

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Müürivahemik

registrikood: 10006713

tänava/talu nimi, Suur-Karja 14
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 10140

maakond: Harju maakond

telefon: +372 56999890

faks:

e-posti aadress: ivo@ivo-nikkolo.com

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Müügioteel põhivara	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Muud võlad	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

OÜ Mürivahemik tegeleb kinnisvara hooldamise ja haldamisega.

2009.a. käive oli ca 2,9 miljonit krooni.

2009.a. tegeleti olemasoleva kinnisvara renoveerimisega .

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetasusid ei makstud.

2010.a. on kavas jätkata sama tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Müürivahemik juhataja deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- a) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- b) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Müürivahemik finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- c) kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande koostamise kuupäevani (28.04.2010), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- d) OÜ Müürivahemik on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 482	383 835	2
Nõuded ja ettemaksed	200 719	218 605	3
Müügiootel põhivara	4 915 117	0	5
Kokku käibevara	5 121 318	602 440	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	56 887 038	56 887 038	6
Materiaalne põhivara	3 312 006	8 207 123	7
Kokku põhivara	60 199 044	65 094 161	
Kokku varad	65 320 362	65 696 601	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 253 110	1 500 698	8
Võlad ja ettemaksed	841 174	699 757	9,10
Kokku lühiajalised kohustused	2 094 284	2 200 455	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	8 392 405	9 832 136	8
Kokku pikaajalised kohustused	8 392 405	9 832 136	
Kokku kohustused	10 486 689	12 032 591	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	12
Kohustuslik reservkapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 554 010	52 455 398	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 169 663	1 098 612	
Kokku omakapital	54 833 673	53 664 010	
Kokku kohustused ja omakapital	65 320 362	65 696 601	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	2 894 724	2 906 545	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-916 815	-826 809	14
Mitmesugused tegevuskulud	-420 683	-268 081	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 000	-12 078	7
Ärikasum (-kahjum)	1 553 226	1 799 577	
Finantstulud ja -kulud	-383 563	-700 965	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 169 663	1 098 612	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 169 663	1 098 612	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 553 226	1 799 577
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 000	12 078
Kokku korrigeerimised	4 000	12 078
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 886	201 463
Varude muutus	0	17 938
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-11 021	133 385
Makstud intressid	-229 838	-396 103
Kokku rahavood äritegevusest	1 334 253	1 768 338
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-24 000	-202 475
Laekunud intressid	89	186
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-23 911	-202 289
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	288 880	250 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 976 198	-2 088 310
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 687 318	-1 838 310
Kokku rahavood	-376 976	-272 261
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	383 835	658 042
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-376 976	-272 261
Valuutakursside muutuste mõju	-1 377	-1 946
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 482	383 835

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	100 000	10 000	52 455 398	52 565 398
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 098 612	1 098 612
31.12.2008	100 000	10 000	53 554 010	53 664 010
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 169 663	1 169 663
31.12.2009	100 000	10 000	54 723 673	54 833 673

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2009 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Juhendite muudatuste rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2009 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu põhivara	4

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	0	164 693
Arvelduskontod	5 482	219 142
Kokku raha	5 482	383 835

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	200 719	214 067
Ettemaksed	0	4 538
Kokku Nõuded ja ettemaksed	200 719	218 605

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	86 118	23 814
Maamaks	18 197	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	104 315	23 814

Lisa 5 Müügiotel põhivara

(kroonides)

31.12.2007	0
31.12.2008	0
Ümberklassifitseerimised	4 915 117
31.12.2009	4 915 117

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007	56 887 038	
31.12.2008	56 887 038	
31.12.2009	56 887 038	
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 722 133	2 556 545
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	916 815	831 759
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	805 318	1 724 786

Ettevõtte omab kahte kinnisvarainvesteeringut, millest üks on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks Swedbankile.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	91 277	8 004 648	8 004 648	8 095 925
Akumuleeritud kulum	-79 199	0	0	-79 199
Jääkmaksumus	12 078	8 004 648	8 004 648	8 016 726
Ostud ja parendused	0	202 475	202 475	202 475
Muud ostud ja parendused	0	202 475	202 475	202 475
Amortisatsioonikulu	-12 078	0	0	-12 078
31.12.2008				
Soetusmaksumus	0	8 207 123	8 207 123	8 207 123
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	8 207 123	8 207 123	8 207 123
Ostud ja parendused	24 000	0	0	24 000
Amortisatsioonikulu	-4 000	0	0	-4 000
Ümberklassifitseerimised	0	-4 915 117	-4 915 117	-4 915 117
Ümberklassifitseerimine müügiootel põhivaraga	0	-4 915 117	-4 915 117	-4 915 117
31.12.2009				
Soetusmaksumus	24 000	3 292 006	3 292 006	3 316 006
Akumuleeritud kulum	-4 000	0	0	-4 000
Jääkmaksumus	20 000	3 292 006	3 292 006	3 312 006

