3 414 434	7
Võlad ja ettemaksed	214 210	290 503	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 068 004	3 704 937	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 992 520	7 829 818	7
Kokku pikaajalised kohustised	8 992 520	7 829 818	
Kokku kohustised	11 060 524	11 534 755	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 592 148	2 995 110	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	797 825	597 039	
Kokku omakapital	4 392 785	3 594 961	
Kokku kohustised ja omakapital	15 453 309	15 129 716	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 510 366	1 435 395	10
Muud äritulud	0	11	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-343 007	-266 296	11
Mitmesugused tegevuskulud	-88 945	-110 504	12
Tööjõukulud	-89 305	-77 531	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 596	-3 596	6
Muud ärikulud	-376	-5 583	
Ärikasum (kahjum)	985 137	971 896	
Intressitulud	5	6	
Intressikulud	-187 317	-368 470	
Muud finantstulud ja -kulud	0	6 007	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	797 825	609 439	
Tulumaks	0	-12 500	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	797 825	596 939	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

M&M Vara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seadust ja Eesti hea raamatupidamise tava nõudeid. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamisseaduses ning mida täiendava Eesti Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Vara ja kohustused on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamise seisuga.

Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

M & M VARA OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2 lisas toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

M&M Vara OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega.

2016.a. aastaaruande koostamisel on võrreldes eelmise aruandeperioodiga muudetud aruande esitusviisi. Varasema täismahus aastaaruande asemel on M&M Vara OÜ 2016.a. aastaaruanne koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega lühendatud väikeettevõtja aruandena, mille tulemusena senise nelja põhiaruande (bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne) asemel sisaldab aastaaruanne kaht põhiaruannet (bilanss ja kasumiaruanne).

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja rahalisi vahendeid arveldusarvel, ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust kontrollib teine ettevõtte (emaettevõtte). Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse soetusmaksumuse (miinus võimalikud allahindlused) meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ja muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makseid ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulud, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude hindamisel kasutatakse arvestusmeetodit FIFO.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 ja kulutusi (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, välja arvatud juhtudel kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasel väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3200 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3200 euro, kajastatakse kasutuselevõtmise hetkel kuludes. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	6-50 aastat
Masinad ja seadmed	5-20 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid

Renditehingut on käsitletud kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendina on kajastatud kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule
- rentnikul on optioon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda õigust kasutab
- rendiperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt põhivaraga.

Kõik ülejäänud tehingud on kajastatud kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad

esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki 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 juhul kui lepinguline intressimäär erineb oluliselt sisemisest intressimäärast.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Põhikirja alusel tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali 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

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja maksud. Teenuste müügitulu kajastatakse teenuste osutamise perioodil. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeaasta kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatati kuni 31.12.2014 Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2015 maksustatakse 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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapool ärilistele otsustele. M&M Vara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) olulise osalusega osanikke;
- b) tegevjuhtkonda;
- c) punktis b kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega olulise või valitseva mõju all olevaid ettevõtteid;
- d) tütarettevõtet (kuni ühinemiseni 01.10.2015).

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	55 459	55 459	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	55 459	55 459	0	0	
Ettemaksed	4 871	4 871	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 871	4 871	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 330	60 330	0		

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	44 161	44 161	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	44 161	44 161	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 544	2 544	0	0	4
Ettemaksed	7 574	6 757	817	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 574	6 757	817	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 279	53 462	817	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tooraine ja materjal	9 734	24 048
Materjal	9 734	24 048
Ettemaksed varude eest	0	1 223
Ettemaksed tarnijatele	0	1 223
Kokku varud	9 734	25 271

Aruandeperioodil hinnati varusid alla summas 14 314(2015:0)eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	19 705	2 544	0
Üksikisiku tulumaks	1 798	0	1 559
Erisoodustuse tulumaks	518	0	77
Sotsiaalmaks	4 636	0	3 513
Kohustuslik kogumispension	156	0	136
Töötuskindlustusmaksed	270	0	239
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27 083	2 544	5 524

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	802 850	705 348	1 508 198
31.12.2015			
Soetusmaksumus	802 850	705 348	1 508 198
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	802 850	705 348	1 508 198
Ostud ja parendused	0	277 920	277 920
Ümberklassifitseerimised	-215 000	-944 306	-1 159 306
31.12.2016			
Soetusmaksumus	587 850	38 962	626 812
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	587 850	38 962	626 812

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	13 500 000
31.12.2015	13 500 000
Ümberklassifitseerimised	1 159 306
31.12.2016	14 659 306

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 144 672	1 100 293
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	328 489	252 527

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel on juhtkond kasutanud diskonteeritud rahavoogude meetodit ja turupõhiseid andmeid. Hindamisel on kasutatud diskontomäära 9,45% ja rendikasvu määra 2%. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodil on üüritulu arvutamisel lähtutud hindamise hetkel kehtivatest üürilepingu tingimustest, mis juhtkonna hinnangul vastasid turutingimustele.

