

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: MAVE VARAHALDUSE Osäühing

registrikood: 10515633

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 160

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 6518334

faks: +372 6142137, +372 6518380

e-posti aadress: mati@heinla.ee

veebilehe aadress: www.mave.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Varud	11
Lisa 7 Müügioteel põhivara	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Materiaalne põhivara	13
Lisa 10 Laenukohustused	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Muud võlad	15
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	17
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Lisa 21 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 22 Kasutusrent	19

Tegevusaruanne

MAVE VARAHALDUSE OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja rent.

Hallatavad objektid on hooned Pärnu mnt.160,Pärnu mnt.139E/11,Pärnu mnt.139E/12

ja Töökoja tn.1/Veerenni tn.53.A.

Järgmisel majandusaastal tegeletakse edasi kinnisvara haldamisega.

Kinnisvara haldamise tegevuskeskkonna üldine halvenemine mõjutas osaühingu majandustulemust. OÜ oli sunnitud mitmeid rendihindu vähendama ja olid ka mõned vabad rendipinnad.

Aruandeaastal ei olnud olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid ning neid ei planeerita ka järgmisel aastal.

Aruandeaastal ei olnud olulisi investeeringuid ning lähitulevikus planeeritavad investeeringud sõltuvad tegevuskeskkonna muutustest.

Aruandeaasta tegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2011	2010
Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011- müügitulu 2010) / müügitulu 2010*100	0,4	-15,47
Puhasrentaablus (%) = Puhaskasum / müügitulu*100	1,7	42,8

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	39 665	8 326	2
Nõuded ja ettemaksed	60 048	7 032 947	3,5
Varud	1 599 311	1 599 311	6
Müügiootel põhivara	1 216 997	1 216 997	7
Kokku käibevara	2 916 021	9 857 581	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	8 907 177	1 742 025	5
Kinnisvarainvesteeringud	3 697 678	3 728 931	8
Materiaalne põhivara	5 263	63	9
Kokku põhivara	12 610 118	5 471 019	
Kokku varad	15 526 139	15 328 600	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	276 324	2 635 698	10
Võlad ja ettemaksed	3 334 130	793 823	11
Kokku lühiajalised kohustused	3 610 454	3 429 521	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 791 107	2 874 755	10
Kokku pikaajalised kohustused	4 791 107	2 874 755	
Kokku kohustused	8 401 561	6 304 276	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	268 429	268 429	13
Ülekurss	548	548	
Kohustuslik reservkapital	26 843	26 843	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 811 154	8 288 246	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 604	440 258	
Kokku omakapital	7 124 578	9 024 324	
Kokku kohustused ja omakapital	15 526 139	15 328 600	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 031 647	1 027 845	14
Muud äritulud	18 785	104	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-233 631	-248 939	16
Mitmesugused tegevuskulud	-179 087	-193 426	17
Tööjõukulud	-71 915	-59 916	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-86 214	-113 298	8,9
Muud ärikulud	-6 318	-6 905	
Ärikasum (kahjum)	473 267	405 465	
Finantstulud ja -kulud	54 012	34 793	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	527 279	440 258	
Tulumaks	-509 675	0	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 604	440 258	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	473 267	405 465	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	86 214	113 298	8,9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-18 463	0	8,15
Kokku korrigeerimised	67 751	113 298	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	57 724	-38 494	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	49 778	-186 191	
Makstud intressid	-247 517	-217 812	
Kokku rahavood äritegevusest	401 003	76 266	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	21 730	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-235 947	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	401 948	0	8
Antud laenud	-497 537	-1 089 040	
Antud laenude tagasimaksed	248 172	441 596	
Laekunud intressid	212 442	8 781	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	129 078	-616 933	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	374 389	783 561	
Saadud laenude tagasimaksed	-800 227	-257 847	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-942	-2 965	
Makstud dividendid	-60 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-11 962	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-498 742	522 749	
Kokku rahavood	31 339	-17 918	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 326	26 244	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	31 339	-17 918	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 665	8 326	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	268 429	548	26 843	8 288 246	8 584 066
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	440 258	440 258
31.12.2010	268 429	548	26 843	8 728 504	9 024 324
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	17 604	17 604
Makstud dividendid	0	0	0	-1 917 350	-1 917 350
31.12.2011	268 429	548	26 843	6 828 758	7 124 578

VT.lisa 13 ja lisa 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seadust ja Eesti hea raamatupidamise tava nõudeid.

Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhiolemus on kehtestatud raamatupidamiseseaduses ning mida täiendavad Eesti Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Vara ja kohustused 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.

Mave Varahalduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2 lisas toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja rahalisi vahendeid arveldusarvel ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid).

Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatel laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Varud kantakse kuluks individuaalse arvestuse 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 kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule eluale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2 % kuni 8% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 3200 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb

vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised ja rajatised	7-50
masinad ja seadmed	5
muu materiaalne põhivara	5

Rendid

Renditehingut on käsitletud kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendina on kajastatud kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule
- rentnikul on optioon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda õigust kasutab
- rendiperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest

Kõik ülejäänud tehingud on kajastatud kasutusrendina.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, 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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeperioodi 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

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. MAVE VARAHALDUSE OÜ käsitleb seotud

osapooltena:

- a) emaettevõtjat (ning emaettevõtjat kontrollivaid või selle üle olulist mõju omavaid isikuid);
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise eraisikutest omanikke;
- c) punktis b) kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Tulud

Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja maksud. Teenuste müügitulu kajastatakse teenuste osutamise perioodil. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	19 333	0
Arvelduskontod	20 332	8 326
Kokku raha	39 665	8 326

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	47 915	229 198	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	1 972	4
Muud nõuded	8 918 723	8 543 267	5
Laenu nõuded	8 304 917	7 938 354	
Intressinõuded	613 806	604 913	
Ettemaksed	584	535	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 967 225	8 774 972	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	4 123	0	
Käibemaks	0	5 500	0	5 348
Üksikisiku tulumaks	0	1 511	0	1 087
Erisoodustuse tulumaks	0	136	0	136
Sotsiaalmaks	0	3 139	0	2 444
Kohustuslik kogumispension	0	50	0	20
Töötuskindlustusmaksed	0	303	0	219
Ettemaksukonto jääk	3		1 972	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3	14 762	1 972	9 254

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	8 304 917	11 546	7 773 298	520 073
Intressinõuded	613 806	0	613 806	0
Kokku muud nõuded	8 918 723	11 546	8 387 104	520 073

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	7 938 354	6 264 402	1 512 741	161 211
Intressinõuded	604 913	536 840	68 073	0
Kokku muud nõuded	8 543 267	6 801 242	1 580 814	161 211

Lühiajalised laenud on antud tähtajaga 31.12.2012 ja intress on vahemikus 3-6,5%.

Kõik laenud on antud Eurodes.

Laenud on antud tagatiseta.

VT.lisa 3.

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	1 599 311	1 599 311
Kokku varud	1 599 311	1 599 311

Varude all on Tartu mnt.25 kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

Suurus on 889 ruutmeetrit. Lisaks ostuhinnale on sellele kinnistule tehtud kulutusi. Varusid allahinnatud ja maha kantud ei ole.

Lisa 7 Müügiotel põhivara

(eurodes)

31.12.2009	1 216 997
31.12.2010	1 216 997
31.12.2010	1 216 997
31.12.2011	1 216 997

Müügiotel põhivaras on meil kajastatud hoone Hispaanias, mida ei ole õnnestunud aasta jooksul müüa. Ostja leidmisega tegeldakse aktiivselt.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	176 023	4 117 620	4 293 643
Akumuleeritud kulum	0	-484 308	-484 308
Jääkmaksumus	176 023	3 633 312	3 809 335
Amortisatsioonikulu	0	-80 404	-80 404
31.12.2010			
Soetusmaksumus	176 023	4 117 620	4 293 643
Akumuleeritud kulum	0	-564 712	-564 712
Jääkmaksumus	176 023	3 552 908	3 728 931
Ostud ja parendused	57 000	380 688	437 688
Müügid	0	-383 485	-383 485
Amortisatsioonikulu	0	-85 456	-85 456
Ümberklassifitseerimised	242 864	-242 864	0
31.12.2011			
Soetusmaksumus	475 887	3 871 959	4 347 846
Akumuleeritud kulum	0	-650 168	-650 168
Jääkmaksumus	475 887	3 221 791	3 697 678

