

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Magistral Kaubanduskeskuse OÜ

registrikood: 11228717

tänavanimi: A. Lauteri tn

maja number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	10
Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 4 Turustuskulud	10
Lisa 5 Üldhalduskulud	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Muud ärikulud	11
Lisa 9 Intressikulud	12
Lisa 10 Raha	12
Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 13 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 14 Laenukohustised	15
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 17 Osakapital	17
Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Lisa 20 Tulumaks	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ müügitulu 2018. aastal oli 2 479 557 eurot (2017: 2 452 782 eurot) ja puhaskasum oli 2 196 017 eurot (2017: 1 374 473 eurot).

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ omab kinnisvarainvesteeringut aadressil Sõpruse pst. 201/203, Tallinn. Antud kinnistul asub kaubanduskeskus "Magistral".

2019. aastal on plaanis jätkata senise tegevusalaga, milleks on kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ-s oli kaks palgalist töötajat ning neile arvestati tasu koos maksudega 50 876 eurot (2017: 63 337 eurot). Juhatuse liikmetele 2018. ja 2017. aastal tasusid ei arvestatud.

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ 100%-line omanik on EFTEN Kinnisvarafond II AS.

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 479 557	2 452 782	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-69 255	-57 769	3, 12
Brutokasum (-kahjum)	2 410 302	2 395 013	
Turustuskulud	-147 955	-145 559	4
Üldhalduskulud	-430 411	-200 075	5
Muud äritulud	905 960	9 586	7
Muud ärikulud	-1	-242 327	8
Äri kasum (kahjum)	2 737 895	1 816 638	
Intressitulud	246	217	
Intressikulud	-317 124	-336 132	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 421 017	1 480 723	
Tulumaks	-225 000	-106 250	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 196 017	1 374 473	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 733 745	2 445 366	10
Nõuded ja ettemaksed	35 247	24 551	11
Kokku käibevarad	2 768 992	2 469 917	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	27 010 000	26 090 000	12
Materiaalsed põhivarad	1 324	3 060	13
Kokku põhivarad	27 011 324	26 093 060	
Kokku varad	29 780 316	28 562 977	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	414 304	439 876	14
Võlad ja ettemaksed	343 526	204 529	15
Kokku lühiajalised kohustised	757 830	644 405	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 820 661	16 207 066	14
Võlad ja ettemaksed	827 567	633 265	15
Kokku pikaajalised kohustised	16 648 228	16 840 331	
Kokku kohustised	17 406 058	17 484 736	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 502 562	2 502 562	17
Ülekurss	7 030 275	7 030 275	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	645 404	170 931	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 196 017	1 374 473	
Kokku omakapital	12 374 258	11 078 241	
Kokku kohustised ja omakapital	29 780 316	28 562 977	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 737 895	1 816 638	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 737	3 294	13
Muud korrigeerimised	-905 376	242 323	12
Kokku korrigeerimised	-903 639	245 617	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 697	72 856	11
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	221 969	-50 799	15
Kokku rahavood äritegevusest	2 045 528	2 084 312	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 876	13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14 624	-12 323	12
Laekunud intressid	246	234	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14 378	-13 965	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-415 577	-410 756	14, 19
Makstud intressid	-202 194	-532 191	9, 15
Makstud dividendid	-900 000	-425 000	20
Makstud ettevõtte tulumaks	-225 000	-106 250	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 742 771	-1 474 197	
Kokku rahavood	288 379	596 150	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 445 366	1 849 216	10
Raha ja raha ekvivalentide muutus	288 379	596 150	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 733 745	2 445 366	10

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 562	7 030 275	595 931	7 628 768
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 374 473	1 374 473
Emiteeritud osakapital	2 500 000	0	0	2 500 000
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-425 000	-425 000
31.12.2017	2 502 562	7 030 275	1 545 404	11 078 241
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 196 017	2 196 017
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-900 000	-900 000
31.12.2018	2 502 562	7 030 275	2 841 421	12 374 258

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on toodud lisas 17 ja lisas 18.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- hooned ja rajatised 2–18%
- masinad ja seadmed 8–20%
- transpordivahendid 15–25%
- muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20–40%
- maad ei amortiseerita

Põhivara arvelevõtmise alampiir on 640 eurot.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele.

