

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** osühing Megaron Kinnisvara

**registrikood:** 12526233

**tänava/talu nimi,** Kadaka tee  
**maja ja korteri number:** 3

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10621

**telefon:** +372 6562871

**e-posti aadress:** megaron@megaron.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	11
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksud	15
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Muud äritulud	16
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Intressikulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditiitori aruanne	24

## 2016. AASTA TEGEVUSARUANNE

### *Ettevõtte ajalugu ja tegevus*

Osaühing Megaron Kinnisvara tegevusalaks on:

- Enda tarbeks ehitatud kinnisvaraobjektide arendamine, -haldamine ja üürimine.

Osaühing Megaron Kinnisvara tekkis 2013. aastal AS Megaron-E jagunemise tulemusena. Ettevõtte moodustati eesmärgiga muuta läbipaistvamaks kontserni kulu- ja juhtimisarvestus erinevate tegevusvaldkondade lõikes, samuti eesmärgiga alustada uute äripindadega seotud kinnisvara-arendusprojektidega ning ka eesmärgiga suunduda edaspidi korter- ning individuaalelamute arendamise sektorisse. Jagunemise tulemusena keskendub AS Megaron-E vaid oma põhitegevusele, s.o. ehitusteenuste pakkumisele peatöövõtu ja projektijuhtimise meetodil. Iseseisvat majandustegevust alustas OÜ Megaron Kinnisvara 1. jaanuarist 2014. Osaühinguga Megaron Kinnisvara kuulub samasse konsolideerimisgruppi kuulub ka ettevõtte 80 % osalusega tütar-ettevõtte OÜ Rae Logistika.

### *Üldhinnang 2016. majandusaastale, prognoos 2017. aastaks*

Juhatus hindab 2016. majandusaastat edukaks.

OÜ Megaron Kinnisvara konsolideeritud neto müügitulu oli 2016. aastal 1 180,6 tuhat eurot ja konsolideeritud puhaskasum 2016. a majandustegevusest, s.h. arvestades ettevõtte osaluse protsenti tütar-ettevõttes oli 1 592,2 tuhat eurot, millest omakorda kasum üüri- ja kommunaalteenuste osutamisest moodustas 617,3 tuh eurot ja kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtusega ümberhindamisest 935,6 tuh eurot.

2017. aasta üüri- ja kommunaalteenuste müügituluks prognoosib ettevõtte 1 350 tuh eurot.

Uutest ettevõtte arendusprojektidest valmis 2016. aastal Tallinnas, K. Kärberi tn 20 kinnistule Kärberi kaubanduskeskus. Kaubanduskeskus sai kasutusloa ja avas ukсед aprillis 2016. Rajatud kaubanduskeskuses on üüritavat pinda 5483 m<sup>2</sup>. Keskuse ehitusse investeeriti 4,5 milj eurot.

### *Ettevõtte majandustegevust iseloomustavad suhtarvud ja näitajad 2016. aastal (eurodes) konsolideeritult, arvestades tema osaluse protsenti tütar-ettevõttes*

Äritulud kokku (€)	1 180 550
Puhaskasum (€),	1 553 020
s.h. majandustegevusest	617 347
s.h. kinnisvarainvesteeringute ümberhindamisest	935 573
Puhasrentaabilus majandustegevusest (%)	55,2

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,49
ROA (%)	14,5
ROE (%)	27,9
Omakapital (€)	5 567 053
Bilansimaht (€)	10 708 626

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu \*100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku \*100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku \*100

### ***Ettevõtte omanikud***

OÜ Megaron Kinnisvara osanikeks on kaksteist Eesti füüsilist isikut. OÜ Megaron Kinnisvara osakapitali suurus on 4 000 eurot.

### **Personal ja palgad**

Majandusaasta jooksul oli ettevõttes palgal osalise tööajaga 5 töötajat.

Ettevõtte poolt majandusaasta jooksul arvestatud palgad olid kokku 50 616 eurot, millelt tasuti sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksid 16 857 eurot.

### ***Ettevõtte juhatus ja nõukogu***

Juhatus oli aruandeperioodil üheliikmeline. Juhatuse liikme kohuseid täitis Aivo Mark.

Juhtorganite liikmetele makstud tasud moodustasid 2016. aastal kokku 31 408 eurot.

Ettevõtte raamatupidamist auditeeris aruandeperioodil Anne Aigro Audiitorühing OÜ.

