

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: MI Arendus OÜ

registrikood: 12910026

tänav a nimi, maja number: Ringtee tn 75

linn: Tartu

vald: Tartu

maakond: Tartu

postisihtnumber: 50501

telefon: +372 7425122

e-posti aadress: astri@astri.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

MI Arendus OÜ kuulub Astri ettevõtete gruppi, mille põhitegevusaladeks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ning üüri- ja haldamisteenuste osutamine. Astri Grupi ettevõtted omavad Lõunakeskuse kaubandusparki Tartus, Fama ja Astri keskuseid Narvas, Pärnu linnas asuvat Pärnu Keskust ning Balti Jaama Turgu ja DEPOO Turgu Tallinnas. Kokku on Astri Grupi ettevõtete hallata ligi 200 000 m² kaubanduspinda neljas Eesti linnas ning aruandeaastal külastas meie keskuseid ja turge kokku ligikaudu 22 miljoni inimest.

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

MI Arendus OÜ tegutseb sarnaselt teiste Astri Grupi ettevõtetega kinnisvaravaldkonnas, põhitegevuseks on tugifunktsioonid Grupi ettevõtetele, täpsemalt kinnistute ost ning arendusprojektide ettevalmistamine.

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

2018.a. jätkus nn DEPOO kvartali detailplaneeringu algatamise ettevalmistamine, mille osaks on MI Arendus OÜ-le kuuluv kinnistu Telliskivi 64. Selleks on sõlmitud leping AS-ga K-Projekt. Mahulise arhitektuurse eskiisi koostab OÜ KOKO Arhitektid. Plaanis on jõuda detailplaneeringu algatamiseni 2019. aasta varakevadel.

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

Järgmisel majandusaastal jääb MI Arendus OÜ peamiseks tegevusalaks kinnisvara arendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 507	1 985	
Nõuded ja ettemaksed	182	2	2
Kokku käibevarad	2 689	1 987	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	859 767	820 000	3
Kokku põhivarad	859 767	820 000	
Kokku varad	862 456	821 987	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	47 219	26 649	5
Kokku lühiajalised kohustised	47 219	26 649	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 014 000	1 014 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 014 000	1 014 000	
Kokku kohustised	1 061 219	1 040 649	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-221 162	-24 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 899	-196 537	
Kokku omakapital	-198 763	-218 662	
Kokku kohustised ja omakapital	862 456	821 987	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	3 791	1 783	6
Muud äritulud	39 767	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 095	-1 676	
Mitmesugused tegevuskulud	-3	-553	
Muud ärikulud	0	-175 530	
Ärikasum (kahjum)	40 460	-175 976	
Intressikulud	-20 561	-20 561	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 899	-196 537	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 899	-196 537	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ MI Arendus 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

OÜ MI Arendus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjatele ja muud nõuded (ettemaksed, viitlaekumised, ning muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

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

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

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/-kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Kinnisvarainvesteeringutele parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud tasu õiglases väärtuses. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise. Müügitulu hulgas ei kajastata üürnike poolt tasumisele kuuluvaid üüripinnaga seonduvaid kommunaal- ja halduskulusid.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks emaettevõtjat, ettevõtja omanikke ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtjaid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	180	180	0	0
Ostjatelt laekumata arved	180	180	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	182	182	0	0

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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	995 530
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-175 530
31.12.2017	820 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	39 767
31.12.2018	859 767

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 791	1 783
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 095	1 676

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtja	600 000	0	600 000	0	EUR	29.12.2021
Muud laenud	414 000	0	414 000	0	EUR	15.08.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 014 000	0	1 014 000	0		
Laenukohustised kokku	1 014 000	0	1 014 000	0		

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Emaettevõtja	600 000	0	600 000	0	EUR	29.12.2021
Muud laenud	414 000	0	414 000	0	EUR	15.08.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 014 000	0	1 014 000	0		
Laenukohustised kokku	1 014 000	0	1 014 000	0		

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksuvõlad	103	103	0
Muud võlad	47 116	47 116	0
Intressivõlad	47 116	47 116	0
Kokku võlad ja ettemaksed	47 219	47 219	0

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

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 791	1 783
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 791	1 783
Kokku müügitulu	3 791	1 783
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üüriteenus	3 791	1 783
Kokku müügitulu	3 791	1 783

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Astri Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Astri Kinnisvara OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	624 433	0	612 267
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	436 683	0	428 288

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2019

MI Arendus OÜ (registrikood: 12910026) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KLEIMANN	Juhatuse liige	17.04.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-221 162
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 899
Kokku	-201 263
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-201 263
Kokku	-201 263

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-221 162
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 899
Kokku	-201 263
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-201 263
Kokku	-201 263

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3791	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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