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	777 575	764 513
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	239 028	248 939
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	401 948	0

Rendi mittekatkestatava osa makseteks on 406554 EUR.(kuni 1 aasta)

Kõik kinnisvarainvesteeringud on renditud välja kasutusrendi tingimustel.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2009			
Soetusmaksumus	106 808	21 730	128 538
Akumuleeritud kulum	-45 091		-45 091
Jääkmaksumus	61 717	21 730	83 447
Amortisatsioonikulu	-3 943	0	-3 943
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-28 951	0	-28 951
Müügid	0	-21 730	-21 730
Muud muutused	-28 760	0	-28 760
31.12.2010			
Soetusmaksumus	3 683	0	3 683
Akumuleeritud kulum	-3 620	0	-3 620
Jääkmaksumus	63	0	63
Ostud ja parendused	5 958	0	5 958
Amortisatsioonikulu	-758	0	-758
31.12.2011			
Soetusmaksumus	5 958	0	5 958
Akumuleeritud kulum	-695	0	-695
Jääkmaksumus	5 263	0	5 263

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2011	2010
Muu materiaalne põhivara	0	21 730
Kokku	0	21 730

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	22 369	22 369			5	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	22 369	22 369					
Pikaajalised laenud							
SWEDBANK	4 423 919	211 843	4 212 076	0	3,66-4,45	EUR	12.01.2015
MARFIN PANK	100 022	24 926	75 096	0	panga baas intr.+5%	EUR	26.12.2014
HISPAANIA PANK	516 105	12 170	92 859	411 076	5,106	EUR	31.05.2031
Pikaajalised laenud kokku	5 040 046	248 939	4 380 031	411 076			
Kapitalirendikohustused kokku	5 016	5 016	0	0			
Laenukohustused kokku	5 067 431	276 324	4 380 031	411 076			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	150 192	150 192			5% ja 18%	EEK	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	150 192	150 192					
Pikaajalised laenud							
SWEDBANK	4 699 578	2 445 247	2 254 331	0	3,09-4,75 %	EUR	11.05.2013
MARFIN PANK	124 948	24 926	100 022	0	Panga baasintress+5%aastas	EEK	26.12.2014
HISPAANIA PANK	535 735	15 333	89 559	430 843	5,106	EUR	31.05.2031
Pikaajalised laenud kokku	5 360 261	2 485 506	2 443 912	430 843			
Laenukohustused kokku	5 510 453	2 635 698	2 443 912	430 843			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Maa	176 023	176 023
Ehitised	3 383 967	3 552 909
Kokku	3 559 990	3 728 932

Marfin panga laenu tagatiseks on: hüpoteek summas 191 735 EUR kinnistule

Halli tee 3a,hüpoteek summas 63 912 EUR kinnistule Lõhmuse põik 19 ja

Mati Heinsare eraisiku käendus summas 137 410 EUR.

Swedbanki laenude tagatiseks on hüpoteegid Mave Varahalduse varadele kokku 2 324 224 EUR väärtuses.

Mave Varahalduse OÜ on käendanud ka Kasemetsa Kinnisvara OÜ,Masti Maja OÜ ja M&M Vara OÜ laene 2 509 772 EUR.

Kapitalirendikohustused 5 016 EUR intressimäär on 4,138 ja tähtaeg 30.06.2013.

Kapitalirenditud põhivara väärtus on 5 363 EUR.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	80 417	35 889	
Võlad töövõtjatele	8 635	6 638	
Maksuvõlad	14 762	9 254	4
Muud võlad	3 156 756	669 478	12
Intressivõlad	5 229	29 059	
Dividendivõlad	1 857 350	0	
Muud viitvõlad	655 061	1 303	
Muud võlad	639 116	639 116	
Saadud ettemaksed	73 560	72 564	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 334 130	793 823	

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	29 059	29 059	0	0
Muud viitvõlad	1 303	1 303	0	0
Muu pikaajaline kreditoorne võlgnevus	639 116	639 116	0	0
Kokku muud võlad	669 478	669 478	0	0

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	5 229	5 229	0	0
Dividendivõlad	1 857 350	1 857 350	0	0
Muud viitvõlad	655 061	655 061	0	0
Muu pikaajaline kreditoorne võlgnevus	639 116	639 116	0	0
Kokku muud võlad	3 156 756	3 156 756	0	0

Lepingu järgi kohustub Mave Varahalduse OÜ Tartu mnt.25 ostuhinnast tasuma 639 116 Eurot müüjale 30 päeva jooksul arvates hoone valmimisest ja sellele kasutusloa andmisest.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	268 429	268 429
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital koosneb ühest osas maksumusega 268 429 eurot.		

