

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Mustamäe Keskus

registrikood: 12001163

tänava/talu nimi, Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kapitalirent	9
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 13 Üldhalduskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	13
Lisa 16 Intressikulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Mustamäe Keskus OÜ emaeettevõtteks on ECBPF II EST2 (Netherlands) BV. Mustamäe Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringut A.H Tammsaare 103a, 104a, 107a ja 109a, Tallinn. Kinnistul asub kaubanduskeskus ning Mustamäe Keskus OÜ on andnud nimetatud kinnistu pikaajalisele üürile.

06.juuni 2018 sõlmisid Mustamäe Keskus OÜ ja MK Invest Holding OÜ ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on Mustamäe Keskus OÜ ning ühinemise bilansipäevaks 1. jaanuar 2018. Ühinemine kanti Eesti äriregistrisse seisuga 21.august 2018.

Peamised finantssuhtarvud:

	2018	2017
Müügitulu (EUR)	2 084 470	2 021 916
Puhaskasum (EUR)	1 194 600	1 664 999
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,7	0,6
ROE (%)	23	25

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

-Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

-ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Finantsriskid:

Oma igapäevases tegevuses puutub ettevõtte kokku erinevate riskidega, mille juhtimine on oluline ning lahutamatu osa ettevõtte äritegevusest. Ettevõtte võime identifitseerida, mõõta ning kontrollida erinevaid riske on oluliseks sisendiks kasumlikkusele. Ettevõtte juhtkonna poolt on risk defineeritud kui võimalik negatiivne kõrvalekalle oodatavast finantstulemusest. Peamisteks riskifaktoriteks on tururisk (sh intressirisk), likviidsusrisk ja tegevusrisk. Intressirisk on eelkõige seotud Euribor-i võimaliku kõikumisega ja pankade keskmiste intressimäärade muutumisega. Ettevõtte pikaajaline pangalaen seisuga 31. detsember 2018 kandis intressimäära 1,85%. Intressiriski mõju ettevõttele analüüsitakse regulaarselt. Analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine ja alternatiivne finantseerimine.

Mustamäe Keskus OÜ oli möödunud majandusaastal üks töötaja, tööjõukulusid koos kaasnevate maksudega arvestati kokku summas 11 078 EUR (2017: 49 863 EUR). Ettevõtte juhatuse liikmele tasusid ei ole makstud.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	501 449	383 071	
Nõuded ja ettemaksed	395 983	415 884	2
Kokku käibevarad	897 432	798 955	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	971 174	1 057 510	2
Kinnisvarainvesteeringud	29 050 000	28 910 000	4
Kokku põhivarad	30 021 174	29 967 510	
Kokku varad	30 918 606	30 766 465	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	962 500	962 500	7
Võlad ja ettemaksed	282 515	446 948	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 245 015	1 409 448	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	24 108 567	22 162 234	7
Võlad ja ettemaksed	355 312	466 790	8
Kokku pikaajalised kohustised	24 463 879	22 629 024	
Kokku kohustised	25 708 894	24 038 472	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 012 556	5 060 438	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 194 600	1 664 999	
Kokku omakapital	5 209 712	6 727 993	
Kokku kohustised ja omakapital	30 918 606	30 766 465	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 084 470	2 021 916	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-320 702	-521 660	12
Brutokasum (-kahjum)	1 763 768	1 500 256	
Turustuskulud	-31 791	-34 763	
Üldhalduskulud	-75 855	-91 728	13
Muud äritulud	201 809	940 311	11
Muud ärikulud	-22 012	-15 531	15
Ärikasum (kahjum)	1 835 919	2 298 545	
Intressitulud	27 551	31 525	
Intressikulud	-621 414	-622 857	16
Muud finantstulud ja -kulud	-47 456	-42 214	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 194 600	1 664 999	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 194 600	1 664 999	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mustamäe Keskus OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS), mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. EFS põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusid.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtteid tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtteid tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Mustamäe Keskus 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 olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte 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 mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

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 osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapooleks 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 ettevõtte, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtte, 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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed 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)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	213 802	213 802	0	0
Muud nõuded	336 638	36 535	161 348	138 755
Laenunõuded	336 638	36 535	161 348	138 755
Ettemaksed	58 906	12 668	46 238	0
Tulevaste perioodide kulud	58 906	12 668	46 238	0
Kapitalirendi nõue	757 811	132 978	624 833	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 367 157	395 983	832 419	138 755