Aivo Mark

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	175 897	275 234	
Nõuded ja ettemaksud	203 463	112 275	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>379 360</b>	<b>387 509</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 327 815	8 049 392	5
Materiaalsed põhivarad	1 451	5 181	6
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>10 329 266</b>	<b>8 054 573</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>10 708 626</b>	<b>8 442 082</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	616 913	385 102	7
Võlad ja ettemaksud	155 270	779 283	8
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>772 183</b>	<b>1 164 385</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 980 276	2 937 164	7
Võlad ja ettemaksud	204 957	182 514	8
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>4 185 233</b>	<b>3 119 678</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>4 957 416</b>	<b>4 284 063</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	
Ülekurss	3 688 120	3 688 120	
Oma osad	-310	-310	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	322 223	603 915	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 553 020	-281 692	
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>5 567 053</b>	<b>4 014 033</b>	
Vähemususalus	184 157	143 986	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>5 751 210</b>	<b>4 158 019</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>10 708 626</b>	<b>8 442 082</b>	

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 180 550	572 395	10
Muud äritulud	1 035 573	0	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-428 931	-139 866	12
Mitmesugused tegevuskulud	-42 888	-574 611	13
Tööjõukulud	-67 473	-58 264	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 730	-3 730	6
Muud ärikulud	-2 159	-20 000	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>1 670 942</b>	<b>-224 076</b>	
Intressitulud	396	5	
Intressikulud	-78 148	-23 023	15
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>1 593 190</b>	<b>-247 094</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>1 593 190</b>	<b>-247 094</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 553 020	-281 692	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	40 170	34 598	

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 670 942	-224 076	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 730	3 730	6
Muud korrigeerimised	-935 573	0	5
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-931 843</b>	<b>3 730</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-90 795	445 250	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-624 011	722 616	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>24 293</b>	<b>947 520</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 342 850	-2 820 708	5
Laekunud intressid	4	5	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-1 342 846</b>	<b>-2 820 703</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 090 566	2 309 434	
Saadud laenude tagasimaksud	-815 644	-234 464	
Makstud intressid	-55 706	-12 791	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-310	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>1 219 216</b>	<b>2 061 869</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-99 337</b>	<b>188 686</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	275 234	86 548	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-99 337</b>	<b>188 686</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	175 897	275 234	

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)		
<b>31.12.2014</b>	4 000	3 688 120		603 915	109 388	4 405 423
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-281 692	34 598	-247 094
Muud muutused omakapitalis			-310			-310
<b>31.12.2015</b>	4 000	3 688 120	-310	322 223	143 986	4 158 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 553 020	40 170	1 593 190
Muud muutused omakapitalis					1	1
<b>31.12.2016</b>	4 000	3 688 120	-310	1 875 243	184 157	5 751 210



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Megaron Kinnisvara on Eesti Vabariigis registreeritud osaühing ja tegutseb Eestis.

Põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

OÜ-l Megaron Kinnisvara on üks tütaretevõtte (OÜ Rae Logistika).

OÜ Megaron Kinnisvara 2016.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr.1.

Alates 01.01.2016 rakendusid raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused. Vastavalt Raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne, kuid ettevõtte juhtkond otsustas koostada siiski keskmiste ettevõtjate aruande.

### Konsolideeritud aruande koostamine

Tütaretevõtte, mille tegevust OÜ Megaron Kinnisvara emaetevõtteks kontrollib, on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt. Kontroll eksisteerib, kui emaetevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaetevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaetevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõuded hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem allahinnanatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse õiglases väärtuses, mis baseerub iga kolme aasta tagant sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" (kirjetel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud"). Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel. Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutusega varad. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad varaobjekti tootlustaset kõrgemale objekti algselt hinnatud tootlustasemest. Kulutused, mis taastavad objekti algset tootlustaset (näiteks remont, hooldus), kajastatakse perioodikuludes.

Oluliseks maksumuseks, millest alates reeglina loetakse vara põhivaraks on soetusmaksumus alates 640 eurost.

Vara, mille soetusmaksumus ei ületa eelnimetatud maksumust, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel täielikult kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse soetamisele järgnevalt kuust.

## **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**

### **Finantskohustised**

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

### **Tulud**

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

### **Maksustamine**

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 netodividendidena 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	203 463	203 463		0
Ostjatelt laekumata arved	203 463	203 463		0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0		0 3
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>203 463</b>	<b>203 463</b>		<b>0</b>

  

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	22 820	22 820		0
Ostjatelt laekumata arved	22 820	22 820		0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	89 455	89 455		0 3
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>112 275</b>	<b>112 275</b>		<b>0</b>

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	18 256	89 455	3 061
Üksikisiku tulumaks		1 280		5 092
Erisoodustuse tulumaks		110		0
Sotsiaalmaks		2 088		8 584
Kohustuslik kogumispension		134		532
Töötuskindlustusmaksed		102		31
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>0</b>	<b>21 970</b>	<b>89 455</b>	<b>17 300</b>

