

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: M&M Vara OÜ

registrikood: 11223950

tänava nimi ja maja number: Forelli tn 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10621

telefon: +372 5101850

e-posti aadress: mauri.miidla@mvara.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 Kapitalirent	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Osakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Muud ärikulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	17
Lisa 18 Aruandekuupäeva järgsed sündmused	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

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.

Tegevuskeskkonna üldine makromajandusliku arengu mõju ettevõtte majandustulemustele oli toetav. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid. Aruandeaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnenud valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Aruandeaasta tegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2017	2016
Käibe kasv(+), kahanemine(-) (%) = (müügitulu 2017- müügitulu 2016) / müügitulu 2016*100	4,06	5,22
Puhasrentaablus (%) = Puhaskasum (-kahjum) / müügitulu*100	-1,94	52,82

M&M Vara OÜ ei ole võtnud kohustusi, mis võiksid mõjutada oluliselt järgmiste majandusaastate tulemusi. M&M Vara OÜ on kohtus vaidlustanud Mave Varahalduse OÜ nõude summas 1 599 000 eurot. Aruande allkirjastamise hetkel kohtumenetlus alles käib.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	211 988	69 260	
Nõuded ja ettemaksed	45 826	60 330	2
Varud	0	9 734	3
Kokku käibevarad	257 814	139 324	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 340 000	15 286 118	5
Materiaalsed põhivarad	24 046	27 867	6
Kokku põhivarad	14 364 046	15 313 985	
Kokku varad	14 621 860	15 453 309	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	766 133	1 853 794	8
Võlad ja ettemaksed	159 095	214 210	9
Kokku lühiajalised kohustised	925 228	2 068 004	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 334 283	8 992 520	8
Kokku pikaajalised kohustised	9 334 283	8 992 520	
Kokku kohustised	10 259 511	11 060 524	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 389 973	3 592 148	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-30 436	797 825	
Kokku omakapital	4 362 349	4 392 785	
Kokku kohustised ja omakapital	14 621 860	15 453 309	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 571 656	1 510 366	11
Muud äritulud	3 281	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-275 186	-343 007	12
Mitmesugused tegevuskulud	-100 047	-88 945	13
Tööjõukulud	-104 108	-89 305	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 197	-3 596	6
Muud ärikulud	-956 030	-376	15
Ärikasum (kahjum)	135 369	985 137	
Intressitulud	16	5	
Intressikulud	-165 821	-187 317	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-30 436	797 825	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-30 436	797 825	

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.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing vastab väikeettevõtja definitsioonile (nagu on defineeritud raamatupidamise seaduse paragrahvis 3). Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud aastaaruande. Lühendatud aastaaruande koostamisel on lähtutud miinimumnõuetest, et väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne koosneb bilansist, kasumiaruandest ja juhendi RTJ 15 "Lisades avalikustatav informatsioon" paragrahvis 62 sätestatud lisadest. Väikeettevõtjate lühendatud aastaaruandes võib bilanss olla lühemal või pikemal kujul, lähtudes raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetest ja võimalustest. Lisades esitatakse bilansikirjete alaliigendusi, kui see tuleb kasuks bilansi informatiivsusele ja loetavusele või on nõutud raamatupidamise seaduse või Raamatupidamise Toimkonna juhendite poolt. Lähtudes olulisuse printsiibist, võib ebaolulisi bilansikirjeid avaldada summeeritult. Äriühing on esitanud bilansi pikemal kujul.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

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 transpordikulusid, 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 õiglasest 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 õiglasest väärtuses. Õiglasest 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 akumuleeritud 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 akumuleeritud 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. Muid hooldus- ja remondikuludid 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 finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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 juhul kui lepinguline intressimäär erineb oluliselt sisemisest intressimäärast.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Väljamakstud dividendide osas on maksumääraks 20/80 netodividendidele (kuni 31.12.2014 21/79). Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalne tulumaksukohustise summa ettevõtte vaba omakapitali suhtes on esitatud lisas 10.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud M&M Vara OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada valitsevat mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi osaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapool (juhul kui kolmandaks osapooliks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle. Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	41 856	41 856	0	0
Muud nõuded	32	32	0	0
Ettemaksed	3 938	3 938	0	0
Tulevaste perioodide kulud	3 878	3 878	0	0
Muud makstud ettemaksed	60	60	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 826	45 826	0	0

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	0	9 734
Materjal	0	9 734
Kokku varud	0	9 734

