

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: MA Kinnisvara Arenduse OÜ

registrikood: 11279123

tänava/talu nimi, Türi tn 10c

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11313

telefon: +372 6501454

faks: +372 6501454

e-posti aadress: info@maka.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

MA Kinnisvara Arenduse OÜ 2019.a. põhitegevus on finantsvahendite investeeringud kinnistusse tulu saamiseks rendimaksetest, ja vahendustasu kinnisvaratehingutest.

2019. aastal MA Kinnisvara Arenduse OÜ nettokäive oli 561433 EUR, 2018.a. 417239 EUR +144194 EUR + 34,56%

MA Kinnisvara Arenduse OÜ ärikasum 2019. aastal oli 216346 EUR, 2018.a. ärikahjum oli 711078 EUR. , Kogu ärikasum ilma kinnisvara ümberhindluseta ja muud ärituluta 2019.a. summas 206861 eurot , 2018.a. 281706 eurot ; -74845 eurot -26,57%. Selle põhjuseks on vajadusega teha vanade kinnisvaraobjektidel remondi- ja ehitustööd.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on toodete täiustamise kaudu ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine ärikinnistusturul.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid (ilma kinnisvarainvesteeringu ümberhindamiste ja muude äritulu mõjuta) :

Käibe ärirentaabilus 2019 (206861/ 561433) = 36,85 %

Käibe ärirentaabilus 2018 (281706 / 417239) = 67,52%

Käibe puhasrentaabilus 2019 (364471/ 561433) = 64,92%

Käibe puhasrentaabilus 2018 (659055/ 417239) =157,96%

Omakapitali tootlus 2019 (364471 / 3842248) = 9,49%

Omakapitali tootlus 2018 (659055 / 3198733) = 20,60%

Vara puhasrentaabilus 2019 (364471 / 6112124) = 5,96%

Vara puhasrentaabilus 2018 (659055 / 5342941) = 12,34%

2020.a. Aastal jätkus MA Kinnisvara Arenduse OÜ äritegevuse mahtude stabiilne kasv.

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärt negatiivset mõju meie tegevusele.

Selles aruandes väljendas kriisi mõju ainult äärmiselt konservatiivne hinnang kinnisvara objektidele. Seda kajastab rida "Kahjum õiglase väärtuse muutusest" summas -31000 euro lisas "Kinnisvarainvesteeringud".

Ettevõtte juhatuseliikme tasu 2019.a.ei makstud.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ keskmine töötajate arv 2019.a. majandusaastal oli 7 ja töötajate tasu üldsummas 75790 EUR

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	54 770	69 210
Nõuded ja ettemaksed	101 242	36 331
Kokku käibevarad	156 012	105 541
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	2 556
Nõuded ja ettemaksed	0	220 000
Kinnisvarainvesteeringud	6 537 356	5 192 000
Materiaalsed põhivarad	2 451	8 333
Kokku põhivarad	6 539 807	5 422 889
Kokku varad	6 695 819	5 528 430
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	25 171	0
Võlad ja ettemaksed	361 696	72 957
Kokku lühiajalised kohustised	386 867	72 957
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 152 715	1 927 213
Kokku pikaajalised kohustised	2 152 715	1 927 213
Kokku kohustised	2 539 582	2 000 170
Omakapital		
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540
Ülekurss	263 506	0
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 525 464	2 866 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)	364 471	659 055
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 156 237	3 528 260
Kokku omakapital	4 156 237	3 528 260
Kokku kohustised ja omakapital	6 695 819	5 528 430

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	561 433	417 239
Muud äritulud	9 485	429 372
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-135 322	-32 168
Mitmesugused tegevuskulud	-74 231	-68 266
Tööjõukulud	-101 408	-27 747
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 882	-7 324
Muud ärikulud	-37 730	-28
Ärikasum (kahjum)	216 345	711 078
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	166 995	0
Intressitulud	25 970	25
Intressikulud	-44 839	-52 048
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	364 471	659 055
Aruandeaasta kasum (kahjum)	364 471	659 055
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	364 471	659 055

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	216 345	711 078
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 882	7 324
Kokku korrigeerimised	5 882	7 324
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-46 397	33 794
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	218 663	-94 623
Muud rahavood äritegevusest	26 507	-313 609
Kokku rahavood äritegevusest	421 000	343 964
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-33 157	0
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	40 833	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 763 051	-488 950
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	380 000	574 620
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	19 626	0
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	170 000	0
Antud laenud	0	-120 000
Antud laenude tagasimaksed	231 000	0
Laekunud intressid	17 786	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-936 963	-34 330
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 146 386	511 150
Saadud laenude tagasimaksed	-607 713	-708 864
Makstud intressid	-37 150	-151 074
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	501 523	-348 788
Kokku rahavood	-14 440	-39 154
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	69 210	108 364
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-14 440	-39 154
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	54 770	69 210

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 540		256	2 866 409	2 869 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)				659 055	659 055
31.12.2018	2 540		256	3 525 464	3 528 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)				364 471	364 471
Muud muutused omakapitalis		263 506			263 506
31.12.2019	2 540	263 506	256	3 889 935	4 156 237

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MA Kinnisvara Arenduse OÜ-i 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standard, et tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi

raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

2019.a.Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest kajastuvad MA Kinnisvara Arenduse OÜ ja tema tütarettevõtete Renova Kinnisvara OÜ finantsnäitjad alates 01.11.2019.a.

