

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osühing Megaron Kinnisvara

registrikood: 12526233

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

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	16
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

2017. 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 2017. majandusaastale, prognoos 2018. aastaks

Juhatus hindab 2017. majandusaastat edukaks.

OÜ Megaron Kinnisvara konsolideeritud neto müügitulu oli 2017.a.majandusaastal 1 330,6 tuhat eurot ja konsolideeritud puhaskasum 2017. a. majandustegevusest, s.h. arvestades ettevõtte osaluse protsenti tütar-ettevõttes oli 628,2 tuhat eurot.

2018.a.majandusaasta üüri- ja kommunaalteenuste müügituluks prognoosib ettevõtte 1 100 tuhat eurot. 2018. aastal uusi kinnisvarainvesteeringuid ei planeerita.

Ettevõtte majandustegevust iseloomustavad suhtarvud ja näitajad 2017. aastal (eurodes) konsolideeritult, arvestades tema osaluse protsenti tütar-ettevõttes

Äritulud kokku (€)	1 330 000
Puhaskasum (€)	628 200
Puhasrentaabilus majandustegevusest (%)	47,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,66
ROA (%)	5,9
ROE (%)	10,1
Omakapital (€)	6 195 285
Bilansimaht (€)	10 669 405

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 82 590 eurot, millelt tasuti sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksid 27 494 eurot.

Ettevõtte juhatus ja nõukogu

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

Juhtorganite liikmetele makstud tasud moodustasid 2017. aastal kokku 53 842 eurot.

Ettevõtte raamatupidamist auditeeris aruandeperioodil Anne Aigro Audiitorühing OÜ.

Aivo Mark

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	275 120	175 897	
Nõuded ja ettemaksud	65 095	203 463	2
Kokku käibevarad	340 215	379 360	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 327 815	10 327 815	5
Materiaalsed põhivarad	1 375	1 451	6
Kokku põhivarad	10 329 190	10 329 266	
Kokku varad	10 669 405	10 708 626	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	384 109	616 913	7
Võlad ja ettemaksud	130 475	155 270	8
Kokku lühiajalised kohustised	514 584	772 183	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 538 276	3 980 276	7
Võlad ja ettemaksud	200 932	204 957	8
Kokku pikaajalised kohustised	3 739 208	4 185 233	
Kokku kohustised	4 253 792	4 957 416	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000	9
Ülekurss	3 688 120	3 688 120	
Oma osad	-310	-310	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 875 243	322 223	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	628 232	1 553 020	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	6 195 285	5 567 053	
Vähemususalus	220 328	184 157	
Kokku omakapital	6 415 613	5 751 210	
Kokku kohustised ja omakapital	10 669 405	10 708 626	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	1 330 550	1 180 550	10
Muud äritulud	63 500	1 035 573	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-462 740	-428 931	12
Mitmesugused tegevuskulud	-98 068	-42 888	13
Tööjõukulud	-110 084	-67 473	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 726	-3 730	6
Muud ärikulud	0	-2 159	
Ärikasum (kahjum)	721 432	1 670 942	
Intressitulud	14	396	
Intressikulud	-57 043	-78 148	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	664 403	1 593 190	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	664 403	1 593 190	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	628 232	1 553 020	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	36 171	40 170	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	721 432	1 670 942	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 726	3 730	6
Muud korrigeerimised	0	-935 573	
Kokku korrigeerimised	1 726	-931 843	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	156 238	-90 795	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-24 795	-624 011	
Kokku rahavood äritegevusest	854 601	24 293	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 650	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 342 850	
Antud laenud	-17 870	0	
Laekunud intressid	14	4	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-19 506	-1 342 846	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 090 566	
Saadud laenude tagasimaksed	-674 804	-815 644	
Makstud intressid	-61 068	-55 706	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-735 872	1 219 216	
Kokku rahavood	99 223	-99 337	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	175 897	275 234	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	99 223	-99 337	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	275 120	175 897	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2015	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
31.12.2016	4 000	3 688 120	-310	1 875 243	184 157	5 751 210
Aruandeaasta kasum (kahjum)				628 232	36 171	664 403
31.12.2017	4 000	3 688 120	-310	2 503 475	220 328	6 415 613

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 tütarettevõtte (OÜ Rae Logistika).