Eelneval perioodil soetati maa ja alustati ehitustegevust uuel kinnisvaraobjektil, mida on valmimisjärgselt plaanis hakata kasutama kinnisvarainvesteeringuna. Kuna lõpetamata kinnisvaraobjekti õiglane väärtus ei olnud bilansipäeva seisuga usaldusväärselt määratletav, on eelkirjeldatud kinnisvaraobjekti kaasatud aastaaruandes kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Lõpetamata ehitiste bilansiline soetusmaksumus seisuga 31.12.2016.a. moodustas 626 812 eurot.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	35 957	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-899	-899	-899
Jääkmaksumus	35 058	35 058	35 058
Amortisatsioonikulu	-3 596	-3 596	-3 596
31.12.2015			
Soetusmaksumus	35 957	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-4 495	-4 495	-4 495
Jääkmaksumus	31 462	31 462	31 462
Amortisatsioonikulu	-3 595	-3 595	-3 595
31.12.2016			
Soetusmaksumus	35 957	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-8 090	-8 090	-8 090
Jääkmaksumus	27 867	27 867	27 867

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen-seotud osapool	230 000	230 000			EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	230 000	230 000				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud krediidasutus	8 772 372	1 608 852	7 163 520	0	EUR	10.02.2018
Pikaajaline laen-seotud osapool	1 829 000	0	0	1 829 000	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	10 601 372	1 608 852	7 163 520	1 829 000		
Muud laenukohustised						
Kapitalirent	14 942	14 942			EUR	30.04.2017
Muud laenukohustised kokku	14 942	14 942				
Laenukohustised kokku	10 846 314	1 853 794	7 163 520	1 829 000		
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajaline laen-seotud osapooltega	2 430 000	2 430 000			EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	2 430 000	2 430 000				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud krediidasutustelt	8 789 760	974 884	7 814 876		EUR	10.02.2018
Pikaajalised laenud kokku	8 789 760	974 884	7 814 876			
Muud laenukohustised						
Kapitalirent	24 492	9 550	14 942		EUR	30.04.2017
Muud laenukohustised kokku	24 492	9 550	14 942			
Laenukohustised kokku	11 244 252	3 414 434	7 829 818			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	15 286 118	15 008 198
Kokku	15 286 118	15 008 198

Saadud laenude intress on üks koma kolmkümmend kaheksa kuni kolm protsenti, eelmisel perioodil oli saadud laenude intress üks koma kolm

kuni kaheksa protsenti.

Laenude tagatiseks on hüpoteegid kinnistutele
Rae vallas, Peetri alevikus: Läike tee 3 ja Sära tee1;
Tallinnas, Kristiine linnaosas: Artelli tn 8b, Laki tn 5, Forelli tn 11.

Kapitalirendi intress on 3,6%.

Kapitalirendi teel renditud varade jääkmaksumus seisuga 31.12.2016 oli 27 867(31.12.2015 31 482) eurot.

Kapitalirendikohustuste lõpptähtaeg on 30.04.2017.

Lisa 8 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	41 525	41 525	0	0	
Võlad töövõtjatele	8 414	8 414	0	0	
Maksuvõlad	27 083	27 083	0	0	4
Muud võlad	134 188	134 188	0	0	
Intressivõlad	9 877	9 877	0	0	
Dividendivõlad	29 910	29 910	0	0	
Muud viitvõlad	94 401	94 401	0	0	
Saadud ettemaksed	3 000	3 000	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	3 000	3 000	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	214 210	214 210	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	155 715	155 715	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 442	6 442	0	0	
Maksuvõlad	5 524	5 524	0	0	4
Muud võlad	116 221	116 221	0	0	
Intressivõlad	4 024	4 024	0	0	
Dividendivõlad	29 910	29 910	0	0	
Muud viitvõlad	82 287	82 287	0	0	
Saadud ettemaksed	6 601	6 601	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	6 601	6 601	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	290 503	290 503	0	0	

Kirjel "Võlad tarnijatele" koosseisus on kajastatud kohustusi seotud osapoolte ees summas 1 285(31.12.2015: 129 717)eurot.

Kirjel "Intressivõlad" koosseisus on kajastatud intressikohustusi seotud osapoolte ees summas 5 246 (31.12.2015: 39)eurot.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 1278 eurot(31.12.2014: 1278 eurot).		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2016. aastal oli 4 389 973 eurot. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 511 978eurot, millega kaasneks dividendi tulumaksu kohustus summas 877 995 eurot.

