

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: MI Arendus OÜ

registrikood: 12910026

tänavanimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihtnumber: 50501

telefon: +372 7425122

e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

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 ligi 200 000 m² kaubanduspinda neljas Eesti linnas ning aruandeaastal külastas meie keskuseid kokku ligikaudu 20 miljonit inimest.

MI Arendus OÜ kuulub 100% Astri Kinnisvara OÜ tütarettevõttena Astri Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi, kuhu konsolideerub ka MI Arendus OÜ sõsarettevõtte 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.

Septembris 2016.a. osales MI Arendus OÜ Telliskivi 64, Tallinn kinnistu enampakkumisel ning võitis selle. Soetatud kinnistu asub MI Arendus OÜ emaettevõttele kuuluva kinnistu Kopli 1, Tallinn (Balti Jaama Turg) kõrval.

2017.a. alustati Telliskivi 64 arenduse planeerimisega. Koos naabruses asuvate kinnistute Telliskivi 62 ning Reisijate tänav 9-ga plaanitakse alatatada detailplaneeringu protsess eelpoolnimetatud kinnistute maa-ala planeerimiseks. Selleks telliti 2017.a. KOKO Arhitektid OÜ-lt mahulise eskiisi kontseptsioon.

2018.a. planeeritakse alatatada detailplaneering ning aktiivselt sellega edasi liikuda.

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

MI Arendus OÜ peamiseks tegevusalaks jääb kinnisvara arendamine.

Peamised ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Nimetus	Arvutamise metoodika	2017	2016
Ärirentaablus (%)	Ärikasum / müügitulu	-	-0,6
Omakapitali määra (%)	Omakapital / koguaktiivid	-26,6	-2,2
Võlakordaja (%)	Kohustised / koguvarad	126,6	102,2
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevarad / lühiajalised kohustised	0,1	0,4

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 985	1 827	
Nõuded ja ettemaksed	2	511	2
Kokku käibevarad	1 987	2 338	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	820 000	995 530	3
Kokku põhivarad	820 000	995 530	
Kokku varad	821 987	997 868	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	26 649	5 993	5
Kokku lühiajalised kohustised	26 649	5 993	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 014 000	1 014 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 014 000	1 014 000	
Kokku kohustised	1 040 649	1 019 993	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 625	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-196 537	-24 625	
Kokku omakapital	-218 662	-22 125	
Kokku kohustised ja omakapital	821 987	997 868	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 783	3 113 112	6
Muud äritulud	0	220	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 676	-3 112 021	
Mitmesugused tegevuskulud	-553	-2 341	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-17 088	
Muud ärikulud	-175 530	-517	
Ärikasum (kahjum)	-175 976	-18 635	
Intressitulud	0	3	
Intressikulud	-20 561	-5 993	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-196 537	-24 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-196 537	-24 625	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ MI Arendus 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte juhtkond on otsustanud hakata rakendama aruandluse objektiivsuse huvides alates 2017. aastast kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodit.

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 laekuvas summas.

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

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

Nõuetena 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, hoone), 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 igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu lepingus sätestatud määrades.

Finantskohustis 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)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2	2	0	0
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	511	511	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	511	511	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	995 530
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-175 530
31.12.2017	820 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 783	732
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 676	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	3 112 380

Alates 2017. aastast rakendatakse kinnisvarainvesteeringute hindamisel õiglase väärtuse meetodit. Üleminekul varade hindamise soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile tekkinud bilansilise jääkmaksumuse ja hinnangulise õiglase väärtuse muutust kajastatakse 2017. aasta kasumiaruandes.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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		
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	53	53	0
Maksuvõlad	42	42	0
Muud võlad	26 554	26 554	0
Intressivõlad	26 554	26 554	0
Kokku võlad ja ettemaksed	26 649	26 649	0

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

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 783	3 113 112
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 783	3 113 112
Kokku müügitulu	1 783	3 113 112
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	3 112 380
Kinnisvara üüriteenus	1 783	732
Kokku müügitulu	1 783	3 113 112

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	Astri Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Astri Kinnisvara OÜ
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	612 267	0	600 100
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	428 288	0	398 910

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				
Mitmed ettevõtjad	963 300	570 000	EUR	15.08.2021

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2018

MI Arendus OÜ (registrikood: 12910026) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	19.04.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-196 537
Kokku	-221 162
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-221 162
Kokku	-221 162

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-196 537
Kokku	-221 162
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-221 162
Kokku	-221 162

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1783	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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