

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** Osaühing Masterlan

**registrikood:** 10703458

**tänav a nimi,** Kalda

**maja number:** 7B

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 11625

**telefon:** +372 6502344

**faks:** +372 6502307

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon            | 4  |
| Bilanss                                 | 5  |
| Kasumiaruanne                           | 6  |
| Rahavoogude aruanne                     | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne            | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 9  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed             | 11 |
| Lisa 3 Nõuded ostjate vastu             | 11 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 12 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud         | 12 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara             | 13 |
| Lisa 7 Laenukohustused                  | 14 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed              | 14 |
| Lisa 9 Võlad töövõtjatele               | 15 |
| Lisa 10 Osakapital                      | 15 |
| Lisa 11 Müügitulu                       | 15 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                     | 15 |
| Lisa 13 Finantstulud ja -kulud          | 16 |
| Lisa 14 Tulumaks                        | 16 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                | 16 |

## Tegevusaruanne

Osaühing Masterlan alustas tegevust 2000.aasta novembris omandades Tartu kesklinnas Turu 14 kinnistu millele rajati kaubandushoone.

Firma põhitegevuseks on kinnisvara haldamine. Osaühing kuulub konsolideerimisgruppi, mille emaettevõtteks on OÜ Rabatti, kellele kuulub 100 protsenti OÜ Masterlan osakapitalist.

2011.a. üüriti jätkuvalt välja OÜ-le Masterlan kuuluvaid pindasid Tartus Turu 14 kinnistul asuvas hoones.

OÜ Masterlan 2011. aasta müügitulu oli 757 247 eurot, mis vähenes võrreldes eelmise majandusaastaga 1,72 %

OÜ-s Masterlan oli 2011. aastal 2 töötajat. Töö- ja puhkusetasude kogusumma koos sotsiaalmaksudega oli 21 294 eurot.

Juhatuse liikmele tasu ei ole makstud. Juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole kokku lepitud.

2011. aasta olulisemad finantsnäitajad:

|                                      | 2011    | 2010    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Müügitulu                            | 757 247 | 770 532 |
| Müügitulu kasv %                     | -1,72   | -14,48  |
| Puhaskasum                           | -11 048 | 238 354 |
| Puhasrentaablus %                    | -1,46   | 30,93   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,08    | 0,13    |
| ROA %                                | -0,28   | 5,70    |
| ROE %                                | -3,75   | 47,14   |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010)/ müügitulu 2010 \* 100

Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 – puhaskasum 2010)/ puhaskasum 2010 \* 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu \* 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku \* 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku \* 100

2011 aastal OÜ Masterlan`il puudusid arendus- ja uurimistegevusega seotud kulud.

2012 aastal ei ole planeeritud arendus- ja uurimistegevust.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Masterlan OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid. Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2011 ja aastaaruande koostamispäeva 03.05.2012 vahemikul. Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on Masterlan OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2011.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 03.mail 2012.a.

