

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Marsi Elu

registrikood: 12608273

tänavanimi, maja number: Sõjakooli tn 11

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6144920

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 11 Üldhalduskulud	15
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ Marsi Elu (edaspidi "Ettevõte") peamiseks tegevusvaldkonnaks on kinnisvaraarendus.

Ettevõte on valmis ehitanud kuus korterelamut aadressidel Marsi 3, Marsi 3a, Marsi 3b, Sõjakooli 12, Sõjakooli 12a ja Sõjakooli 12b, Tallinn ning ehitamisel on neli korterelamut Sõjakooli 12c, Sammu 6, Sammu 6a ja Sammu 6b, Tallinn, mis valmivad 2019. aastal. Ehituste peatöövõtja on AS Nordecon.

2018. aastal tegeleti Kristiine City Kristiina Majade korterite arenduse ja müügiga. 2018. aastal sõlmiti 67 korteri, 48 panipaiga ning 68 parklakohta asjaõiguslepingut (2017: 34 korterit, 30 panipaika ja 36 parklakohta). 31.12.2018 seisuga on sõlmitud võlaõiguslikke müügilepinguid 46 korteri müügiks (31.12.2017: 32), võlaõiguslike müügilepingute müügitulu kajastatakse vastava eluhoone valmimisel ja korter üleandmisel ostjale.

2018. aastal Ettevõtte juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ja soodustusi ei antud. Ettevõtte puuduvad töötajad.

Ettevõtte kodulehekülg on <http://www.kristiinecity.ee/>

Ettevõtet iseloomustavad järgmised näitajad:

Bilansimaht: 9 637 879 eurot (31.12.2017: 7 138 316 eurot)

Omakapital: 2 515 931 eurot (31.12.2017: 895 947 eurot)

Aruandeaasta kasum: 1 619 984 eurot (31.12.2017: 422 106 eurot)

ROA (puhaskasum/kogu vara *100): 16,8% (31.12.2017: 5,91%)

ROE (puhaskasum/omakapital *100): 64,39% (31.12.2017: 47,11%)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 138 417	674 590	
Nõuded ja ettemaksed	2 959	1 217 179	2
Varud	6 800 804	5 231 929	3
Kokku käibevarad	7 942 180	7 123 698	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 684 378	0	2
Immateriaalsed põhivarad	11 321	14 618	
Kokku põhivarad	1 695 699	14 618	
Kokku varad	9 637 879	7 138 316	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	869 945	139 400	5
Võlad ja ettemaksed	3 267 191	3 093 372	6
Kokku lühiajalised kohustised	4 137 136	3 232 772	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 984 812	2 885 500	5
Võlad ja ettemaksed	0	124 097	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 984 812	3 009 597	
Kokku kohustised	7 121 948	6 242 369	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	20 000	20 000	8
Ülekurss	130 000	130 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	745 947	323 841	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 619 984	422 106	
Kokku omakapital	2 515 931	895 947	
Kokku kohustised ja omakapital	9 637 879	7 138 316	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	9 379 738	4 637 828	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 279 478	-3 694 643	10
Brutokasum (-kahjum)	2 100 260	943 185	
Turustuskulud	-148 422	-85 152	
Üldhalduskulud	-313 767	-216 196	11
Muud äritulud	294 642	9 471	
Muud ärikulud	-8 783	-8 861	
Äri kasum (kahjum)	1 923 930	642 447	
Intressitulud	1 505	31	
Intressikulud	-155 290	-169 451	12,13
Muud finantstulud ja -kulud	-150 161	-50 921	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 619 984	422 106	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 619 984	422 106	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 923 930	642 447	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	4 616	3 847	
Muud korrigeerimised	-2 552 613	-952 523	
Kokku korrigeerimised	-2 547 997	-948 676	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 215 600	-1 212 961	2
Varude muutus	-1 568 874	-375 344	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	175 569	2 597 012	6
Kokku rahavood äritegevusest	-801 772	702 478	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 320	-18 465	
Antud laenud	-1 679 500	0	2,13
Laekunud intressid	125	31	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 680 695	-18 434	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 331 133	1 041 002	5
Saadud laenude tagasimaksed	-2 955 913	-2 014 500	5
Makstud intressid	-428 926	-304 485	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 946 294	-1 277 983	
Kokku rahavood	463 827	-593 939	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	674 590	1 268 529	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	463 827	-593 939	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 138 417	674 590	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	20 000	130 000	323 841	473 841
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	422 106	422 106
31.12.2017	20 000	130 000	745 947	895 947
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 619 984	1 619 984
31.12.2018	20 000	130 000	2 365 931	2 515 931

Omakapitali kohta on esitatud lisainfo lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Marsi Elu (edaspidi ka „Ettevõtte“) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamise seadusele ja Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2018. aastal muudeti Kristina Majade (<http://kristinamajad.ee/>) kodulehe kulumi kajastamise arvestuspõhimõtet. Varasematel aastatel kajastati kodulehe kulumit üldhalduskuludes. Kristina Majade koduleht on loodud aktiveerimaks ja toetamaks korteriomandite müügiprotsessi, seega kodulehe kulum kajastatakse alates 2018. aastast turustuskuludes.