Aruandeperioodil hinnati varusid alla summas 0 (2016: 14 314) eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	22 316	19 705
Üksikisiku tulumaks	1 325	1 798
Erisoodustuse tulumaks	50	518
Sotsiaalmaks	2 765	4 636
Kohustuslik kogumispension	178	156
Töötuskindlustusmaksed	89	270
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26 723	27 083

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	587 850	38 962	626 812
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	587 850	38 962	626 812
Ostud ja parendused	0	9 734	9 734
Ümberliigitamised	-587 850	-48 696	-636 546
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	14 659 306
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-955 852
Ümberliigitamised	636 546
31.12.2017	14 340 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 234 112	1 144 672
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	275 186	343 007

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati sõltumatut eksperti ning õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 9,8%-10,5%, vakantsuse määr 5%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Varasemalt soetusmaksumuse meetodil kajastatud lõpetamata kinnisvaraobjekt on kajastatud alates 31.12.2017 samuti õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati eksperti ning õiglase väärtuse hindamisel kasutati võrdlusmeetodi. Hindamisel võeti võrdluseks võimalikult lähedases ajavahemikus võrreldavas piirkonnas müüdud analoogsed varad, mis sarnanevad hinnatavale varale oma kvalitatiivsete ja arvuliste näitajate poolest.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
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
Ostud ja parendused	2 706	2 706	2 706
Amortisatsioonikulu	-4 197	-4 197	-4 197
Müügid	-2 330	-2 330	-2 330
31.12.2017			
Soetusmaksumus	35 957	35 957	35 957
Akumuleeritud kulum	-11 911	-11 911	-11 911
Jääkmaksumus	24 046	24 046	24 046

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2017	2016
Masinad ja seadmed	3 750	0
Muud masinad ja seadmed	3 750	0
Kokku	3 750	0

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank Liising AS	5 067	5 067	0	0	3,6%	EUR	30.06.2018	8
Kapitalirendikohustised kokku	5 067	5 067	0	0				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Swedbank Liising AS	14 942	14 942	0	0	3,6%	EUR	30.04.2017	8
Kapitalirendikohustised kokku	14 942	14 942	0	0				

Kapitalirendi teel renditud varade jääkmaksumus seisuga 31.12.2017 oli 24 046 (31.12.2016: 27 867) eurot.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud krediitiasutus	8 496 349	761 066	7 735 283	0	6 kuu EURIBOR+2.5%	EUR	2019-2022	
Pikaajaline laen-seotud osapool	1 599 000	0	1 599 000	0	3%	EUR	31.12.2022	16
Pikaajalised laenud kokku	10 095 349	761 066	9 334 283	0				
Kapitalirendikohustised kokku	5 067	5 067	0	0				7
Laenukohustised kokku	10 100 416	766 133	9 334 283	0				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiaajalised laenud								
Lühiaajaline laen-seotud osapool	230 000	230 000			3%	EUR	31.12.2017	16
Lühiaajalised laenud kokku	230 000	230 000						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud krediitiasutus	8 772 372	1 608 852	7 163 520	0	6 kuu EURIBOR+2.5%	EUR	10.02.2018	
Pikaajaline laen-seotud osapool	1 829 000	0	0	1 829 000	3%	EUR	31.12.2022	16
Pikaajalised laenud kokku	10 601 372	1 608 852	7 163 520	1 829 000				
Kapitalirendikohustised kokku	14 942	14 942	0	0				7
Laenukohustised kokku	10 846 314	1 853 794	7 163 520	1 829 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	14 340 000	15 286 118
Kokku	14 340 000	15 286 118

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.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	26 323	26 323	0	0	
Võlad töövõtjatele	13 200	13 200	0	0	
Maksuvõlad	26 723	26 723	0	0	4
Muud võlad	92 705	92 705	0	0	
Intressivõlad	4 074	4 074	0	0	16
Muud viitvõlad	88 631	88 631	0	0	
Saadud ettemaksed	144	144	0	0	
Muud saadud ettemaksed	144	144	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	159 095	159 095	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud 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	

Kirjel "Võlad tarnijatele" koosseisus on kajastatud kohustusi seotud osapoolte ees summas 1 186 (31.12.2016: 1 285) eurot.

Kirjel "Intressivõlad" koosseisus on kajastatud intressikohustusi seotud osapoolte ees summas 4 074 (31.12.2016: 5 246) eurot.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 1278 eurot (31.12.2016: 1278 eurot).		

Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2017 moodustab 4 359 537 (2016: 4 389 973) eurot. Maksimaalne võimalik

tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendidena, on 871 907 (2016: 877 995) eurot. Seega saaks 31.12.2017 seisuga jaotamata kasumist dividendidena välja maksta 3 487 630 (seisuga 31.12.2016: 3 511 978) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2017.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 571 656	1 510 366
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 571 656	1 510 366
Kokku müügitulu	1 571 656	1 510 366
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 234 112	1 144 672
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	337 544	365 694
Kokku müügitulu	1 571 656	1 510 366

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	103 808	145 128
Energia	157 005	183 506
Maamaks	14 373	14 373
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	275 186	343 007

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	1 557	12 640
Mitmesugused bürookulud	11 627	10 953
Koolituskulud	0	83
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 758	1 355
Kindlustus	3 063	4 580
Transpordiga seotud kulud	12 503	14 264
Muud	69 539	45 070
Kokku mitmesugused tegevuskulud	100 047	88 945

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	77 822	65 270
Sotsiaalmaksud	26 286	23 519
Muud	0	516
Kokku tööjõukulud	104 108	89 305
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-955 852	0	5
Muud	-178	-376	
Kokku muud ärikulud	-956 030	-376	

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 604 260	2 095 442

2017	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	460 000

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

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 228	324	284 145	1 992

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	22 830	18 789

Saadud laenudelt tasuti intresse kokku 2017.aastal summas 51 637 (2016: 59 862) eurot.

Saadud laenud:

Arvestatud intressid 2017. 50 466 eurot.

Arvestatud intressid 2016. 65 070 eurot.

2017. aastal maksti dividende summas 29 910 eurot.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2017 ületasid lühiajalised kohustised käibevara, lühiajaliste kohustiste hulgas on kajastatud pangalaenu lühiajalise osa tagasimakse summas 766 133 eurot.

M&M Vara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt.

Lisa 18 Aruandekuupäeva järgsed sündmused

3.septembril 2018.a on Harju Maakohus võtnud menetlusse M&M Vara OÜ hagi Mave Varahalduse OÜ vastu lepingute tühisuse tuvastamiseks ja alusetult omandatu 719 528 euro ja viivise 2050,16 euro ning edasiulatava viivise väljamõistmiseks. Kohtumenetlus käib. Nimetatud nõuet M&M Vara OÜ 2017.a majandusaasta aruande bilansis kajastatud ei ole.

4.veebruari 2019.a on Harju Maakohus võtnud menetlusse Mave Varahalduse OÜ vastuhagi hageja M&M Vara OÜ vastu 1599 000 euro ja viivise nõudes. Konservatiivsusprintsibist tulenevalt on nõue M&M Vara OÜ bilansi kohustuste real kajastatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.02.2019

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAURI MIIDLA	Juhatuse liige	12.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

M&M Vara OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud M&M Vara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Raamatupidamise Toimkonna juhendi 15 “Sündmused pärast aruandekuupäeva” punkti 15 alusel tuleb aastaaruande lisades avalikustada pärast aruandekuupäeva toimunud olulised sündmused ja nende võimalik mõju järgmiste perioodide finantsnäitajatele.

Juhul kui kohtuvaidlust põhjustav kohustav sündmus on toimunud enne aruandekuupäeva, tuleb Raamatupidamise Toimkonna juhendi 8 alusel avalikustada kohtuvaidlusega seotud asjaolud aastaaruande lisades.

Ettevõtte 2017.a. raamatupidamise aastaaruande lisas 18 “Aruandekuupäeva järgsed sündmused” ei ole avalikustatud Mave Varahalduse OÜ vastuhagis sisalduvat viivisenõude summat 252 752 eurot, millele lisandub vastuhagi avalduse alusel ka edasiulatuv viivis ning ettevõtte juhtkonna prognoose kohtumenetluste võimalike lõpptulemuste kohta.

Viisime 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 oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

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 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.

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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

07.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	07.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 389 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-30 436
Kokku	4 359 537

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1571656	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mauri Miidla	37209212712		1278 EUR (Lihtomand)
Anette Gloria Heinsar	60705087021	Eesti	1278 EUR (Ühisomand)
Elisa Heinsar	49209030322	Eesti	1278 EUR (Ühisomand)
Maria Heinsar	60110110255	Eesti	1278 EUR (Ühisomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5101850
E-posti aadress	mauri.miidla@mvara.ee