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	227 393	227 393	0	0
Muud nõuded	371 766	35 129	155 142	181 495
Laenunõuded	371 766	35 129	155 142	181 495
Ettemaksed	52 251	5 624	26 824	19 803
Tulevaste perioodide kulud	52 251	5 624	26 824	19 803
Kapitalirendi nõue	821 984	147 738	645 350	28 896
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 473 394	415 884	827 316	230 194

Lühiajaline antud laen on intressimääraga 0%, mida on diskonteeritud sisemise intressimääraga 4%.

Tulevaste perioodide ettemaksete all on kajastatud parkla rendisummat, mida on diskonteeritud sisemise intressimääraga 2%.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	29 389	31 422
Üksikisiku tulumaks	0	1 514
Erisoodustuse tulumaks	718	0
Sotsiaalmaks	0	2 654
Kohustuslik kogumispension	0	161
Töötuskindlustusmaksed	0	193
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 107	35 944

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	27 970 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	940 000
31.12.2017	28 910 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	140 000
31.12.2018	29 050 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 084 470	2 021 916
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-320 702	-521 660

Mustamäe Keskus OÜ omab kinnisvarainvesteeringut A.H Tammsaare tee 103a, 104a, 107a, 109a, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel kasutati sõltumatut eksperti ning õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 8,6%, vakantsuse määr 3,5%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Swedbank AS kasuks on seatud hüpoteek 23 100 000 EUR.

Täiendav informatsioon teenitud renditulu kohta on toodud lisas 10. Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud muudes ärituludes lisa 11.

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Seadmete rent	757 811	132 978	624 833	0	3,5%	EUR	2023
Kapitalirendinõuded kokku	757 811	132 978	624 833	0			
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Seadmete rent	821 984	147 738	645 350	28 896	3,5%	EUR	2023
Kapitalirendinõuded kokku	821 984	147 738	645 350	28 896			

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 084 470	2 021 916	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	29 050 000	28 910 000	4
Kokku	29 050 000	28 910 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	16 431 339	962 500	15 468 839	0	1,85%	EUR	27.01.2021	
Muud laenukohustused	8 639 728	0	8 639 728	0	5%	EUR	19.01.2020	17
Pikaajalised laenud kokku	25 071 067	962 500	24 108 567	0				
Laenukohustised kokku	25 071 067	962 500	24 108 567	0				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	17 388 381	962 500	16 425 881	0	1,85%	EUR	27.01.2021	
Muud laenukohustused	5 736 353	0	5 736 353	0	5%	EUR	18.02.2019	17
Pikaajalised laenud kokku	23 124 734	962 500	22 162 234	0				
Laenukohustised kokku	23 124 734	962 500	22 162 234	0				

PANGALAENUD

Laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek Swedbank AS kasuks 23 100 000 EUR. Panditud vara bilansiline maksumus on avalikustatud lisas 4. Lepingutasu amortiseeritakse laenu tagasimakse perioodi jooksul. Lepingutasu amortiseerimata osa seisuga 31.12.2018.a. on 11 370 EUR (31.12.17: 16 827).

Laenulepingus on sätestatud nõue hoida võla kattekordaja (DSCR) võrdsena või suuremana kui 1,1.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	130 291	130 291	0	0
Maksuvõlad	30 107	30 107	0	0
Muud võlad	477 429	122 117	67 631	287 681
Intressivõlad	108 157	108 157	0	0
Muud viitvõlad	369 272	13 960	67 631	287 681
Kokku võlad ja ettemaksed	637 827	282 515	67 631	287 681

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	125 147	125 147	0	0
Maksuvõlad	35 944	35 944	0	0
Muud võlad	722 756	255 966	466 790	0
Intressivõlad	251 966	251 966	0	0
Muud viitvõlad	470 790	4 000	466 790	0
Muud võlad seotud osapooltele	29 891	29 891	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	913 738	446 948	466 790	0

Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapooltele summas 2 331 EUR (2017: 2 228 EUR), lisa 17.