Tütarettevõtte kajastatakse konsolideeritud aruandes rida-realt konsolideerituna.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtete on ettevõtte, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsijatest või osadest.

Tütarettevõtte kajastatakse konsolideeritud aruandes rida-realt konsolideerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara investeering võetakse bilansis õiglase väärtuse meetodi alusel. Uuseitis perioodil kinnisvara investeering võetakse bilansis algselt arvele tema ehitus maksumuses.

Finantskohustised

Finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas

Tulud

Tulu kinniasjad rendist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamisel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis osalevad majandusliku tulu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad osalevad tulude moodustamisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	68 561	68 561	
Ostjatelt laekumata arved	68 561	68 561	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 681	32 681	
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 242	101 242	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	36 081	36 081	
Ostjatelt laekumata arved	36 081	36 081	
Muud nõuded	250	250	
Laenunõuded	250	250	
Ettemaksed	220 000		220 000
Muud makstud ettemaksed	220 000		220 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	256 331	36 331	220 000

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	32 681	167	7 026
Üsiskisiku tulumaks		3 416	677
Erisoodustuse tulumaks			142
Sotsiaalmaks		6 544	1 145
Kohustuslik kogumispension		314	45
Töötuskindlustusmaksed		455	67
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	32 681	10 896	9 102

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	2 556
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	2 556

2018.a. Omas OÜ MA Kinnisvara Arendus osalus alljärgneva tütarettevõtte :

Haapsalu Arendus OÜ

Osaluse % aasta alguses 100% , Osaluse % aasta lõpus 100 %.

Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus 2556 euro.

Konsolideerimine ei ole tehtud RPS lõik 29 p.1,2

2019.a.MA Kinnisvara Arendus müüs tütarettevõtte Haapsalu Arendus OÜ ja ostis uus tütarettevõtte Renova Kinnisvara OÜ

Osaluse % aasta alguses 100% , Osaluse % aasta lõpus 100 %.

Tütarettevõtte kajatatakse konsolideeritud aruandes 2019.a. rida-realt konsolideerituna.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	4 860 749
Ostud ja parendused	488 950
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	312 301
Müügid	-470 000
31.12.2018	5 192 000
Ostud ja parendused	1 763 051
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-31 000
Müügid	-380 000
Muud muutused	-6 695
31.12.2019	6 537 356

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	446 597	417 239
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-135 322	-32 168
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	380 000	574 620

Kirjel "Ostud ja parendused" on kogutud 2019.a. ehituskulud summas 1 376 355. Objekt avatud 05.juunil 2020.a.

Kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtusega 1851000 eurot on kasutatud tagatisena seotud osapoole MA Fashion Holding OÜ arvelduslaenu tagamiseks Citadele pangas.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtte 1	192 000		192 000		2.75%	euro	2025
Ettevõtte 2	148 000		148 000		2.75%	euro	2025
Ettevõtte 5	1 241 000		1 241 000		2.13%	euro	2025
Ettevõtte 6	5 100		5 100		2.75%	euro	2025
LHV Bank	591 786	25 171	566 615		3.25%+euribor	euro	19.09.2024
Pikaajalised laenud kokku	2 177 886	25 171	2 152 715				
Laenukohustised kokku	2 177 886	25 171	2 152 715				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ettevõtte 1	343 266		343 266		2.75%	euro	2021
Ettevõtte 2	128 000		128 000		2.75%	euro	2021
Ettevõtte 3	213 000		213 000		2.50%	euro	2021
Ettevõtte 5	1 242 947		1 242 947		2.13%	euro	2021
Pikaajalised laenud kokku	1 927 213		1 927 213				
Laenukohustised kokku	1 927 213		1 927 213				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	2 047 500	
Kokku	2 047 500	

LHV Bank laenu eesmärk on kinnistule asukohaga Maardu linn, Keemikute tn 25 (registriosa nr 5452502) rajatava kaubanduskeskuse ehituskulude osaline finantseerimine.