OÜ Megaron Kinnisvara 2017.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standarditele. Eesti finantsaruandluse standard 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 alljärgnevatel 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

Tütarettevõtte, mille tegevust OÜ Megaron Kinnisvara emaettevõtteks kontrollib, on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt. Kontroll eksisteerib, kui emaettevõtte 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 emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Raha

Raha ja lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoivuseid pankades, tähtajalisi hoivuseid 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 allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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 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").

Vahepealsel perioodil hindab kinnisvarainvesteeringuid ettevõtte juhataja, juhul, kui turul pole erilisi muutusi toimunud.

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 kasutuseaga 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 järgnevast kuust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 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.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	47 225	47 225		0
Ostjatelt laekumata arved	47 225	47 225		0
Muud nõuded	17 870	17 870		0
Laenu nõuded	17 870	17 870		0
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 095	65 095		0

	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
Muud nõuded	0	0		0
Laenu nõuded	0	0		0
Kokku nõuded ja ettemaksed	203 463	203 463		0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 445	18 256
Üksikisiku tulumaks	1 112	1 280
Erisoodustuse tulumaks	0	110
Sotsiaalmaks	2 125	2 088
Kohustuslik kogumispension	133	134
Töötuskindlustusmaksed	105	102
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 920	21 970

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11091046	Rae Logistika OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine ja haldus	80	80

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Rae Logistika OÜ	2 045	2 045
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 045	2 045

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	8 049 392
Ostud ja parendused	1 342 850
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	935 573
31.12.2016	10 327 815
31.12.2017	10 327 815

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 004 944	900 902
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	325 606	279 648

Megaron Kinnisvara OÜ omab 31.12.2017 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 juhatuse 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	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	11 190	11 190	11 190
Akumuleeritud kulum	-6 009	-6 009	-6 009
Jääkmaksumus	5 181	5 181	5 181
Amortisatsioonikulu	-3 730	-3 730	-3 730
31.12.2016			
Soetusmaksumus	11 190	11 190	11 190
Akumuleeritud kulum	-9 739	-9 739	-9 739
Jääkmaksumus	1 451	1 451	1 451
Ostud ja parendused	1 650	1 650	1 650
Amortisatsioonikulu	-1 726	-1 726	-1 726
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 650	1 650	1 650
Akumuleeritud kulum	-275	-275	-275
Jääkmaksumus	1 375	1 375	1 375

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Pangalaen 2007024933	132 109	132 109	0		1,5%	EUR	10.07.2018
Pangalaen 2015079729	3 381 000	252 000	3 129 000		1,75%+6kuu EURIBOR	EUR	10.09.2020
Pikaajalised võlakirjad kokku	3 513 109	384 109	3 129 000				
Muud laenukohustised							
Laenud seotud osapooltele	409 276	0	409 276		2,5%	EUR	31.12.2021
Muud laenukohustised kokku	409 276		409 276				
Laenukohustised kokku	3 922 385	384 109	3 538 276				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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
Pikaajalised laenud kokku	3 997 913	616 913	3 381 000				
Muud laenukohustised							
Laenud seotud osapooltelt	599 276	0	599 276		2,5%	EUR	31.12.2021
Muud laenukohustised kokku	599 276	0	599 276				
Laenukohustised kokku	4 597 189	616 913	3 980 276				

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 tagatiseks on panditud kinnistud asukohaga Kärberi 20 ja Kärberi 20a Tallinnas.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	46 545	46 545	0	
Võlad töövõtjatele	6 652	6 652	0	
Maksuvõlad	12 920	12 920	0	3
Saadud ettemaksed	33 411	33 411	0	
Tulevaste perioodide tulud	33 411	33 411	0	
Võlad seotud osapooltele	30 947	30 947	0	
Laenuintressid seotud osapooltele	200 932	0	200 932	
Kokku võlad ja ettemaksed	331 407	130 475	200 932	

