

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: MAVE VARAHALDUSE Osaühing

registrikood: 10515633

tänavatalu nimi, Pärnu mnt 160
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthnumber: 11317

maakond: Harju maakond

telefon: + 3726518334

faks: +3726518380

e-posti aadress: mati@heinla.ee

veebilehe aadress: www.mave.ee

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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Muud nõuded	12
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Müügioteel põhivara	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Kapitalirent	15
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Muud võlad	17
Lisa 15 Osakapital	17
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 22 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Mave Varahalduse OÜ põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja rendile andmine.

Selleks on ehitatud hooned Pärnu mnt.160,Pärnu mnt.139E/11,Pärnu mnt.139E/12 ja Töökoja tn.1/Veerenni tn.53A.

2010.a.tegutseme edasi kinnisvara haldamisega.

Keskmine töötajate arv 2008. aastal oli 5 ning nende töötasude brutosumma oli

751 270,00 EEK, millele lisandus sotsiaalmaksu summa 249 765,00 krooni.

Juhatuses on 1(üks)liige .Juhatusel 2009.a. töötasu ei makstud.

	2009.	2008.
1.Käibe kasv(%)	-0,113	-0,199
2.Puhasrentaablus(%)	43.5	59,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv(%)=(müügitulu 2009-müügitulu 2008)/müügitulu 2008*100

Puhasrentaablus(%)=puhaskasum/müügitulu*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust Mave Varahalduse OÜ 2009.a.raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse

eest ning kinnitab,et:

- Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga
- Raamatupidamise aastaaruanne kajastab Mave Varahalduse OÜ finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt
- Mave Varahalduse OÜ on jätkuvalt tegutsev majandusüksus

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009.a.

aruande koostamispäeva 23.03.2010.a.vahemikus.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	410 626	1 384 899	2
Nõuded ja ettemaksed	120 242 061	51 491 093	3
Varud	25 023 787	24 535 722	6
Müügiootel põhivara	19 041 861	0	7
Kokku käibevara	164 718 335	77 411 714	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2 402 285	52 078 891	3
Kinnisvarainvesteeringud	59 603 146	84 103 947	8
Materiaalne põhivara	1 305 659	1 650 983	9
Kokku põhivara	63 311 090	137 833 821	
Kokku varad	228 029 425	215 245 535	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	14 583 424	10 076 159	12
Võlad ja ettemaksed	15 332 764	22 531 645	13
Kokku lühiajalised kohustused	29 916 188	32 607 804	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	63 801 797	56 611 011	12
Kokku pikaajalised kohustused	63 801 797	56 611 011	
Kokku kohustused	93 717 985	89 218 815	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 200 000	4 200 000	15
Ülekurss	8 577	8 577	
Kohustuslik reservkapital	420 000	420 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 398 143	108 710 620	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 284 720	12 687 523	
Kokku omakapital	134 311 440	126 026 720	
Kokku kohustused ja omakapital	228 029 425	215 245 535	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	19 025 626	21 452 903	16
Muud äritulud	3 676 700	0	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 764 557	-3 619 788	18
Mitmesugused tegevuskulud	-4 648 069	-2 098 965	19
Tööjõukulud	-1 008 436	-2 336 720	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 820 964	-1 820 964	8,9
Muud ärikulud	-129 319	-312 575	
Ärikasum (-kahjum)	10 330 981	11 263 891	
Finantstulud ja -kulud	-2 046 261	1 423 632	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 284 720	12 687 523	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 284 720	12 687 523	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 330 981	11 263 891	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 820 964	1 820 964	8,9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-3 676 700	0	17
Kokku korrigeerimised	-1 855 736	1 820 964	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-26 464 848	-3 139 195	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-7 661 476	507 315	
Makstud intressid	-5 121 222	-3 685 641	
Kokku rahavood äritegevusest	-30 772 301	6 767 334	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-340 000	-298 300	9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	523 300	0	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	7 476 700	0	8
Antud laenud	-27 241 300	-84 411 000	
Antud laenude tagasimaksed	35 937 000	61 759 000	
Laekunud intressid	1 744 278	3 742 498	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	18 099 978	-19 207 802	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	21 600 000	9 995 782	
Saadud laenude tagasimaksed	-9 901 950	-5 342 691	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	11 698 050	4 653 091	
Kokku rahavood	-974 273	-7 787 377	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 384 899	9 172 276	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-974 273	-7 787 377	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	410 626	1 384 899	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	4 200 000	8 577	420 000	108 710 620	113 339 197
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	12 687 523	12 687 523
31.12.2008	4 200 000	8 577	420 000	121 398 143	126 026 720
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	8 284 720	8 284 720
31.12.2009	4 200 000	8 577	420 000	129 682 863	134 311 440