Vaba omakapital seisuga 31.12.2015 oli 3 592 149 eurot, millest oleks omanikele olnud võimalik dividendidena välja maksta 2 873 719 eurot, millega oleks kaasnenud dividendi tulumaksu kohustus summas 718 430 eurot.

2016.a. dividende välja ei kuulutatud.

2015.a. kuulutati välja dividende summas 50 000 eurot, millega kaasnes tulumaksukulu summas 12 500 eurot.

2016.a. dividende välja ei makstud.

2015. aruandeperioodil maksti dividende omanikele summas 62 000 eurot, millelt arvutati tulumaksu summas 15 500 eurot ja maksti tulumaksu summas 23 475.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 510 366	1 435 395	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 510 366	1 435 395	
Kokku müügitulu	1 510 366	1 435 395	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 144 672	1 100 293	5
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	365 694	335 102	
Kokku müügitulu	1 510 366	1 435 395	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	145 128	85 500
Energia	183 506	167 027
Maamaks	14 373	13 769
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	343 007	266 296

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	12 640	12 202
Mitmesugused bürookulud	10 953	20 952
Koolituskulud	83	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 355	950
Kindlustus	4 580	4 270
Transpordiga seotud kulud	14 264	14 893
Muud	45 070	57 237
Kokku mitmesugused tegevuskulud	88 945	110 504

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	65 270	57 238
Sotsiaalmaksud	23 519	19 851
Muud	516	442
Kokku tööjõukulud	89 305	77 531
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 095 442	0	2 589 667

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen1	0	0	0	371 000

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen1	370 000	1 083 151	1 114 752	1 414 752
Laen2	0	0	230 000	0

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	284 145	1 992	752 409	5 252

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	18 789	1 680

Mitterahalisel teel toimus antud laenude tagasimakseid 2015. aastal summas 1 083 151 eurot.

Mitterahalisel teel tasutud antud laenu intresse 2015. aastal summas 13 841 eurot.

Mitterahalisel teel tasutud saadud laenu 2015. aastal summas 1 084 752 eurot.

Saadud laenu intresse tasutud kokku 2016.aastal summas 59 862(2015: 225 853)eurot.

Mitterahalisel teel tasutud saadud laenu intresse 2015. aastal summas 12 240 eurot.

Saadud laenud:

Arvestatud intressid 2016. 65 070 eurot.

Arvestatud intressid 2015. 225 891 eurot.

Antud laenud:

Arvestatud intressid 2016. 0 eurot.

Arvestatud intressid 2015. 6 108 eurot.

Lisa 15 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2016 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 1 929 tuhande euro võrra. Antud olukord on tingitud asjaolust, et bilansis seisuga 31.12.2016 kajastub 2016. aastal maksmisele kuuluv pangalaenu lühiajaline kohustus summas 1 609 tuhat eurot ja seotud osapooltelt saadud lühiajaline laenukohustus summas 230 tuhat eurot. Teisalt ei kajastu tulevaste perioodide renditulu summas 1 082 tuhat eurot, mis on üürilepingutega kaetud ning mille arvel lühiajalisi finantskohustusi on plaanis tasuda.

Seotud osapoolte laenukohustuse osas summas 230 tuhat eurot on võimalus laenukohustusi pikendada. Muuhulgas on bilansipäeva järgselt pangalaenu tagasimakse tähtaega pikendatud, seoses millega kuulub järgmisel perioodil pangalaenu tasumisele 707 tuhat eurot.

Tulenevalt eeltoodust on juhatus seisukohal, et ettevõtte likviidsusprobleeme ei esine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.10.2017

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAURI MIIDLA	Juhatuse liige	05.10.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

M&M Vara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud M&M Vara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viime 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 Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid bilansipäeva seisuga käibevarasid 1 929 tuhande euro võrra, mis võib viidata võimalikule likviidsusprobleemile ja äriühingu võimetusele täita tähtaegselt finantskohustusi.

Juhatus on kirjeldanud meetmeid ettevõtte tegevuse jätkuvuse tagamiseks kaasatud raamatupidamise aastaaruande lisas 15.

Meie aruanne ei ole märkusega eelnimetatud asjaolu suhtes.

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 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

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

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi 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 arvamust. 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.

Kasutame auditeerides 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, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna 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 märkimisväärset 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 arvamust. 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 muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

05.10.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	05.10.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 592 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	797 825
Kokku	4 389 973

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1510366	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Anette Gloria Heinsar	60705087021	Rohuneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Ühisomand)
Elisa Heinsar	49209030322	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Ühisomand)
Maria Heinsar	60110110255	Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Ühisomand)
Mauri Miidla	37209212712		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6510214
E-posti aadress	mauri.miidla@mave.ee