

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Mustamäe Keskus

registrikood: 12001163

tänava/talu nimi, Viru väljak 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@skalacapital.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kapitalirent	10
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

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. Majandusaasta lõpu seisuga oli kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 26 620 tuhat eurot (2021: 26 500 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Müügitulu (EUR)	3 725 954	2 762 957
Puhaskasum / -kahjum (EUR)	-138 010	653 878
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,7	0,8
Omakapitali tootlus (ROA)	-0,5%	2,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

-ROA (%) = puhaskasum / varad kokku x 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. 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 31.12.2022 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 üüritulu arvelt.

Tööjõukulud

Ettevõttele ei olnud möödunud majandusaastal töötajaid. Juhatuse liikmele tasusid ei ole makstud.

Vitali Kõllomets

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 448	229 474	
Nõuded ja ettemaksed	735 531	633 573	2
Kokku käibevarad	796 979	863 047	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	255 659	487 430	2
Kinnisvarainvesteeringud	26 619 990	26 500 000	4
Materiaalsed põhivarad	162 826	0	
Kokku põhivarad	27 038 475	26 987 430	
Kokku varad	27 835 454	27 850 477	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	556 551	633 142	7
Võlad ja ettemaksed	630 779	402 864	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 187 330	1 036 006	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 751 944	21 982 892	7
Võlad ja ettemaksed	442 965	240 354	8
Kokku pikaajalised kohustised	22 194 909	22 223 246	
Kokku kohustised	23 382 239	23 259 252	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 581 225	3 927 347	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-138 010	653 878	
Kokku omakapital	4 453 215	4 591 225	
Kokku kohustised ja omakapital	27 835 454	27 850 477	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 725 954	2 762 957	11
Muud äritulud	15 753	504 138	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 978 076	-1 735 851	13
Mitmesugused tegevuskulud	-181 785	-159 688	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-805	0	
Muud ärikulud	-18	-1 630	
Ärikasum (kahjum)	1 581 023	1 369 926	
Intressitulud	13 023	17 202	
Intressikulud	-1 844 908	-625 165	
Muud finantstulud ja -kulud	112 852	-108 085	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-138 010	653 878	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-138 010	653 878	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Mustamäe Keskus OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Majandusaasta pikkuseks on 01.01.2022-31.12.2022.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2022. aastal muutis Mustamäe Keskus OÜ kasumiaruande kulude jaotamise esitusviisi võttes kasutusele kasumiaruande skeemi nr 1. Kuna kogu konsolideerimisgrupp kasutab kulude jaotamisel kasumiaruande skeemi nr 1, siis oli loogiline, et ettevõtte Mustamäe Keskus OÜ konsolideerimisgrupiga liitumisel, võetakse üle konsolideerimisgrupi reeglid ning jätkatakse samu põhimõtteid kasutades nagu konsolideerimisgrupiski. Sellest tulenevalt on algsaldode esitusviisi muudetud selliselt, et võrdlusperioodi ja käesoleva majandusaasta numbrid oleksid võrreldavad. Esitusviisi mõjutab ainult kulude liigitamist ning ei avalda mõju kasumile.

2022. aastal ei ole kõrvalkulusid tuludega saldeeritud, mistõttu on korrigeeritud ka eelmise perioodi kasumiaruande saldosisid.

Täiendavalt on ümber klassifitseeritud algsaldodes kajastatud laenulepingu tasu, mis varasemalt oli kajastatud pikaajalistest laenukohustiste vähendusena, kuid peale muudatust kajastatakse lühiajaliste nõuete all.

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Müügitulu	1 679 048	1 083 909	2 762 957
Muud äritulud	500 000	4 138	504 138
Kaubad, toore, materjal ja teenused (Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu)	-647 804	-1 088 047	-1 735 851
Mitmesugused tegevuskulud (Turustuskulud, üldhalduskulud)	-218 728	59 040	-159 688
Muud ärikulud	-1 631	2	-1 629
Muud finantstulud ja -kulud	-49 044	-59 041	-108 085
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed	502 673	130 900	633 573
Pikaajalised laenukohustised	21 851 992	130 900	21 982 892

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud".

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Nõuete ebatõenäoliseks hindamisel kasutatakse individuaalset lähenemist, mis tähendab, et iga nõuet hinnatakse eraldi.