Aruande koostamisel on loetletud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emasettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütarettevõtjad)
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 479 557	2 452 782	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 479 557	2 452 782	
Kokku müügitulu	2 479 557	2 452 782	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	2 189 901	2 158 365	12
Muud haldustegevuse tulud	289 656	294 417	
Kokku müügitulu	2 479 557	2 452 782	

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 616	-12 616	
Amortisatsioonikulu	-826	-2 435	13
Vara kindlustus	-6 610	-7 201	
Üüripindade remont ja hooldus	-42 383	-27 041	
Muud haldustegevuse kulud	-6 820	-8 476	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-69 255	-57 769	12

Lisa 4 Turustuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üürilepingute vahendustasud	0	-600
Muud turustuskulud	-147 955	-144 959
Kokku turustuskulud	-147 955	-145 559

Lisa 5 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tööjõukulud	-50 876	-63 337	6
Mitmesugused bürookulud	-2 617	-2 593	
Edukustasu muutus	-181 075	48 465	15, 19
Valitsemistasu	-168 786	-159 443	19
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-24 399	-22 118	
Muud	-1 747	-190	
Amortisatsioonikulu	-911	-859	13
Kokku üldhalduskulud	-430 411	-200 075	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	-38 024	-47 336	
Sotsiaalmaksud	-12 852	-16 001	
Kokku tööjõukulud	-50 876	-63 337	5
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	905 376	0	12
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	8 142	
Muud	584	1 444	
Kokku muud äritulud	905 960	9 586	

Lisa 8 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-242 323	12
Muud	-1	-4	
Kokku muud ärikulud	-1	-242 327	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-317 124	-336 132
Kokku intressikulud	-317 124	-336 132

Lisa 10 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	2 733 745	2 445 366
Kokku raha	2 733 745	2 445 366

Lisa 11 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	18 220	18 220	0	0
Ettemaksed	9 722	9 722	0	0
Intressinõuded	5	5	0	0
Viitlaekumised	7 300	7 300	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 247	35 247	0	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 805	12 805	0	0
Ettemaksed	2 725	2 725	0	0
Intressinõuded	21	21	0	0
Viitlaekumised	9 000	9 000	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 551	24 551	0	0

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	26 320 000
Ostud ja parendused	12 323
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-242 323
31.12.2017	26 090 000
Ostud ja parendused	14 624
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	905 376
31.12.2018	27 010 000

31.12.2018 seisuga on ettevõttel üks kinnisvarainvesteering aadressil Sõpruse pst 201/2003, Tallinn.

Kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2018. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors OÜ) (vt. lisa 7 ja lisa 8).

Hinnangus on kasutatud diskontomäära 8,6% (2017: 8,6%), kapitalisatsioonimäära 7,6% (2017: 7,6%) ning üüritulu kasvu 1,1% (2017: 2,0%).

Kinnisvarainvesteeringult teeniti 2018. aastal renditulu 2 189 901 eurot (2017: 2 158 365 eurot) ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud olid 2018. aastal -69 255 eurot (2017: 57 769 eurot) (vt. lisa 2, lisa 3 ja lisa 14).

Lisa 13 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	46 100	46 100
Akumuleeritud kulum	-41 622	-41 622
Jääkmaksumus	4 478	4 478
Ostud ja parendused	1 876	1 876
Amortisatsioonikulu	-3 294	-3 294
31.12.2017		
Soetusmaksumus	47 976	47 976
Akumuleeritud kulum	-44 916	-44 916
Jääkmaksumus	3 060	3 060
Amortisatsioonikulu	-1 736	-1 736
31.12.2018		
Soetusmaksumus	47 976	47 976
Akumuleeritud kulum	-46 652	-46 652
Jääkmaksumus	1 324	1 324

(vt. lisa 3 ja lisa 5)

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	10 826 587	414 304	10 412 283	0	1 kuu EURIBOR+1,35%	EUR	2021
Omanikulaen	5 408 378	0	5 408 378	0	3%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	16 234 965	414 304	15 820 661	0			
Laenukohustised kokku	16 234 965	414 304	15 820 661	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	11 238 564	439 876	10 798 688	0	1 kuu EURIBOR+1,35%	EUR	2021
Omanikulaen	5 408 378	0	5 408 378	0	3%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	16 646 942	439 876	16 207 066	0			
Laenukohustised kokku	16 646 942	439 876	16 207 066	0			

Pangalaenu intressimäär on 1,35%+1 kuu EURIBOR, baasvaluuta EUR ning tähtaeg 2021. aastal.

Pangalaenu lühiajaline osa sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 7 800 eurot (2017: 11 400 eurot), mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Pangalaenu tagatiseks on ettevõttele kuuluv kinnisvarainvesteering (vt. Lisa 12)

Omanikulaen 5 408 378 eurot kannab intressimäära 3% aastas ning tagastatakse 2021. aastal (vt. lisa 19). 2017. aastal vähenes omanikulaenu saldo 2 500 000 euro võrra seoses mitterahalise sissemaksega (vt. lisa 17).