	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	
Võlad seotud osapooltele	19 519	19 519	0	
Laenuintressid seotud osapooltele	204 957	0	204 957	
Kokku võlad ja ettemaksed	360 227	155 270	204 957	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	4 000	4 000
Osade arv (tk)	13	13

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 330 550	1 180 550
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 330 550	1 180 550
Kokku müügitulu	1 330 550	1 180 550
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 004 944	900 902
Kinnisvarainvesteeringute haldamistulu	325 606	279 648
Kokku müügitulu	1 330 550	1 180 550

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	935 573
Muud	63 500	100 000
Kokku muud äritulud	63 500	1 035 573

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	340 800	284 726
Ehitus- ja remonttööd	121 940	144 205
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	462 740	428 931

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	11 965	13 375
Uurimis- ja arengukulud	969	687
Koolituskulud	179	742
Riiklikud ja kohalikud maksud	15 344	15 322
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	9 142	0
Juriidilised kulud	250	0
Reklaamikulud	58 439	8 877
Muud	1 780	3 885
Kokku mitmesugused tegevuskulud	98 068	42 888

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	82 590	50 616
Sotsiaalmaksud	27 494	16 857
Kokku tööjõukulud	110 084	67 473
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	57 043	78 148
Kokku intressikulud	57 043	78 148

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	641 154	139 838	823 751

2017	Saadud laenude tagasimaksud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laen	190 000

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

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 752	63 500	1 177 499	410 115

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2017	2016
Arvestatud tasu	53 842	31 408

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	247 953	147 593
Nõuded ja ettemaksud	59 887	197 616
Kokku käibevarad	307 840	345 209
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 045	2 045
Nõuded ja ettemaksud	266 027	224 607
Kinnisvarainvesteeringud	8 227 815	8 227 815
Materiaalsed põhivarad	1 375	1 451
Kokku põhivarad	8 497 262	8 455 918
Kokku varad	8 805 102	8 801 127
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	252 000	252 000
Võlad ja ettemaksud	108 083	133 444
Kokku lühiajalised kohustised	360 083	385 444
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 129 000	3 571 000
Võlad ja ettemaksud	0	12 211
Kokku pikaajalised kohustised	3 129 000	3 583 211
Kokku kohustised	3 489 083	3 968 655
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	4 000	4 000
Ülekurss	3 688 120	3 688 120
Oma osad	-310	-310
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 140 662	-251 677
Aruandeaasta kasum (kahjum)	483 547	1 392 339
Kokku omakapital	5 316 019	4 832 472
Kokku kohustised ja omakapital	8 805 102	8 801 127

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	1 072 923	920 256
Muud äritulud	63 500	1 012 701
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-411 916	-377 202
Mitmesugused tegevuskulud	-95 164	-40 718
Tööjõukulud	-103 822	-61 211
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 726	-3 730
Muud ärikulud	0	-2 159
Kokku ärikasum (-kahjum)	523 795	1 447 937
Intressitulud	5 127	5 157
Intressikulud	-45 375	-60 755
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	483 547	1 392 339
Aruandeaasta kasum (kahjum)	483 547	1 392 339

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	523 795	1 447 937
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 726	3 730
Muud korrigeerimised	0	-912 701
Kokku korrigeerimised	1 726	-908 971
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	155 598	-90 731
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-25 361	-626 479
Kokku rahavood äritegevusest	655 758	-178 244
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 650	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 342 850
Antud laenud	-54 175	-49 700
Laekunud intressid	12	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-55 813	-1 392 547
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 090 566
Saadud laenude tagasimaksed	-442 000	-577 000
Makstud intressid	-57 585	-48 544
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-499 585	1 465 022
Kokku rahavood	100 360	-105 769
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	147 593	253 362
Raha ja raha ekvivalentide muutus	100 360	-105 769
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	247 953	147 593

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	4 000	3 688 120	-310	-251 677	3 440 133
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 392 339	1 392 339
31.12.2016	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
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016					5 567 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)				483 547	483 547
31.12.2017	4 000	3 688 120	-310	1 624 209	5 316 019
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-2 045
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					881 311
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017					6 195 285