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Turustuskulud	81 305	3 847	85 152
Üldhalduskulud	220 043	-3 847	216 196

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid ja lepingulisi õigusi vahetades teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäev on päev, mil Ettevõtte võtab endale kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul on müüja andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses.

Korrigeeritud soetusmaksumuse rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel „Raha“ kajastatakse arvelduskonto jääki.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimisrahavood on esitatud otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real „Üldhalduskulud“. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse hinnangu muutuse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Varud

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara (maad ja ehitised) kajastatakse varudena soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest väljaminekutest ja kuludest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järevalve), millela kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluku kandmisel konkreetselt iga objekti soetamisel tehtud kulutustest.

Sõltuvalt valmidusastmest eristatakse lõpetatud ja lõpetamata kinnisvara müügiks.

Müügiks oleva kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel klassifitseeritakse vara bilansis ümber ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvaraobjekti ümber klassifitseeriti.

Varude allahindlusi neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Juhul kui eelnevalt allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse lepingulisi kohustisi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid või rahuldada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalsetel tehingutingimustel.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulusid. Finantskohustiste edasine arvutus toimub olenevalt nende tüübist soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses.

Pikaajalise kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustise nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuuluv summas.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Saadud laenud.

Intressikandvad laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algselt soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real „Intressikulud“ nende tekkimise perioodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustisi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhatuse hinnangust, kogemustest ning vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest. Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustiseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st müüdud kaupade ja teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Tulu kinnisvara müügist kajastatakse notariaalsete asjaõiguslepingute alusel.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadav tulu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt hinnatav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud kaupade ja teenuste müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise tasumine.

Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendidena ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 20/80 väljamakselt.

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslik tulumaksukohustis Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle kontrolli või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas emaettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmed, nende pereliikmeid ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 072	1 072	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 680 880	1 380	1 679 500	0	13
Muud nõuded	3	3	0	0	
Intressinõuded	3	3	0	0	
Ettemaksed	504	504	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	504	504	0	0	
Tähtajaline hoius	4 878	0	4 878	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 687 337	2 959	1 684 378	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	771 081	771 081	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	771 081	771 081	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	443 880	443 880	0	0	13
Muud nõuded	2 218	2 218	0	0	
Viitlaekumised	2 218	2 218	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 217 179	1 217 179	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	5 287 832	2 888 591
Maa ja lõpetamata ehitised	5 287 832	2 888 591
Valmistoodang	1 506 853	2 343 338
Lõpetatud ehitised	1 506 853	2 343 338
Müügiks ostetud kaubad	6 119	0
Müügis ostetud korterite sisustus	6 119	0
Kokku varud	6 800 804	5 231 929

Seisuga 31.12.2018 kajastatakse varudes maad ja lõpetamata ehitisi aadressiga Sõjakooli tn 12c ja Sammu tn 6/6a/6b, Tallinn ning

lõpetatud ehitisi aadressiga Marsi tn 3b ja Sõjakooli tn 12a/12b, Tallinn.

Seisuga 31.12.2017 kajastatakse varudes maad ja lõpetamata ehitisi aadressiga Sõjakooli tn 12/12a/12b/12c, Tallinn ning lõpetatud ehitisi aadressiga tn Marsi 3/3a/3b ja Sõjakooli tn 12a, Tallinn.

06.08.2018 sõlmitud korteriomandite müügilepingu ning asjaõiguslepinguga soetas OÜ Marsi Elu AS-ilt Tondi Kvartal korteriomandid aadressiga Sammu tn 6/6a/6b, sealhulgas 92 korterit, 70 panipaika ja 89 parklakohta. Sammu tn 6/6a/6b, Tallinn korterelamute püstitamiseks sõlmis OÜ Marsi Elu 10.09.2018 peatöövõtu lepingu Nordecon AS-iga.

Seisuga 31.12.2018 on sõlmitud 5 võlaõiguslikku müügilepingut varudes olevatele korteriomanditele ja 41 võlaõiguslikku müügilepingut lõpetamata ehituses olevatele korteriomanditele, saadud ettemaksude osas vaata lisa 6.