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11091046	Rae Logistika OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja haldus	80	80

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
Rae Logistika OÜ	2 045	2 045
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>2 045</b>	<b>2 045</b>

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2014</b>	5 228 684
Ostud ja parendused	2 820 708
<b>31.12.2015</b>	<b>8 049 392</b>
Ostud ja parendused	1 342 850
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	935 573
<b>31.12.2016</b>	<b>10 327 815</b>

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	900 902	462 035
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	279 648	110 360

Megaron Kinnisvara OÜ omab 31.12.2016 seisuga kinnisvarainvesteeringutena kinnistuid aadressiga Kadaka tee 3, Mustamäe tee 60, Kärberi tn 20 ja 20 a Tallinnas, elamukrunte Rae vallas Lagedil ja elamukrunte Saku vallas Tagadi külas.

Megaron Kinnisvara OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringut õiglase väärtuse meetodil. Juhtkonna hinnang õiglase väärtuse osas tugineb juhtkonna eksperdi ja atesteeritud ettevõttevälise hindaja poolt koostatud hindamisaktidel. Juhtkond on otsustanud tellida stabiilse majanduskeskkonna ja stabiilsete kinnisvarahindadega perioodil hinnangu iga kolme aasta tagant ettevõtteväliselt atesteeritud hindajalt ja vahepealsetel aastatel kasutatakse juhtkonna eksperdi hinnangut.

Viimane hindamine väliseksperdi poolt seisuga 31.12.2016 teostati 2017.aasta veebruaris. Konservatiivsuse põhimõtetest lähtuvalt on juhatus kajastanud kinnisvarainvesteeringute väärtusi bilansis madamana, kui seda on teinud väline ekspert (hindaja).

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
<b>31.12.2014</b>			
Soetusmaksumus	11 190	11 190	11 190
Akumuleeritud kulum	-2 279	-2 279	-2 279
<b>Jääkmaksumus</b>	8 911	8 911	8 911
Amortisatsioonikulu	-3 730	-3 730	-3 730
<b>31.12.2015</b>			
Soetusmaksumus	11 190	11 190	11 190
Akumuleeritud kulum	-6 009	-6 009	-6 009
<b>Jääkmaksumus</b>	5 181	5 181	5 181
Amortisatsioonikulu	-3 730	-3 730	-3 730
<b>31.12.2016</b>			
Soetusmaksumus	11 190	11 190	11 190
Akumuleeritud kulum	-9 739	-9 739	-9 739
<b>Jääkmaksumus</b>	1 451	1 451	1 451

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen 2007024933	364 913	364 913	0		2%+6kuu EURIBOR	EUR	10.07.2017	
Pangalaen 2015079729	3 633 000	252 000	3 381 000		1,75%+6kuu EURIBOR	EUR	10.09.2020	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>3 997 913</b>	<b>616 913</b>	<b>3 381 000</b>					
Muud laenukohustised								
Laenud seotud osapooltelt	599 276	0	599 276		2,5%	EUR	31.12.2021	16
<b>Muud laenukohustised kokku</b>	<b>599 276</b>	<b>0</b>	<b>599 276</b>					
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>4 597 189</b>	<b>616 913</b>	<b>3 980 276</b>					
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen 2007024933	603 556	238 102	365 454		2%+6kuu EURIBOR	EUR	10.07.2017	
Pangalaen 2015079729	1 689 434	147 000	1 542 434		1,75%+6kuu EURIBOR	EUR	10.09.2020	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>2 292 990</b>	<b>385 102</b>	<b>1 907 888</b>					
Muud laenukohustised								
Laenud seotud osapooltelt	1 029 276	0	1 029 276		2,5%	EUR	31.12.2021	16
<b>Muud laenukohustised kokku</b>	<b>1 029 276</b>	<b>0</b>	<b>1 029 276</b>					
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>3 322 266</b>	<b>385 102</b>	<b>2 937 164</b>					

Pank maksis OÜ-le Megaron Kinnisvara laenu välja osade kaupa vastavalt laenu kasutamise otstarbega esitatud arvetele. Laenu väljamaksmise periood oli 24.11.2015-30.05.2016 kokku summas 3 780 000.-. Laenu tagasimaksmise tähtaeg on 10.09.2020.a. Laenu tagamiseks on panditud kinnistud asukohaga Kärberi 20 ja Kärberi 20a Tallinnas.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	65 464	65 464	0	
Võlad töövõtjatele	4 191	4 191	0	
Maksuvõlad	21 970	21 970	0	3
Saadud ettemaksed	44 126	44 126	0	
Tulevaste perioodide tulud	44 126	44 126	0	
Muud saadud ettemaksed	0	0	0	
Võlad seotud osapooltele	19 519	19 519	0	16
Laenuintressid seotud osapooltele	204 957	0	204 957	16
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>360 227</b>	<b>155 270</b>	<b>204 957</b>	