Aruandeaastal kuulutati välja dividende summas 1 917 350 eurot, millega kaasnes tulumaksukulu summas 509 675 EUR. VT.lisa 21.

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 031 647	1 027 845	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 031 647	1 027 845	
Kokku müügitulu	1 031 647	1 027 845	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditeenus	777 575	764 513	8
Muu müük	254 072	263 332	
Kokku müügitulu	1 031 647	1 027 845	

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	18 463	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	104
Muud	322	0
Kokku muud äritulud	18 785	104

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	86 369	51 480
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 463	60 744
Energia	135 401	136 599
Elektrienergia	110 755	107 341
Soojusenergia	24 646	29 258
Üür ja rent	398	116
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	233 631	248 939

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	8 224	4 998
Lähetuskulud	1 524	3 903
Koolituskulud	1 465	89
Riiklikud ja kohalikud maksud	28 911	20 445
Valvekulud	31 108	29 938
Kindlustus	7 271	8 126
Transpordiga seotud kulud	44 866	30 962
Muud	55 718	94 965
Kokku mitmesugused tegevuskulud	179 087	193 426

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	53 893	44 647
Sotsiaalmaksud	17 289	14 648
Töötuskindlustus	733	621
Kokku tööjõukulud	71 915	59 916
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	5

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	277 699	270 154
Intressitulu hoiustelt	13	0
Intressitulu laenudelt	277 686	270 154
Intressikulud	-223 687	-230 569
Muud finantstulud ja -kulud	0	-4 793
Kokku finantstulud ja -kulud	54 012	34 792

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Korall Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Korall Invest OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 857 350	9 588	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 619 930	138 134	8 280 279	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 683	391 545	56 264	27 513

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	11 504	11 504

Korall Invest OÜ (kelle osalus MAV E VARAHALDUSE osaühingus on 100%) koostab konsolideeritud majandusaasta aruande.

Seotud osapoolte vaheliste tehingute käigus on antud laenu:

2010.a. 1 089 040 EUR.

2011.a. 497 537 EUR.

tagasi saadud laene:

2010.a. 420 505 EUR.

2011.a. 273 594 EUR.

arvestatud laenu intresse:

2010.a. 261 297 EUR.

2011.a. 267 836 EUR.
 intresse on tasutud:
 2010.a. 454 EUR.
 2011.a. 212 437 EUR.

Lisa 21 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 394 719	6 895 518
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 434 039	1 832 986
Kokku tingimuslikud kohustused	6 828 758	8 728 504

Lisa 22 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	15 551	12 723
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	11 338	15 550
1-5 aasta jooksul	10 115	12 058

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendeid.

Aruande digitaalallkirjad

MAVE VARAHALDUSE Osühing (registrikood: 10515633) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI HEINSAR	Juhatuse liige	29.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MAVE VARAHALDUSE Osaühing osanikule:

Oleme auditeerinud MAVE VARAHALDUSE Osaühing raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti), mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning, et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal annab piisava ja asjakohase aluse auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt MAVE VARAHALDUSE Osaühing finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et seisuga 31. detsember 2011 ületasid MAVE VARAHALDUSE Osaühing lühiajalised kohustused käibevarasid 694 tuhande euro võrra. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Madis Valk

Vandeaudiitori number 551

Villems & Partnerid OU

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt 463, 10916 Tallinn

05. juuli 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

MAVE VARAHALDUSE Osühing (registrikood: 10515633) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS VALK	Vandeaudiitor	05.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 811 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 604
Kokku	6 828 758
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 828 758
Kokku	6 828 758

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1031647	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Korall Invest OÜ	11728259	Väike-Karja 3/Sauna 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	268428 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6518334
Faks	+372 6518380
Faks	+372 6142137
E-posti aadress	mati@heinla.ee
Veebilehe aadress	www.mave.ee