Tagatised - Esimese järjekoha hüpoteek summas 2 047 500 eur Kinnistule asukohaga Maardu linn, Keemikute tn 25 (registriosa nr 5452502).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	267 577	267 577	
Võlad töövõtjatele	7 682	7 682	
Maksuvõlad	10 896	10 896	
Muud võlad	17 348	17 348	
Intressivõlad	3 365	3 365	
Muud viitvõlad	13 983	13 983	
Saadud ettemaksed	58 193	58 193	
Kokku võlad ja ettemaksed	361 696	361 696	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 309	17 309	
Võlad töövõtjatele	1 354	1 354	
Maksuvõlad	9 102	9 102	
Muud võlad	9 345	9 345	
Intressivõlad	984	984	
Muud viitvõlad	8 361	8 361	
Saadud ettemaksed	35 847	35 847	
Kokku võlad ja ettemaksed	72 957	72 957	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 540	2 540
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	561 433	417 239
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	561 433	417 239
Kokku müügitulu	561 433	417 239
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üüritulu	445 597	417 239
muud	115 836	0
Kokku müügitulu	561 433	417 239

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	7 676	104 620
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	312 301
Trahvid, viivised ja hüvitised	266	12 451
Muud	1 543	0
Kokku muud äritulud	9 485	429 372

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-75 790	-20 737
Sotsiaalmaksud	-25 618	-7 010
Kokku tööjõukulud	-101 408	-27 747
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	3

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-6 695	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-31 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-35	-28
Kokku muud ärikulud	-37 730	-28

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	2 565	300 000	220 250	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	455	1 241 000		1 242 947
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		345 100		343 266

Laenud

2019	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Haapsalu Arendus OÜ	220 250	13 303	101 000	-14 000	2,50%	euro	2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			381 900	-383 847	2,13%	euro	2025
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			86 700	-212 866	2,75%	euro	2025

2018	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Haapsalu Arendus OÜ	-150			2,75	2019
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		307 000	-31 053	2,13%	2021
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		17 400	-757 500	2,75%	2021

2019.a. aasta jooksul arvestatud : antud laenude intressid summas 13253 euro ja saadud laenu intressid summas 44838 euro.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena.

Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 275	69 210
Nõuded ja ettemaksed	93 345	36 331
Kokku käibevarad	105 620	105 541
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 557	2 556
Nõuded ja ettemaksed	0	220 000
Kinnisvarainvesteeringud	6 537 356	5 192 000
Materiaalsed põhivarad	2 451	8 333
Kokku põhivarad	6 542 364	5 422 889
Kokku varad	6 647 984	5 528 430
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	25 171	0
Võlad ja ettemaksed	328 163	72 957
Kokku lühiajalised kohustised	353 334	72 957
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 452 715	1 927 213
Kokku pikaajalised kohustised	2 452 715	1 927 213
Kokku kohustised	2 806 049	2 000 170
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 540	2 540
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 525 464	2 866 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)	313 675	659 055
Kokku omakapital	3 841 935	3 528 260
Kokku kohustised ja omakapital	6 647 984	5 528 430

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	531 299	417 239
Muud äritulud	9 485	429 372
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-156 947	-32 168
Mitmesugused tegevuskulud	-82 244	-68 266
Tööjõukulud	-91 178	-27 747
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 882	-7 324
Muud ärikulud	-37 723	-28
Kokku ärikasum (-kahjum)	166 810	711 078
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	166 995	0
Intressitulud	24 709	25
Intressikulud	-44 839	-52 048
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	313 675	659 055
Aruandeaasta kasum (kahjum)	313 675	659 055

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	166 810	711 078
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	5 882	7 324
Kokku korrigeerimised	5 882	7 324
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-57 014	33 794
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	255 206	-94 623
Muud rahavood äritegevusest	36 436	-313 609
Kokku rahavood äritegevusest	407 320	343 964
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-33 157	0
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	40 833	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 763 051	-488 950
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	380 000	574 620
Laekunud tütarettevõtjate müügist	170 000	0
Antud laenud	0	-120 000
Antud laenude tagasimaksed	220 000	0
Laekunud intressid	13 253	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-972 122	-34 330
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 161 386	511 150
Saadud laenude tagasimaksed	-610 713	-708 864
Makstud intressid	-42 806	-151 074
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	507 867	-348 788
Kokku rahavood	-56 935	-39 154
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	69 210	108 364
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-56 935	-39 154
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 275	69 210

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 540	256	2 866 409	2 869 205
Aruandeaasta kasum (kahjum)			659 055	659 055
31.12.2018	2 540	256	3 525 464	3 528 260
Aruandeaasta kasum (kahjum)			313 675	313 675
31.12.2019	2 540	256	3 839 139	3 841 935

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.09.2020

MA Kinnisvara Arenduse OÜ (registrikood: 11279123) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSANDR ŠKOLJAR	Juhatuse liige	15.09.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MA Kinnisvara Arenduse OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud MA Kinnisvara Arenduse OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите 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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 arvamusel. 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 arvamusel avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Aleksei Kisseljov

Vandeauditori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Auditioretevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, Tallinn, Harju maakond, 11317

15.09.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

MA Kinnisvara Arenduse OÜ (registrikood: 11279123) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	15.09.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 525 464
Aruandeaasta kasum (kahjum)	364 471
Kokku	3 889 935

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	531299	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Yulia Shegoyan	48506300094	Eesti	889 EUR (Lihtomand)
Sigrid Sinisalu	47901170344	Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	889 EUR (Lihtomand)
Roman Školjar	38909200331	Eesti	762 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6501454
Faks	+372 6501454
E-posti aadress	info@maka.ee