Maksuvõlgade kohtade on täiendav info lisa 3.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Intressivõlad seotud osapooltele 104 777 EUR (2017: 248 388 EUR) lisa 17
2. Pangalaenu arvestuslik kulu 3 380 EUR (2017: 3 578 EUR)

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2028 aasta. Seisuga 31.12.2018 on kajastatud tagatisrahasid summas 363 013 EUR (2017: 446 790 EUR).

Seotud osapooltelt saadud laenu tingimusi on selgitatud lisa 17 ning laenukohustistelt arvestatud intressikulu on avalikustatud lisa 16.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018. a moodustab 5 207 156 (2017: 6 725 437) eurot. Maksimaalne võimalik

tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedada kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 041 431 (2017: 1 345 087) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 4 165 725 (2017: 5 380 350) 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. a.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 084 470	2 021 916
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 084 470	2 021 916
Kokku müügitulu	2 084 470	2 021 916
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	2 084 470	2 021 916
Kokku müügitulu	2 084 470	2 021 916

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta, millelt teenitakse üüritulu on avalikustatud lisa 4.

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	140 000	940 000	4
Traavid, viivised ja hüvitised	11 809	311	
Muud	50 000	0	
Kokku muud äritulud	201 809	940 311	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-14 548	-11 641
Maamaks	-8 978	-8 978
Hoonete remont ja hooldus	-290 441	-493 492
Kindlustus	-6 735	-7 549
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-320 702	-521 660

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-2 503	-6 806	
Tööjõukulud	-11 078	-49 863	14
Muud	-6 642	-5 357	
Raamatupidamisteenus	-18 204	-19 455	
Audiitorteenus	-2 345	-2 600	
Muud konsultatsiooniteenused	-29 394	-2 033	
Pangateenused	-5 689	-5 614	
Kokku üldhalduskulud	-75 855	-91 728	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	8 280	37 267
Sotsiaalmaksud	2 798	12 596
Kokku tööjõukulud	11 078	49 863
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1 638	-1 041
Muud	-20 374	-14 490
Kokku muud ärikulud	-22 012	-15 531

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-621 414	-622 857
Kokku intressikulud	-621 414	-622 857

31.12.2018

Pangalaenu intress 317 986 (lisa 7)

Seotud osapoolte laenude intress 303 428(lisa 17)

Kokku: 621 414 EUR

31.12.2017

Pangalaenu intress 336 040 (lisa 7)

Seotud osapoolte laenude intress 286 817 (lisa 17)

Kokku: 622 857 EUR

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	ECBPF II EST2 (Netherlands) BV
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital (Lux) SCA, SICAV-SIF
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Luxembourg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	0	6 014 632
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 744 506	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 331	2 228

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
ECBPF II (Lux) sarl	8 639 728	3,5%	EUR	19.01.2020

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
MK Invest Holding OÜ	5 736 353	5%	EUR	18.02.2019

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 204	19 455

Mustamäe Keskus OÜ on ostnud teenuseid juhtkonnaga seotud ettevõttelt (East Capital Real Estate AS).

2018. aastal ühinesid Mustamäe Keskus OÜ (ühendaja) ja MK Invest Holding OÜ (ühendatav).

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- Pikaajalisest laenukohustusest teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele summas 8 639 728 EUR (lisa 6) ning

intresside kohustusest summas 104 777 EUR (lisa 7). Saadud laen on intressimääraga 3,5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 19.01.2020 a.

2018 tehingute selgitused:

-Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele maksti intresse 286 000 EUR ning arvestati intresse 303 428 EUR (lisa 15).

2017 tehingute selgitused:

- Emaettevõtjalt saadud laenule arvestati intresse kokku summas 286 817 EUR (2016: 246 570 EUR) (lisa 15).

- Emaettevõtjale tasuti intresse kokku summas 285 000 EUR (2016: 0 EUR) (lisa 7).

Ettevõtte juhatuse liikmele ei makstud aruandeaastal tasu. Juhtkonna liige ei ole ettevõttelt saanud pensioniga seotud õigusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

OÜ Mustamäe Keskus (registrikood: 12001163) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	28.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Mustamäe Keskus osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Mustamäe Keskus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ja sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas 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 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 asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida 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 arvamus. 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 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 arvamus. 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeauditori number 459

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

01.07.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Mustamäe Keskus (registrikood: 12001163) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	01.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 012 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 194 600
Kokku	5 207 156
Jaotamine	
Kokku	5 207 156

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2084470	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com