

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Mustamäe Keskus

registrikood: 12001163

tänavatalu nimi: Tartu mnt 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Kapitalirent	10
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 13 Üldhalduskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Intressikulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	16
Lisa 19 Aruandekuupäevajärgsed sündmused	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Mustamäe Keskus OÜ emaettevõtteks 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.

Peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Müügitulu (EUR)	2 156 633	2 084 470
Puhaskasum (EUR)	1 074 207	1 194 600
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,7	0,7
ROE (%)	17	23

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 2019 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.

Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2019 ületasid lühiajalised kohustused käibevara. Mustamäe Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnagul ei tegita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi üüritulu arvelt.

Tööjõukulud

Mustamäe Keskus OÜ oli möödunud majandusaastal üks töötaja, tööjõukulusid koos kaasnevate maksudega arvestati kokku summas 14 909 EUR (2018: 11 078 EUR). Ettevõtte juhatuse liikmele tasusid ei ole makstud.

2020. aasta alguses hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Eestis. Ettevõtte käsitleb viirusepuhangut oma 2019. aasta majandusaasta aruandes kui aruandekuupäeva järgset mittekorrigeerivat sündmust. Kuna olukord on ebakindel ja muutub kiiresti, siis ei pea ettevõtte juhatuse praegu otstarbekaks anda viirusepuhangu võimaliku mõju kohta kvantitatiivset hinnangut. Viiruse mõju võetakse arvesse ettevõtte 2020. aasta raamatupidamise aruandes.

Martin Otsa

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	380 270	501 449	
Nõuded ja ettemaksed	428 687	395 983	2
Kokku käibevarad	808 957	897 432	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	756 496	971 174	2
Kinnisvarainvesteeringud	29 060 000	29 050 000	4
Kokku põhivarad	29 816 496	30 021 174	
Kokku varad	30 625 453	30 918 606	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	962 500	962 500	7
Võlad ja ettemaksed	190 773	282 515	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 153 273	1 245 015	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 868 817	24 108 567	7
Võlad ja ettemaksed	319 444	355 312	8
Kokku pikaajalised kohustised	23 188 261	24 463 879	
Kokku kohustised	24 341 534	25 708 894	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 207 156	4 012 556	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 074 207	1 194 600	
Kokku omakapital	6 283 919	5 209 712	
Kokku kohustised ja omakapital	30 625 453	30 918 606	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 156 633	2 084 470	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-361 702	-320 702	12
Brutokasum (-kahjum)	1 794 931	1 763 768	
Turustuskulud	-34 807	-31 791	
Üldhalduskulud	-77 055	-75 855	13
Muud äritulud	26 232	201 809	11
Muud ärikulud	-4 023	-22 012	15
Ärikasum (kahjum)	1 705 278	1 835 919	
Intressitulud	24 755	27 551	
Intressikulud	-597 482	-621 414	16
Muud finantstulud ja -kulud	-58 344	-47 456	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 074 207	1 194 600	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 074 207	1 194 600	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Mustamäe Keskus OÜ 2019. 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. Ostjalt laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuludes. 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 kulusi.

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest väärtusest 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 kasumiaruandes 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 kohustis 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 osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (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 ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2019 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	226 242	226 242	0	0
Ostjatelt laekumata arved	236 206	236 206	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9 964	-9 964	0	0
Muud nõuded	300 103	37 996	167 802	94 305
Laenunõuded	300 103	37 996	167 802	94 305
Ettemaksed	34 005	9 757	24 248	0
Tulevaste perioodide kulud	34 005	9 757	24 248	0
Kapitalirendi nõue	624 833	154 692	470 141	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 185 183	428 687	662 191	94 305

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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

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)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	30 038	29 389
Üksikisiku tulumaks	588	0
Erisoodustuse tulumaks	1 787	718
Sotsiaalmaks	1 012	0
Kohustuslik kogumispension	61	0
Töötuskindlustusmaksed	73	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	33 559	30 107

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	28 910 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	140 000
31.12.2018	29 050 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 000
31.12.2019	29 060 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 156 633	2 084 470
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-361 702	-320 702

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 8,5%, vakantsuse määr 4-7%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Swedbank AS kasuks on seatud hüpoteek 23 100 000 EUR.

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

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Seadmete rent	624 833	154 692	470 141	0	3,5%	EUR	2023
Kapitalirendinõuded kokku	624 833	154 692	470 141	0			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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			

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	2 156 633	2 084 470	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	29 060 000	29 050 000	4
Kokku	29 060 000	29 050 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	15 474 296	962 500	14 511 796	0	1,85%	EUR	27.01.2021	
Muud laenukohustused	8 357 021	0	8 357 021	0	3,5%	EUR	09.02.2021	17
Pikaajalised laenud kokku	23 831 317	962 500	22 868 817					
Laenukohustised kokku	23 831 317	962 500	22 868 817	0				
	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				

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 31.12.2019.a. on 5 912 EUR (31.12.18: 11 370 EUR).

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	118 669	118 669	0	0
Võlad töövõtjatele	5 789	5 789	0	0
Maksuvõlad	33 559	33 559	0	0
Muud võlad	352 004	32 560	319 444	0
Intressivõlad	23 216	23 216	0	0
Muud viitvõlad	328 788	9 344	319 444	0
Saadud ettemaksed	196	196	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	510 217	190 773	319 444	0

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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

Võlad tarnijatele sisaldab kohustisi seotud osapooltele summas 0 EUR (31.12.2018: 2 331 EUR), lisa 17.