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	57 392	57 392	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 590	3 590	0	0	
Maksuvõlad	31 025	31 025	0	0	16
Muud võlad	117 144	117 144	0	0	
Intressivõlad	114 283	114 283	0	0	
Muud viitvõlad	2 861	2 861	0	0	
Üürnike tagatisrahad	365 332	134 375	215 529	15 428	5, 19
Edukustasu kohustus	596 610	0	596 610	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 171 093	343 526	812 139	15 428	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 741	2 741	0	0	
Võlad töövõtjatele	7 474	7 474	0	0	
Maksuvõlad	37 277	37 277	0	0	16
Muud võlad	5 943	5 943	0	0	
Intressivõlad	2 953	2 953	0	0	
Muud viitvõlad	2 990	2 990	0	0	
Üürnike tagatisrahad	368 824	151 094	194 830	22 900	5, 19
Edukustasu kohustus	415 535	0	0	415 535	
Kokku võlad ja ettemaksed	837 794	204 529	194 830	438 435	

Seisuga 31.12.2018 sisaldasid intressivõlad võlga seotud osapoolte ees summas 112 251 eurot (31.12.2017: 0 eurot) (vt. ka lisa 19).

Ettevõttel lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%.

Bilansipäeval on ettevõttel tekkinud edukustasu kohustus summas 596 610 eurot (31.12.2017: 415 535 eurot) (vt. ka lisa 19).

Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	28 203	31 904
Üksikisiku tulumaks	960	1 825
Sotsiaalmaks	1 643	3 214
Kohustuslik kogumispension	100	100
Töötuskindlustusmaksed	119	234
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31 025	37 277

(vt. lisa 15)

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 502 562	2 502 562
Osade arv (tk)	1	1

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ osakapital koosneb 31.12.2018 seisuga 1 osast nimiväärtusega 2 502 562 eurot (31.12.2017: 2 502 562 eurot). 2017.a emiteeriti osakapitali summas 2 500 000 eurot mitterahalise sissemaksena läbi omanikulaenu (vt. ka lisa 14).

Ilma põhikirja muutmata on ettevõtte õigus osakapitali suurendada 10 010 248 euroni.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 273 137	1 236 323
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	568 284	309 081
Kokku tingimuslikud kohustised	2 841 421	1 545 404

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Dividendid

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 on 2 841 421 eurot (31.12.2017: 1 545 404 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisena seisuga 31.12.2018 on 568 284 eurot (31.12.2017: 309 081 eurot). Seega on seisuga 31.12.2018 võimalik dividendidena välja maksta 2 273 137 eurot (31.12.2017: 1 236 323 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EFTEN Kinnisvarafond II AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Kohustused 31.12.2018 jagunevad järgnevalt:

- EFTEN Kinnisvarafond II AS laen summas 5 408 378 eurot (31.12.2017: 5 408 378 eurot) (vt. lisa 14)
- EFTEN Kinnisvarafond II AS laenuintressid summas 112 251 eurot (31.12.2017: 0 eurot) (vt. lisa 15)
- edukustasu reserv summas 596 610 eurot (31.12.2017: 415 535 eurot) (vt. lisa 5 ja lisa 15)

2016. aastal saadi emaettevõttelt EFTEN Kinnisvarafond II AS laenu summas 7 908 378 eurot. Laen kannab intressi 3% aastas. Laen on tagatiseta ning laenu tagastamise tähtaeg on 2021. aastal (vt. lisa 14). Laenu alusvaluutaks on euro. 2017. aastal tasuti antud laenuõudest mitterahalise sissemaksena osakapitaliks 2 500 000 eurot (vt. lisa 14 ja lisa 17).

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ ostis 2018. aastal EFTEN Kinnisvarafond II AS'lt valitsemisteenust 168 786 euro eest (2017: 159 443 euro eest) (vt. lisa 5).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2018. ja 2017. aastal. Juhatusel liikmetele 2018. ja 2017. aastal tasusid ei arvestatud ega makstud.

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	900 000	225 000	425 000	106 250
Eesti	900 000	225 000	425 000	106 250
Kokku	900 000	225 000	425 000	106 250

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2019

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood: 11228717) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamus avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

21. veebruar 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Magistral Kaubanduskeskuse OÜ (registrikood: 11228717) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2019
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	645 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 196 017
Kokku	2 841 421
Jaotamine	
Dividendideks	2 178 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	663 421
Kokku	2 841 421

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	645 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 196 017
Kokku	2 841 421
Jaotamine	
Dividendideks	2 178 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	663 421
Kokku	2 841 421

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2479557	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 6559515
E-posti aadress	info@eften.ee