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajaline laen	285 500	285 500	0	0
Pikaajalise pangalaenu tagasimakse järgmisel perioodil	667 610	667 610	0	0
Muu pikaajalise laenu tagasimakse järgmisel perioodil	300 000	300 000	0	0
Lühiajalised laenud kokku	1 253 110	1 253 110	0	0
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	4 135 608	0	3 846 982	288 626
Muud laenud	4 256 797	0	4 256 797	0
Pikaajalised laenud kokku	8 392 405	0	8 103 779	288 626
Laenukohustused kokku	9 645 515	1 253 110	8 103 779	288 626

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muu lühiajaline laen	263 500	263 500	0	0
Pikaajalise pangalaenu tagasimakse järgmisel perioodil	637 198	637 198	0	0
Muu pikaajalise laenu tagasimakse järgmisel perioodil	600 000	600 000	0	0
Lühiajalised laenud kokku	1 500 698	1 500 698	0	0
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	4 803 218	0	3 671 754	1 131 464
Muud laenud	5 028 918	0	5 028 918	0
Pikaajalised laenud kokku	9 832 136		8 700 672	1 131 464
Laenukohustused kokku	11 332 834	1 500 698	8 700 672	1 131 464

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	128 679	169 890
Maksuvõlad	104 315	23 814
Muud võlad	601 180	447 053
Saadud ettemaksed	7 000	59 000
Kokku võlad ja ettemaksed	841 174	699 757

Lisa 10 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	599 490	0	599 490	
Muud viitvõlad	1 690	1 690	0	
Kokku muud võlad	601 180	1 690	599 490	
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	447 053	0	447 053	
Kokku muud võlad	447 053	0	447 053	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tingimuslikud kohustused		
Jaotamata kasum	54 723 672	53 554 010
Kokku tingimuslikud kohustused	54 723 672	53 554 010

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 54 723 672 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 11 491 3972 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 43 231 700 krooni. Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2009. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.

Lisa 12 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 872 133	2 906 545
Läti	22 591	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 894 724	2 906 545
Kokku müügitulu	2 894 724	2 906 545
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara üürile andmine ja käitlemine	2 872 133	2 556 545
Muud tulud	22 591	350 000
Kokku müügitulu	2 894 724	2 906 545

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Tooraine ja materjal	528 592	472 192
Müügi eesmärgil ostetud teenused	180 309	90 895
Energia	207 914	263 722
Elektrienergia	88 050	92 875
Soojusenergia	119 864	170 847
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	916 815	826 809

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	17 126	15 386
Lähetuskulud	15 634	19 439
Riiklikud ja kohalikud maksud	73 315	54 231
Transporditeenused	140 694	11 074
Muud	173 914	167 951
Kokku mitmesugused tegevuskulud	420 683	268 081

Lisa 16 Tööjõukulud

(kroonides)

2009.a. ettevõttes töötajaid ei olnud.

Lisa 17 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	5 441 788	6 339 471

	2009	2008
	Tulud	Tulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	152 437	303 103

Tuludes on näidatud saadud laenudelt arvestatud intress.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Mürivahemik (registrikood: 10006713) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO NIKKOLO	Juhatuse liige	29.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 554 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 169 663
Kokku	54 723 673
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	54 723 673
Kokku	54 723 673
Ettevõtte juhatus tegi ettepaneku 2009.a. lõpuks kogunenud kasum jätta jaotamata.	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 554 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 169 663
Kokku	54 723 673
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	54 723 673
Kokku	54 723 673
Ettevõtte juhatus otsustas 2009.a. lõpuks kogunenud kasum jätta jaotamata.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2872133	99.22%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivo Nikkolo	35812170356	Tallinn, Harju maakond, Eesti	100000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56999880
E-posti aadress	ivo@ivo-nikkolo.com