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle lisade kohta on toodud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt aktsiaseltsi vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seadust ja hea raamatupidamise tava nõudeid. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamiseseaduses ning mida täiendava EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamis-
päeva 23.03.2010 vahel.

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 Eesti kroonides.

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid.

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjeldatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

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

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud 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; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

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

Varud

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.

Kinnisvarainvesteeringud

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 akumulieeritud 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 elueale 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 objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 50000 krooni 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.

Kasutusel on järgmised amortisatsiooninormid:

- | | |
|----------------------------|-------|
| - ehitised ja rajatised | 2-15% |
| - masinad ja seadmed | 20% |
| - muu materiaalne põhivara | 20% |

Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 50000

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

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 nüüdsväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest

Kõik ülejäänud tehingud on kajastatud kasutusrendina.

Finantskohustused

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**Ettevõtte tulumaks**

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 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.2006 maksumäär 23/77) 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.

Tulud**Tulu**

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Müügitulu kajastab müüdnud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja maksud. Teenuste müügitulu kajastatakse teenuste osutamise perioodil. Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	13 465	52 185
Arvelduskontod	397 161	1 332 714
Kokku raha	410 626	1 384 899

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 178 393	619 367	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44 816	0	4
Muud nõuded	117 005 706	50 832 684	5
Ettemaksed	13 146	39 042	
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	2 402 285	52 078 891	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	122 644 346	103 569 984	

Pikaajaliste nõuete ja ettemaksete all on

2009.a. diskonteeritav arve summas 2 402 285 krooni, mille maksetähtaeg on 31.12.2020 ja diskontomäär 5%.

2008.a. diskonteeritav arve summas 2 287 891 krooni, mille maksetähtaeg on 31.12.2020 ja diskontomäär 5% ning pikaajaline laen maksetähtajaga 31.12.2010. summas

49 791 000,00 EEK.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		1 107 898	138 036
Üksikisiku tulumaks		36 498	46 264
Erisoodustuse tulumaks		5 719	1 063
Sotsiaalmaks		75 003	90 530
Kohustuslik kogumispension		240	2 702
Töötuskindlustusmaksed		6 315	2 087
Maamaks		96 736	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		24 978	0
Ettemaksukonto jääk	44 816		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	44 816	1 353 387	280 682

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	87 961 300	87 961 300			
Intressinõuded	5 375 147	5 375 147			
Muud nõuded	23 669 259	23 669 259			
Kokku muud nõuded	117 005 706	117 005 706			3

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	96 657 000	46 866 000	49 791 000		
Intressinõuded	3 966 684	3 966 684			
Kokku muud nõuded	100 623 684	50 832 684	49 791 000		3

Laenu on antud Eesti kroonides ja intresside määr on 3-6,5%.

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Müügiks ostetud kaubad	25 023 787	24 535 722
Kokku varud	25 023 787	24 535 722

2009.a.mahakandmisi ja allahindlusi ei ole tehtud.

Lisa 7 Müügioteel põhivara

(kroonides)

Ümberklassifitseerimised	19 041 861
31.12.2009	19 041 861

2009.a.tõsteti müügioteel põhivaraks Hispaanias asuv kinnistu.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2007			
Soetusmaksumus	6 554 156	84 470 825	91 024 981
Akumuleeritud kulum	0	-5 262 094	-5 262 094
Jääkmaksumus	6 554 156	79 208 731	85 762 887
Amortisatsioonikulu	0	-1 658 940	-1 658 940
31.12.2008			
Soetusmaksumus	6 554 156	84 470 825	91 024 981
Akumuleeritud kulum	0	-6 921 034	-6 921 034
Jääkmaksumus	6 554 156	77 549 791	84 103 947
Müügid	-3 800 000	0	-3 800 000
Amortisatsioonikulu	0	-1 658 940	-1 658 940
Ümberklassifitseerimised	0	-19 041 861	-19 041 861
31.12.2009			
Soetusmaksumus	2 754 156	65 428 964	68 183 120
Akumuleeritud kulum	0	-8 579 974	-8 579 974
Jääkmaksumus	2 754 156	56 848 990	59 603 146