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011       | 31.12.2010       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 1 549            | 5                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 86 528           | 131 791          | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>88 077</b>    | <b>131 796</b>   |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 3 892 481        | 4 038 623        | 5       |
| Materiaalne põhivara                         | 3 565            | 11 018           | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>3 896 046</b> | <b>4 049 641</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 984 123</b> | <b>4 181 437</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 0                | 109 321          | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 060 074        | 870 035          | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>1 060 074</b> | <b>979 356</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 2 629 448        | 2 696 432        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>2 629 448</b> | <b>2 696 432</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>3 689 522</b> | <b>3 675 788</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 25 565           | 25 565           | 10      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 2 556            | 2 556            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 277 528          | 239 174          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -11 048          | 238 354          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>294 601</b>   | <b>505 649</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>3 984 123</b> | <b>4 181 437</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2011           | 2010           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 757 247        | 770 532        | 11      |
| Muud äritulud                               | 4 252          | 40 098         |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -159 073       | -138 818       |         |
| Tööjõukulud                                 | -21 294        | -22 024        | 12      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -153 595       | -152 643       | 5,6     |
| Muud ärikulud                               | -2             | -24            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>427 535</b> | <b>497 121</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -385 418       | -122 854       | 13      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>42 117</b>  | <b>374 267</b> |         |
| Tulumaks                                    | -53 165        | -135 913       | 14      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-11 048</b> | <b>238 354</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2011            | 2010            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 427 535         | 497 121         |         |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                 |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 153 595         | 152 643         | 5,6     |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>153 595</b>  | <b>152 643</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 45 263          | -46 608         | 2       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 19 152          | -18 383         |         |
| Makstud intressid                                        | -385 523        | -122 969        | 13      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>260 022</b>  | <b>461 804</b>  |         |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 0               | -5 174          |         |
| Laekunud intressid                                       | 105             | 115             | 13      |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>105</b>      | <b>-5 059</b>   |         |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                            | 1 319 448       | 2 920 762       |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -1 495 753      | -3 191 435      |         |
| Makstud dividendid                                       | -65 000         | -146 997        |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                               | -17 278         | -39 075         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-258 583</b> | <b>-456 745</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>1 544</b>    | <b>0</b>        |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>5</b>        | <b>5</b>        |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>1 544</b>    | <b>0</b>        |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>1 549</b>    | <b>5</b>        |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                              |                             | Kokku    |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |          |
| <b>31.12.2009</b>           | 25 565                      | 2 556                        | 750 467                     | 778 588  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | 238 354                     | 238 354  |
| Makstud dividendid          |                             |                              | -511 293                    | -511 293 |
| <b>31.12.2010</b>           | 25 565                      | 2 556                        | 477 528                     | 505 649  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | -11 048                     | -11 048  |
| Makstud dividendid          |                             |                              | -200 000                    | -200 000 |
| <b>31.12.2011</b>           | 25 565                      | 2 556                        | 266 480                     | 294 601  |



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Masterlan OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on ettevõtte arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on Masterlan OÜ teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

### Raha

Danske Bank AS Eesti filiaali kontol olevate rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on emaettevõtte Rabatti OÜ asutanud kontsernikonto, mille moodustavad Rabatti OÜ kontserni kuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikonto haldaja on Rabatti OÜ, kelle poolt kehtestatud limitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Sellest tulenevalt saab iga osapool kasutada oma arvelduskonto vahendeid ainult siis, kui kontsernikonto jääk seda võimaldab. Kontsernikonto osapoolte bilanssides kajastatakse raha Danske Bank AS Eesti filiaal arvelduskontol nõudena emaettevõtte/kontsernikonto vastu.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontot Swedbankis.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (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 nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. 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 kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest amortisatsiooninormidest:

Ehitised 3%

Maad ei amortiseerita

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 200 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad

maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest amortisatsiooninormidest:

Muu materiaalne põhivara 10-30 % aastas

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

#### Põhivara arvelevõtmise alampiir 3 200

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| Muu materiaalne põhivara | 3-10           |

#### Finantskohustused

Lühiajalisi kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas, pikaajalisi kohustusi õiglases väärtuses. Laenukohustusi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate ees kajastatakse lühi- või pikaajaliste kohustustena lepingujärgsete tagastustähtaegade järgi.

Töövõtjate puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees. Palgavõlad on bilansis kajastatud väljamaksmisele kuuluvas summas lühiajalise kohustusena töövõtjate ees. Kinnipidamisele kuuluvad maksud arvestatakse maksuvõlgnevuseks palga arvestamise hetkel ning kajastatakse bilansis real lühiajalised kohustused. Maksuvõlgade real kajastatakse palkadelt kinni peetud maksud vastavalt töötajatele tehtud väljamaksetele.

#### 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 21/79 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.

#### Seotud osapooled

MASTERLAN OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

#### Tulud

Tulu 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intrassitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intrassitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intrassitulu kassapõhiselt.