Muud nõuded

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

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 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.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis sarnaselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna, see tähendab, et rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu efektiivse intressimäära meetodil. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, 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

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtutakse tulu kajastamisel valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulude põhiliseks tunnuseks on asjaolu, et nad vähendavad ettevõtte netovara, ilma, et ettevõtte omanikele oleks teostatud ettevõttest väljamakseid. Nii tulused kui kulused kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale).

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Täiendavalt on ettevõttel võimalik rakendada madalamat maksumäära regulaarselt makstavatele dividendidele, milleks on 14% (14/86 netosummast) kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendide väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmist väljamakset, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga (20/80 netosummast).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Mustamäe Keskus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised 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 aktsiasosaluse).

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 (juhuks 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	391 440	391 440	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	391 440	391 440	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0	0	3
Laenunõuded	480 378	224 719	255 659	0	
Ettemaksed	119 371	119 371	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	119 371	119 371	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	991 190	735 531	255 659	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	284 692	284 692	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	299 158	299 158	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 466	-14 466	0	0	
Laenunõuded	686 204	198 774	437 430	50 000	
Ettemaksed	150 107	150 107	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	150 107	150 107	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 121 003	633 573	437 430	50 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	25 081	0	15 235
Ettemaksukonto jääk	1		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	25 081		15 235

Vaata ka lisa nr 2 ja 8.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	26 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	500 000
31.12.2021	26 500 000
Ostud ja parendused	119 990
31.12.2022	26 619 990

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 976 526	1 679 048
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 869 675	-1 309 815

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

Otseste haldamiskulude all on kajastatud kinnistu kommunaalkulud, valve, kindlustus, koristus, side, prügi ja muud kinnistu hoolduskulud, mida ei ole üürnikele edasi esitatud.

Edasine arvestus toimub õiglase väärtuse meetodil, mille leidmisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit võttes arvesse kinnisvarainvesteeringu poolt tegelikku genereeritavat rahavoogu, turu diskontomäära (9%) ning pikaajalist turu vakantsusemäära.

Vaata ka lisa 6.

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Seadmete rent	283 786	166 881	116 905	3,5%	EUR	2024
Kapitalirendinõuded kokku	283 786	166 881	116 905			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Seadmete rent	431 744	147 959	283 785	3,5%	EUR	2024
Kapitalirendinõuded kokku	431 744	147 959	283 785			

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	1 976 526	1 679 048
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	26 619 990	26 500 000
Kokku	26 619 990	26 500 000

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	16 005 901	556 551	15 449 350		EUR	
Laen emattevõtjalt	6 302 594	0	6 302 594		EUR	16
Pikaajalised laenud kokku	22 308 495	556 551	21 751 944			
Laenukohustised kokku	22 308 495	556 551	21 751 944			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Muud laenukohustused	132 000	132 000			EUR	16
Lühiajalised laenud kokku	132 000	132 000				
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	16 500 000	501 142	15 998 858		EUR	
Laen emattevõtjalt	5 984 034	0	5 984 034		EUR	16
Pikaajalised laenud kokku	22 484 034	501 142	21 982 892			
Laenukohustised kokku	22 616 034	633 142	21 982 892			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	26 619 990	26 500 000
Kokku	26 619 990	26 500 000

2021. aasta lõpus refinantseeriti pangalaen. Uue laenu tagatiseks on kinnistutel olev hüpoteek panga kasuks.

Emaettevõtjalt saadud laen on tagatiseta.

Laenukohustuste intressimäärasid ja tähtaegu peab juhatus ärisaladuseks, mistõttu ei ole neid avalikustatud majandusaasta aruandes.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	186 348	186 348	0	
Maksuvõlad	25 081	25 081	0	3
Muud võlad	597 070	384 185	212 885	
Intressivõlad	553 867	340 982	212 885	
Muud viitvõlad	43 203	43 203	0	
Saadud ettemaksed	24	24	0	
Muud saadud ettemaksed	24	24	0	
Üürnike tagatisrahad	265 221	35 141	230 080	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 073 744	630 779	442 965	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	263 646	263 646	0	
Võlad töövõtjatele	3 938	3 938	0	
Maksuvõlad	15 235	15 235	0	3
Muud võlad	91 053	91 053	0	
Intressivõlad	78 383	78 383	0	
Muud viitvõlad	12 670	12 670	0	
Saadud ettemaksed	6 000	6 000	0	
Tulevaste perioodide tulud	6 000	6 000	0	
Üürnike tagatisrahad	263 346	22 992	240 354	
Kokku võlad ja ettemaksed	643 218	402 864	240 354	