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 586 759	16 609 116
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 476 557	3 619 788
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	7 476 700	0

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	1 671 175	225 000	1 896 175
Akumuleeritud kulum	-381 468	0	-381 468
Jääkmaksumus	1 289 707	225 000	1 514 707
Ostud ja parendused	0	298 300	298 300
Muud ostud ja parendused	0	298 300	298 300
Amortisatsioonikulu	-162 024	0	-162 024
31.12.2008			
Soetusmaksumus	1 671 175	523 300	2 194 475
Akumuleeritud kulum	-543 492	0	-543 492
Jääkmaksumus	1 127 683	523 300	1 650 983
Ostud ja parendused	0	340 000	340 000
Muud ostud ja parendused	0	340 000	340 000
Amortisatsioonikulu	-162 024	0	-162 024
Müügid	0	-523 300	-523 300
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 671 175	340 000	2 011 175
Akumuleeritud kulum	-705 516	0	-705 516
Jääkmaksumus	965 659	340 000	1 305 659

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Muu materiaalne põhivara	523 300	0
Kokku	523 300	0

Lisa 10 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Sõiduauto	496 390	496 390		
Kapitalirendikohustused kokku	496 390	496 390		
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Sõiduauto	677 279	180 000	497 279	
Kapitalirendikohustused kokku	677 279	180 000	497 279	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2009	953 152	953 152
31.12.2008	1 103 656	1 103 656

Lisa 11 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	85 935	120 519
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	74 796	73 712
1-5 aasta jooksul	174 003	248 799

Kasutusrendile on võetud 1 sõiduauto ja 1 kaubik

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	700 000	700 000			
Lühiajalised laenud kokku	700 000	700 000			
Pikaajalised laenud					
Swedbank	66 411 979	12 964 041	53 447 938	0	
Hispaania pank	8 626 852	227 993	1 401 299	6 997 560	
Marfin pank	2 150 000	195 000	1 955 000	0	
Pikaajalised laenud kokku	77 188 831	13 387 034	56 804 237	6 997 560	
Kapitalirendikohustused kokku	496 390	496 390			10
Laenukohustused kokku	78 385 221	14 583 424	56 804 237	6 997 560	

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Swedbank	53 217 118	8 868 531	44 348 587	0	
SEB	3 949 254	810 960	2 222 397	915 897	
Hispaania pank	8 843 519	216 668	1 047 485	7 579 366	
Pikaajalised laenud kokku	66 009 891	9 896 159	47 618 469	8 495 263	
Kapitalirendikohustused kokku	677 279	180 000	497 279		10
Laenukohustused kokku	66 687 170	10 076 159	48 115 748	8 495 263	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	20 791 756	53 026 457	73 818 213
31.12.2008	791 756	33 763 689	34 555 445

Real" lühiajaline laen" on laen 700 000 EEK intressiga 6%.

Swedbankist võetud laen 66 411 979 EEK(4 244 499,07 EUR intressiga 3,236-4,493%).

Marfin Pangast võetud laen 2 150 000 EEK intressiga: Panga intress+5%.

Hispaania Pangast võetud laen 8 626 852 EEK (551 356,30 intressiga 5,106%).

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 380 088	565 944	
Võlad töövõtjatele	96 987	139 237	
Maksuvõlad	1 353 387	280 682	4
Muud võlad	10 304 866	10 212 617	14
Saadud ettemaksed	1 197 436	1 333 165	
Võlg emaettevõtjale	0	10 000 000	14
Kokku võlad ja ettemaksed	15 332 764	22 531 645	

Lisa 14 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	255 061	255 061			
Muud viitvõlad	49 805	49 805			
Muud võlad	10 000 000	10 000 000			22
Kokku muud võlad	10 304 866	10 304 866			

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	177 282	177 282	0		
Muud viitvõlad	35 335	35 335	0		
Muud võlad	10 000 000	0	10 000 000		22
Kokku muud võlad	10 212 617	212 617	10 000 000		

Muud võlad - võlg seoses kinnistu ostuga.