  

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	22 785	22 785	0	
Võlad töövõtjatele	19 213	19 213	0	
Maksuvõlad	17 300	17 300	0	3
Saadud ettemaksed	40 539	40 539	0	
Tulevaste perioodide tulud	40 519	40 519	0	
Muud saadud ettemaksed	20	20	0	
Võlad seotud osapooltele	679 446	679 446	0	16
Laenuintressid seotud osapooltele	182 514	0	182 514	16
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>961 797</b>	<b>779 283</b>	<b>182 514</b>	

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	4 000	4 000
Osade arv (tk)	13	13

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 180 550	572 395
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>1 180 550</b>	<b>572 395</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 180 550</b>	<b>572 395</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	900 902	462 035
Kinnisvarainvesteeringute haldamistulu	279 648	110 360
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 180 550</b>	<b>572 395</b>

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	935 573	0
Muud	100 000	0
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>1 035 573</b>	<b>0</b>

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	284 726	111 597
Ehitus- ja remonttööd	144 205	28 269
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>428 931</b>	<b>139 866</b>



## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	13 375	9 225
Uurimis- ja arengukulud	687	500
Lähetuskulud	0	712
Koolituskulud	742	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	15 322	15 322
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	534 724
Juriidilised kulud	0	8 477
Reklaamikulud	8 877	0
Muud	3 885	5 651
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>42 888</b>	<b>574 611</b>

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	50 616	43 761
Sotsiaalmaksud	16 857	14 503
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>67 473</b>	<b>58 264</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	78 148	23 023
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>78 148</b>	<b>23 023</b>

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	139 838	823 751	0	1 891 236

2016	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laen	430 000

2015	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laen	620 000

**Ostud ja müügid**

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 177 499	410 115	2 580 397	19 309

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2016	2015
Arvestatud tasu	31 408	36 124

## Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	147 593	253 362
Nõuded ja ettemaksed	197 616	106 493
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>345 209</b>	<b>359 855</b>
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 045	2 045
Nõuded ja ettemaksed	224 607	170 146
Kinnisvarainvesteeringud	8 227 815	5 972 263
Materiaalsed põhivarad	1 451	5 181
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>8 455 918</b>	<b>6 149 635</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>8 801 127</b>	<b>6 509 490</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	252 000	147 000
Võlad ja ettemaksed	133 444	759 923
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>385 444</b>	<b>906 923</b>
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 571 000	2 162 434
Võlad ja ettemaksed	12 211	0
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>3 583 211</b>	<b>2 162 434</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>3 968 655</b>	<b>3 069 357</b>
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000
Ülekurss	3 688 120	3 688 120
Oma osad	-310	-310
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-251 677	168 406
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 392 339	-420 083
<b>Kokku omakapital</b>	<b>4 832 472</b>	<b>3 440 133</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>8 801 127</b>	<b>6 509 490</b>

## Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	920 256	318 058
Muud äritulud	1 012 701	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-377 202	-93 236
Mitmesugused tegevuskulud	-40 718	-571 958
Tööjõukulud	-61 211	-52 002
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 730	-3 730
Muud ärikulud	-2 159	-20 000
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>1 447 937</b>	<b>-422 868</b>
Intressitulud	5 157	3 632
Intressikulud	-60 755	-847
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>1 392 339</b>	<b>-420 083</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>1 392 339</b>	<b>-420 083</b>

## Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 447 937	-422 868
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 730	3 730
Muud korrigeerimised	-912 701	0
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-908 971</b>	<b>3 730</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-90 731	442 927
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-626 479	723 143
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-178 244</b>	<b>746 932</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 342 850	-2 820 708
Antud laenud	-49 700	-45 345
Laekunud intressid	3	3
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-1 392 547</b>	<b>-2 866 050</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 090 566	2 309 434
Saadud laenude tagasimaksud	-577 000	0
Makstud intressid	-48 544	-847
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-310
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>1 465 022</b>	<b>2 308 277</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-105 769</b>	<b>189 159</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	253 362	64 203
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-105 769</b>	<b>189 159</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	147 593	253 362

## Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2014</b>	4 000	3 688 120		168 406	3 860 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-420 083	-420 083
Muud muutused omakapitalis			-310		-310
<b>31.12.2015</b>	4 000	3 688 120	-310	-251 677	3 440 133
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 045
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					575 945
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015</b>					<b>4 014 033</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 392 339	1 392 339
<b>31.12.2016</b>	4 000	3 688 120	-310	1 140 662	4 832 472
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 045
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					736 626
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016</b>					<b>5 567 053</b>