Ettevõtte korteriomanditele aadressiga Sõjakooli tn 12b/12c ja Sammu tn 6/6a/6b, Tallinn on seatud ühishüpoteegid kogusummas 20 082 000 eurot. Hüpoteekidega tagatakse LHV Pank AS-iga sõlmitud laenulepingute LL-20180129ME1, LL-20180129ME2, LL-20180928ME1, LL-20180928ME2 ja LL-20181115ME nõudeid.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	220 151	123 042
Erisoodustuse tulumaks	5	387
Sotsiaalmaks	0	79
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	220 156	123 508

Vaata ka lisa 6.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
LHV Pank AS	869 945	869 945			euro	26.07.2020
Lühiajalised laenud kokku	869 945	869 945				
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	284 812	0	284 812	0	euro	28.03.2021
LHV Pank AS	2 700 000	0	2 700 000	0	euro	21.11.2021
Pikaajalised laenud kokku	2 984 812	0	2 984 812	0		
Laenukohustised kokku	3 854 757	869 945	2 984 812	0		

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Luminor Bank AS	139 400	139 400			euro	17.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	139 400	139 400				
Pikaajalised laenud						
Laenud emaaettevõtjalt	2 885 500	0	2 885 500	0	euro	12. kuud teate saamisest
Pikaajalised laenud kokku	2 885 500	0	2 885 500	0		
Laenukohustised kokku	3 024 900	139 400	2 885 500	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	6 790 396	4 817 457
Kokku	6 790 396	4 817 457

Vastavalt LHV Pank AS laenulepingu tingimustele on OÜ-l Marsi Elu kohustis tagastada osaliselt laenu alati kui Ettevõtte sõlmib asjaõiguslepingu korteriomandi, panipaiga või parklakohta võõrandamiseks.

2018. aastal tagastas OÜ Marsi Elu pangalaenu rahaliselt 70 413 eurot (2017: 0 eurot) ja mitterahaliselt 2 545 363 eurot (2017: 901 602 eurot). Mitterahalise tagastuse korral tasusid korteri ostjad vastavalt ostu-müügi lepingule osa müügisummast otse pangalaenu tagastuseks.

Aruandeaasta intressikulu saadud pangalaenult moodustas 30 812 eurot (2017: 4 492 eurot), intresse tasuti 28 440 eurot (2017: 2 742 eurot).

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteegid summas 20 082 000 miljonit eurot tagamaks laenukohustisi LHV Pank AS-lt.

2018. aastal tagastas OÜ Marsi Elu emaaettevõtjale laenu 2 885 000 euri (2017: 2 014 500 eurot). Emaettevõtjalt saadud laenu intressikulu aruandeaastal oli 124 478 eurot (2017: 164 959 eurot), intresse tasuti 248 575 eurot (2017: 301 743 eurot). Vaata ka lisa 12.

Laenulepingutes kokkulepitud intressid on turuintressimäärad ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kulu avalikustamisele.

Vaata ka lisa 13.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 708 057	1 708 057	0	0	
Maksuvõlad	220 156	220 156	0	0	4
Muud võlad	279 166	279 166	0	0	
Intressivõlad	2 373	2 373	0	0	
Muud viitvõlad	276 793	276 793	0	0	
Saadud ettemaksed	942 804	942 804	0	0	
Muud saadud ettemaksed	942 804	942 804	0	0	
Võlad seotud osapooltele	117 008	117 008	0	0	13
Kokku võlad ja ettemaksed	3 267 191	3 267 191			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 049 915	2 049 915	0	0	
Maksuvõlad	123 508	123 508	0	0	4
Muud võlad	461 448	337 351	124 097	0	
Intressivõlad	125 847	1 750	124 097	0	
Muud viitvõlad	335 601	335 601	0	0	
Saadud ettemaksed	581 591	581 591	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	3 792	3 792	0	0	
Muud saadud ettemaksed	577 799	577 799	0	0	
Võlad seotud osapooltele	1 007	1 007	0	0	13
Kokku võlad ja ettemaksed	3 217 469	3 093 372	124 097	0	

Seisuga 31.12.2017 on pikaajaliste intressivõlgade real kajastatud intressivõlad emaaettevõtjale. Intress on 2018. aasta jooksul tasutud. Seisuga 31.12.2018 on muudes viitvõlgades kajastatud Sõjakooli 12b maja valmimisel Nordecon AS-i ehituslepingu viimane osamakse, mille kohta esitatakse arve ja akt 2019. aasta alguses.