Muud viitvõlad - krediitkaardivõlg.

Lisa 15 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	4 200 000	4 200 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Osakapital koosneb ühest osas maksumusega 4 200 000 krooni.		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2009 on 129 682 863 EEK.

Bilansipäeva seisuga on omanikule võimalik dividendidena välja maksta 102 449 462 EEK ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 27 233 401 EEK.

Võrdlus 2008.a.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2008. on 121 398 143 EEK.

Bilansipäeva seisuga on omanikule võimalik dividendidena välja maksta 95 904 533 EEK ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 25 493 610 EEK.

Lisa 16 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 025 626	21 452 903
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	19 025 626	21 452 903
Kokku müügitulu	19 025 626	21 452 903
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Renditeenus	13 586 759	16 668 616
Muu müük	5 438 867	4 784 287
Kokku müügitulu	19 025 626	21 452 903

Lisa 17 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	3 676 700	0
Kokku muud äritulud	3 676 700	0

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Tooraine ja materjal	983 609	980 545
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 633 609	760 738
Energia	2 146 529	1 878 429
Elektrienergia	1 797 771	1 572 542
Soojusenergia	348 758	305 887
Üür ja rent	810	76
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 764 557	3 619 788

Müügi eesmärgil ostetud teenuste all on vesi,prügivedu,koristusteenused,mis on ostetud meie rentnike teenendamiseks.

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	166 087	69 648
Lähetuskulud	19 464	18 834
Koolituskulud	1 395	1 000
Riiklikud ja kohalikud maksud	371 808	276 322
Valvekulud	630 015	568 097
Kindlustus	163 929	152 765
Transpordiga seotud kulud	443 474	399 973
Muud	2 851 897	612 326
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 648 069	2 098 965

Lisa 20 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	751 270	1 750 958
Sotsiaalmaksud	249 765	580 483
Töötuskindlustus	7 401	5 279
Kokku tööjõukulud	1 008 436	2 336 720
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	10

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	3 152 740	5 282 273
Intressikulud	-5 199 001	-3 858 641
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 046 261	1 423 632

Lisa 22 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ MASTI MAJA
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	EESTI

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 653 000	0	10 000 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	88 807 188	0	69 495 715	163 160

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300	605 098	1 017 435	272 113

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	180 000	180 000

Seotud osapoolte vaheliste tehingute käigus on antud laenu:

2008.aastal 84 411 000 krooni

2009.aastal 23 861 300 krooni

tagasi saadud laene:

2008.aastal 61 759 000 krooni

2009.aastal 27 787 000 krooni

arvestatud laenu intresse:

2008.aastal 3 378 565 krooni

2009.aastal 2 508 786 krooni

Intresse on tasutud:

2008.aastal intresse ei laekunud

2009.aastal 719 661 krooni

Aruande digitaalallkirjad

MAVE VARAHALDUSE Osaühing (registrikood: 10515633) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI HEINSAR	Juhatuse liige	05.07.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MAVE VARAHALDUSE osaühingu osanikele

Oleme auditeerinud MAVE VARAHALDUSE osaühingu raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige 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 raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel 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 esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt MAVE VARAHALDUSE osaühingu finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

OÜ Audiitorbüroo Toomas Villems (tegevusluba nr. 39) nimel
Toomas Villems /allkirjastatud digitaalselt/
Vandeaudiitori tunnistus nr. 74

Roosikrantsi 2,
Tallinn 10119
Registrikood 10411589
Telefon +372 6110716
Faks +372 6110717
E-mail:villems@datanet.ee

Tallinn, 05.07.2010.a.

Audiitorite digitaalallkirjad

MAVE VARAHALDUSE Osaühing (registrikood: 10515633) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	05.07.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 398 143
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 284 720
Kokku	129 682 863
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	129 682 863
Kokku	129 682 863
2009.a.kasumi 8 284 720,00 EEK otsustas juhatus kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 398 143
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 284 720
Kokku	129 682 863
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	129 682 863
Kokku	129 682 863
Juhatus otsustas 2009.a. kasumi 8 284 720,00 EEK lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19025626	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ MASTI MAJA	10528162	Ahtri 6a, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4200000 EEK

Sidevahendid

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