Seotud osapoolte intressivõlgade lühi- ja pikaajalist jaotus vaata lisast nr 16.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 554 572	3 664 980
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	888 643	916 245
Kokku tingimuslikud kohustised	4 443 215	4 581 225

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

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 725 954	2 762 957
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 725 954	2 762 957
Kokku müügitulu	3 725 954	2 762 957
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	3 725 954	2 762 957
Kokku müügitulu	3 725 954	2 762 957

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	500 000	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	10 227	0	
Muud	5 526	4 138	
Kokku muud äritulud	15 753	504 138	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Sisseostetud teenused	1 962 787	1 719 431
Muud	15 289	16 420
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 978 076	1 735 851

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 390	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	9 982	-2 334
Sisseostetud teenused	142 715	156 181
Muud	23 698	5 841
Kokku mitmesugused tegevuskulud	181 785	159 688

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ECBPF II EST2 (Netherlands) BV (kuni 15.12.2021)/ Brcks SPV5 OÜ (alates 16.12.2021)
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland (kuni 15.12.2021)/ Eesti (alates 16.12.2021)
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	East Capital (Lux) SCA, SICAV-SIF (kuni 15.12.2021)/ Project Bricks OÜ (alates 16.12.2021)
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Luxembourg (kuni 15.12.2021)/ Eesti (alates 16.12.2021)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	132 000	7
Kokku laenukohustised	0	132 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	330 223	47 216	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	80 076	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	410 299	47 216	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	6 302 594	5 984 034	7
Kokku laenukohustised	6 302 594	5 984 034	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	212 885	0	

Kokku võlad ja ettemaksed	212 885	0	
----------------------------------	----------------	----------	--

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Emaettevõtja	0	5 984 034	0	5 984 034	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 263 407	132 000	8 263 407	132 000	7
Kokku laenukohustised	8 263 407	6 116 034	8 263 407	6 116 034	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Emaettevõtja	5 984 034	318 560	0	6 302 594	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	132 000	0	-132 000	0	7
Kokku laenukohustised	6 116 034	318 560	-132 000	6 302 594	

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	243 895	18 526
Kokku ostetud	243 895	18 526

Mustamäe Keskus OÜ seotud osapoolteks on loetud perioodil 01.01.2021-15.12.2021

- 1) juhtkonnaga seotud ettevõtet - East Capital Real Estate AS, millelt on ostetud raamatupidamisteenuseid;
- 2) konsolideerimisgruppi kuuluvat ettevõtet ECBPF II (Lux) sarl, millele on tagastatud aruandeperioodil laen summas 8 263 407 eurot ning intresse summas 512 498 eurot.

Alates 16.12.2021 on seotud osapoolteks loetud:

1. emaettevõtte Brcks SPV5 OÜ
2. konsolideerimisgruppi kuuluv ettevõtte Project Bricks OÜ

Perioodil 16.12.2021-31.12.2021 seotud osapooltega tehtud tehingute selgitused:

1. Laenukohustis - Emaettevõtjalt saadud pikaajaline laen
2. Project Bricks OÜ-lt saadud lühiajaline laen summas 132 000 eurot

2022. aastal seotud osapoolte tehingute selgitused:

1. Laenukohustised - emaettevõtjalt saadud pikaajaline laen
2. Lühiajalised võlad ja ettemaksed - sisaldavad tavapärase äritegevuse käigus tekkinud võlgnevusi tarnijatele ning intressivõlga emaettevõtjale
3. Pikaajalised võlad ja ettemaksed - pikaajaline intressikohustis emaettevõtjale

Aruandeaastal ei ole juhtkonnale arvestatud tasud ega antud muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

OÜ Mustamäe Keskus (registrikood: 12001163) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mustamäe Keskus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Mustamäe Keskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 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. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv 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 tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna 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 rakendatav, 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.

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 ISA (EE)-dega 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.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega 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 aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
30. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Mustamäe Keskus (registrikood: 12001163) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 581 225
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-138 010
Kokku	4 443 215
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 443 215
Kokku	4 443 215

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 581 225
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-138 010
Kokku	4 443 215
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 443 215
Kokku	4 443 215

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3725954	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@skalacapital.eu