Saadud ettemaksetes kajastatakse ostjate ettemakseid enne korteriomandite asjaõiguslepingute sõlmimist. Seisuga 31.12.2018 on ehituses olevate korterimajade korteriomandite eest laekunud ettemakseid summas 941 804 eurot (2017: 576 799 eurot). Kortere lamud valmivad ja enamik asjaõiguslepinguid sõlmitakse 2019. aasta jooksul. Lisainfot lõpetamata ehituses olevate korterelamute kohta vaata lisa 4.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 892 745	596 758
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	473 186	149 189
Kokku tingimuslikud kohustised	2 365 931	745 947

Sõltuvalt Marsi 3/Marsi 3a/Marsi 3b projekti edukusest, on OÜ-l Marsi Elu kohustis emaettevõtjale täiendavalt tasuda maa ostuhinnale juurde 50% netokasumist.

Kohustise realiseerimise tingimusteks on:

- projekti netorahavoo kasumlikkus;
- kõikide arendusprojekti pindade müük.

Kuna kohustise suurust ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta ning realiseerumise aeg ei ole teada, siis eraldist ei ole 31.12.2018 seisuga moodustatud.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	20 000	20 000
Osade arv (tk)	1	1
Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 jaguneb osakapital üheks osaks nimiväärtusega 20 000 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 379 738	4 637 828
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 379 738	4 637 828
Kokku müügitulu	9 379 738	4 637 828
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulud kinnisvara müügist	9 311 915	4 631 413
Tulud ehitusteenuse müügist	60 323	3 287
Üüritulud	0	1 533
Muud tulud	7 500	1 595
Kokku müügitulu	9 379 738	4 637 828

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	0	-686
Ehituskulud	-7 112 926	-3 585 790
Müügi vahendustasud	-158 695	-105 200
Muud müügikulud	-7 857	-2 967
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 279 478	-3 694 643

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-80	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-2 737	-3 201
Muud	-33 123	-5 754
Konsultatsioonikulud	-258 788	-191 060
Oma pindade halduskulud	-19 039	-16 181
Kokku üldhalduskulud	-313 767	-216 196

Real "konsultatsioonikulud" kajastatakse juhtimisteenust muule konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele summas 247 507 eurot (2017. aastal 171 893 eurot).

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressikulu pangalaenudelt	-30 812	-4 492	
Intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt	-124 478	-164 959	5,13
Kokku intressikulud	-155 290	-169 451	

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Tondi Kvartal
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	1 680 880	0	443 880	3 000 597
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	117 008	0	1 007

2018	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
AS Tondi Kvartal	0	2 885 500	EUR	12 kuud teate saamisest
AS Tondi Kvartal	1 679 500	0	EUR	12 kuud teate saamisest

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja			
AS Tondi Kvartal	2 014 500	EUR	12 kuud teate saamisest

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	2 542 251	1 380	164 959	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	252 073	0	186 119	0

31.12.2018 seisuga on tasutud emaettevõtjale nii laenukohustis kui ka pikaajaline intressikohustis.

31.12.2017 seisuga koosnesid kohustised emaettevõtjale summas 3 009 597 eurot: pikaajaline laenukohustis 2 885 500 eurot, pikaajaline intressikohustis 124 097 eurot. Vaata ka lisa 12.

31.12.2018 seisuga koosnevad nõuded emaettevõtjale summas 1 680 880 eurot: pikaajaline laenuõue 1 679 500 eurot, lühiajaline intressinõue 1 380 eurot.

Lisainfot ettevõtte omanikega seotud laenudelt on esitatud lisades 5 ja 6.

2017. aastal osutati juhtimisteenuseid muude konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete poolt summas 247 507 eurot (2017: 171 893 eurot).

Juhatuse liikmetele tasu 2018. ja 2017. aastal makstud ei ole.

Vaata ka lisa 2.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2019

OÜ Marsi Elu (registrikood: 12608273) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN NURMELA	Juhatuse liige	09.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Marsi Elu osanikule:

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4-16 esitatud OÜ Marsi Elu (Ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seadusega ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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 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 tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seadusega ning Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi 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. Me kasutame auditi osana 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 aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, 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 juhtkond 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 märkimisväärselt 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 muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

11. mai 2019

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Marsi Elu (registrikood: 12608273) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	11.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	745 947
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 619 984
Kokku	2 365 931
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 365 931
Kokku	2 365 931

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	745 947
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 619 984
Kokku	2 365 931
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 365 931
Kokku	2 365 931

OÜ Marsi Elu ainosaniku otsusega 15.05.2019 suunatakse 2018.a majandusaasta kasum summas 1 619 984 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	9311915	99.28%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	60323	0.64%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	7500	0.08%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144920
E-posti aadress	prokapital@prokapital.ee