Vastavalt RTJ 2 punkt 28-le on müügitulust välja jäetud kommunaaltulud (elekter, vesi, soojus jms), kuna ettevõtte põhitegevus ei ole elektri,

sooja, vee jms tootmine, siis kuuluvad vastavad tulud kulud saldeerimisele.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                            | 31.12.2011    | 31.12.2010     | Lisa nr |
|--------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu                       | 42 413        | 63 161         | 3       |
| Ostjatelt laekumata arved                  | 51 809        | 63 161         |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved             | -9 396        | 0              |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded         | 2 086         | 2 302          | 4       |
| Ettemaksed                                 | 1 140         | 2 311          |         |
| Nõuded emaattevõtja vastu - kontsernikonto | 39 973        | 62 678         | 15      |
| Muud nõuded emaattevõtte vastu             | 10            | 24             | 15      |
| Nõuded teiste kons.grupi e/v vastu         | 906           | 1 315          | 15      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>          | <b>86 528</b> | <b>131 791</b> |         |

## Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                                       | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ostjatelt laekumata arved                             | 51 809        | 63 161        |
| Ostjate laekumata arved                               | 51 809        | 63 161        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        | -9 396        | 0             |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                     | <b>42 413</b> | <b>63 161</b> |
|                                                       |               |               |
|                                                       | 2011          | 2010          |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        |               |               |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses       | 0             | -9 868        |
| Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded          | -9 396        | 0             |
| Lootusetuks tunnistatud nõuded                        | 0             | 9 868         |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks</b> | <b>-9 396</b> | <b>0</b>      |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2011   |              | 31.12.2010   |               |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg    | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 2 085        | 3 555        | 2 302        | 9 831         |
| Üksikisiku tulumaks                           |              | 241          |              | 241           |
| Sotsiaalmaks                                  |              | 443          |              | 443           |
| Kohustuslik kogumispension                    |              | 13           |              | 13            |
| Töötuskindlustusmaksed                        |              | 56           |              | 56            |
| Intress                                       |              |              |              | 1             |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 1            |              |              |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 086</b> | <b>4 308</b> | <b>2 302</b> | <b>10 585</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                  |                  |
|------------------------|----------------|------------------|------------------|
|                        |                |                  | Kokku            |
|                        | Maa            | Ehitised         |                  |
| <b>31.12.2009</b>      |                |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 353 152        | 4 709 656        | 5 062 808        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | -878 042         | -878 042         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>353 152</b> | <b>3 831 614</b> | <b>4 184 766</b> |
|                        |                |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu    |                | -146 143         | -146 143         |
|                        |                |                  |                  |
| <b>31.12.2010</b>      |                |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 353 152        | 4 709 656        | 5 062 808        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | -1 024 185       | -1 024 185       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>353 152</b> | <b>3 685 471</b> | <b>4 038 623</b> |
|                        |                |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu    |                | -146 142         | -146 142         |
|                        |                |                  |                  |
| <b>31.12.2011</b>      |                |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 353 152        | 4 709 656        | 5 062 808        |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | -1 170 327       | -1 170 327       |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>353 152</b> | <b>3 539 329</b> | <b>3 892 481</b> |

|                                                 | 2011      | 2010      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 081 417 | 1 108 500 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -324 170  | -337 968  |

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                          |                                | Kokku   |
|--------------------------|--------------------------------|---------|
|                          | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |         |
| <b>31.12.2009</b>        |                                |         |
| Soetusmaksumus           | 24 105                         | 24 105  |
| Akumuleeritud kulum      | -11 761                        | -11 761 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 12 344                         | 12 344  |
|                          |                                |         |
| Ostud ja parendused      | 5 174                          | 5 174   |
| Muud ostud ja parendused | 5 174                          | 5 174   |
| Amortisatsioonikulu      | -6 500                         | -6 500  |
|                          |                                |         |
| <b>31.12.2010</b>        |                                |         |
| Soetusmaksumus           | 29 280                         | 29 280  |
| Akumuleeritud kulum      | -18 262                        | -18 262 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 11 018                         | 11 018  |
|                          |                                |         |
| Amortisatsioonikulu      | -7 453                         | -7 453  |
|                          |                                |         |
| <b>31.12.2011</b>        |                                |         |
| Soetusmaksumus           | 29 280                         | 29 280  |
| Akumuleeritud kulum      | -25 715                        | -25 715 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 3 565                          | 3 565   |

## Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Rabatti OÜ                       | 2 629 448  |                                   | 2 629 448           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 629 448  |                                   | 2 629 448           |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 2 629 448  |                                   | 2 629 448           |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |
|                                  | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Danske Bank AS Eesti filiaal     | 109 321    | 109 321                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 109 321    | 109 321                           |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Danske Bank AS Eesti filiaal     | 1 098 641  |                                   | 1 098 641           |             |
| Rabatti OÜ                       | 1 597 791  |                                   | 1 597 791           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 696 432  |                                   | 2 696 432           |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 2 805 753  | 109 321                           | 2 696 432           |             |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                      | 31.12.2011       | 31.12.2010     | Lisa nr |
|--------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                    | 30 231           | 35 984         |         |
| Võlad töövõtjatele                   | 2 875            | 3 246          | 9       |
| Maksuvõlad                           | 4 308            | 10 585         | 4       |
| Muud võlad                           | 753              | 753            |         |
| Muud viitvõlad                       | 753              | 753            |         |
| Saadud ettemaksed                    | 52 277           | 53 336         |         |
| Väljamaksmata dividendid             | 735 770          | 600 769        |         |
| Tulumaks väljamaksmata dividendidelt | 195 584          | 159 698        |         |
| Võlad emaettevõtjale                 | 38 276           | 5 664          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>     | <b>1 060 074</b> | <b>870 035</b> |         |

## Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                     | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Detsembri töötasu                   | 1 051        | 1 051        |
| Puhkusereserv                       | 1 760        | 2 122        |
| Isikliku sõiduki kasutamise hüvitis | 64           | 64           |
| Muude kulude hüvitis                | 0            | 9            |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b>     | <b>2 875</b> | <b>3 246</b> |

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 25 565     | 25 565     |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2011           | 2010           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 757 247        | 770 532        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>757 247</b> | <b>770 532</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>757 247</b> | <b>770 532</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| 68201- Kinnivara üürileandmine ja käitus    | 757 247        | 770 532        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>757 247</b> | <b>770 532</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2011          | 2010          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 15 844        | 16 387        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 5 450         | 5 637         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>21 294</b> | <b>22 024</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2             | 2             |

## Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                     | 2011            | 2010            |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressitulud                       | 105             | 115             |
| Muud intressitulud                  | 105             | 115             |
| Intressikulud                       | -385 523        | -122 969        |
| Muud intressikulud                  | -385 523        | -122 969        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b> | <b>-385 418</b> | <b>-122 854</b> |

## Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

|                            | 2011              |               | 2010              |                |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|----------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      | Maksustatav summa | Tulumaks       |
| Väljakuulutatud dividendid | 200 000           | 53 165        | 511 293           | 135 913        |
| <b>Kokku</b>               | <b>200 000</b>    | <b>53 165</b> | <b>511 293</b>    | <b>135 913</b> |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Rabatti OÜ     |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                             | 39 983     | 3 403 494  | 62 702     | 2 204 224  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 906        |            | 1 315      |            |

|                                                          | 2011    |        | 2010    |        |
|----------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|
|                                                          | Ostud   | Müügid | Ostud   | Müügid |
| Emaettevõtja                                             | 503 948 | 105    | 194 680 | 115    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 310     | 29 122 |         | 30 953 |

2011. aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ja juhatuse ennetähtaegsel vabastamisel kompensatsioone ei ole ette nähtud.



## Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Masterlan (registrikood: 10703458) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MART OSTRAT        | Juhatuse liige     | 26.06.2012           |
| RUDOLF KULDKEPP    | Juhatuse liige     | 27.06.2012           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Masterlan aktsionärile

Oleme auditeerinud Osaühing Masterlan raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Masterlan finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrin Kaasik

Vandeaudiitori number 111

AMC Finantsid Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 100

Tehnika 55 /Roopa 23 Tallinn 10136

27.06.2012

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Masterlan (registrikood: 10703458) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KATRIN KAASIK      | Vandeaudiitor      | 27.06.2012           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 277 528        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -11 048        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>266 480</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 266 480        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>266 480</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 757247          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi   | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                             | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|
| Osaühing Rabatti | 10049835                                  | Kalda 7B, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti | 25564 EUR                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                                                               |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------|
| Telefon         | +372 6502344                                                       |
| Faks            | +372 6502307                                                       |
| E-posti aadress | <a href="mailto:mart.ostrat@rabatti.ee">mart.ostrat@rabatti.ee</a> |