Maksuvõlgade kohtade on täiendav info lisas 3.

Intressivõlad sisaldavad:

1. Intressivõlad seotud osapooltele 20 034 EUR (31.12.2018: 104 777 EUR) lisa 17
2. Pangalaenu arvestuslik kulu 3 182 EUR (31.12.2018: 3 380 EUR)

Muud viitvõlad sisaldavad muu hulgas rendilepingutest tulenevaid tagatisrahasid, mis kuuluvad tagasimaksmisele rendiperioodi lõppedes. Rendilepingud on sõlmitud tähtajaga kuni 2026 aasta. Seisuga 31.12.2019 on kajastatud tagatisrahasid summas 321 231 EUR (31.12.2018: 363 013 EUR).

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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019. a moodustab 6 281 363 (31.12.2018: 5 207 156) eurot. Maksimalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasned a kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 256 273 (31.12.2018: 1 041 431) eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 5 025 090 (31.12.2018: 4 165 725) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2019. a.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 156 633	2 084 470
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 156 633	2 084 470
Kokku müügitulu	2 156 633	2 084 470
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	2 156 633	2 084 470
Kokku müügitulu	2 156 633	2 084 470

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

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	10 000	140 000	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	16 232	11 809	
Muud	0	50 000	
Kokku muud äritulud	26 232	201 809	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2019	2018
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-34 874	-14 548
Maamaks	-14 102	-8 978
Hoonete remont ja hooldus	-306 443	-290 441
Kindlustus	-6 283	-6 735
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-361 702	-320 702

Lisa 13 Üldhalduskulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-2 314	-2 503	
Tööjõukulud	-14 909	-11 078	14
Muud	-8 668	-6 642	
Raamatupidamisteenus	-17 394	-18 204	
Auditorteenus	-2 500	-2 345	
Muud konsultatsiooniteenused	-25 639	-29 394	
Pangateenused	-5 631	-5 689	
Kokku üldhalduskulud	-77 055	-75 855	

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	10 886	8 280
Sotsiaalmaksud	4 023	2 798
Kokku tööjõukulud	14 909	11 078
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	-11	-1 638
Muud	-4 012	-20 374
Kokku muud ärikulud	-4 023	-22 012

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-597 482	-621 414
Kokku intressikulud	-597 482	-621 414

31.12.2019

Pangalaenu intress 299 932 (lisa 7)

Seotud osapoolte laenude intress 297 550 (lisa 17)

Kokku: 597 482 EUR

31.12.2018

Pangalaenu intress 317 986 (lisa 7)

Seotud osapoolte laenude intress 303 428 (lisa 17)

Kokku: 621 414 EUR

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ECBPF II EST2 (Netherlands) BV
Riik, kus aruandekohustuslase 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

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 377 055	8 744 506
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 331

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
ECBPF II (Lux) sarl	0	282 707	382 293	3,5%	EUR	09.02.2021

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
ECBPF II (Lux) sarl	8 639 728	0	286 000	3,5%	EUR	19.01.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 394	18 204

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

Kohustused seotud osapoolte ees koosnevad:

- Pikaajalisest laenukohustusest teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele summas 8 357 021 EUR (31.12.2018: 8 639 728 EUR), lisa 6 ning intresside kohustusest summas 20 034 EUR (31.12.2018: 104 777 EUR), lisa 7. Saadud laen on intressimääraga 3,5% aastas ning tagasimakse tähtaeg on 09.02.2021 a.

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

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2019 ületasid lühiajalised kohustused käibevara. Mustamäe Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest ning juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi. Lühiajaliste kohustuste tasumine on planeeritud järgmise perioodi renditulu arvelt.

Lisa 19 Aruandekuupäevajärgsed sündmused

2020. aasta alguses hakkas kogu maailmas levima koroonaviirus (Covid-19), mis on mõjutanud ettevõtteid ja riikide majandust, muuhulgas ka Eestis. Ettevõtte käsitleb viirusepuhangut oma 2019. aasta majandusaasta aruandes kui aruandekuupäevajärgset mittekorrigeerivat sündmust. Kuna olukord on ebakindel ja muutub kiiresti, siis ei pea ettevõtte juhatus praegu otstarbekaks anda viirusepuhangu võimaliku mõju kohta kvantitatiivset hinnangut. Viiruse mõju võetakse arvesse ettevõtte 2020. aasta raamatupidamise aruandes.

Muid olulisi aruandeperioodijärgseid sündmusi ei toimunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2020

OÜ Mustamäe Keskus (registrikood: 12001163) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN OTSA	Juhatuse liige	02.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Mustamäe Keskus osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Mustamäe Keskus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet 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 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust 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 arvestuseksperide 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeauditori number 606

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

19.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Mustamäe Keskus (registrikood: 12001163) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	19.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 207 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 074 207
Kokku	6 281 363
Jaotamine	
Kokku	6 281 363

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2156633	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
ECBPF II (Netherlands) B.V.			2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	realestatebaltic@eastcapital.com