

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi:** Mariton Holding OÜ

**registrikood:** 11784625

**tänavatalu nimi,** Magdaleena 3E  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 11312

**telefon:** +372 53421785

**e-posti aadress:** fablio@fablio.ee

## 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 10 |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud         | 10 |
| Lisa 4 Laenukohustused                  | 10 |
| Lisa 5 Võlad tarnijatele                | 11 |
| Lisa 6 Müügitulu                        | 11 |
| Lisa 7 Muud äritulud                    | 11 |
| Lisa 8 Tööjõukulud                      | 12 |
| Lisa 9 Finantstulud ja -kulud           | 12 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                | 12 |

## Tegevusaruanne

Mariton Holding OÜ müügitulu 2,6 mln krooni kujunes kinnisvarainvesteeringu rentimisest. Renditav kinnistu asub südalinnas ja on renditud saatkonnale.

Mariton Holding OÜ tegevuskavas on jätkata soetatud kinnisvaraobjektide arendamisega ja väljarentimisega.

Ettevõttes ei töötanud ühtegi palgalist, sest kinnisvara haldamisega tegeles rentnik.

## **Raamatupidamise aastaaruanne**

### **Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Mariton Holding OÜ juhatuse liikmena olen vastutav käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

- 1) raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- 2) raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Mariton Holding OÜ finantsseisundit ning perioodi 01.01.10-31.12.10 majandustulemust ja rahavoogusid;
- 3) Mariton Holding OÜ on jätkuvalt tegutsev.

## Bilanss

(kroonides)

|                                       | 31.12.2010        | 31.12.2009    | Lisa nr |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|---------|
| Varad                                 |                   |               |         |
| Käibevara                             |                   |               |         |
| Raha                                  | 635 319           | 40 000        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 80                | 0             | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                | <b>635 399</b>    | <b>40 000</b> |         |
| Põhivara                              |                   |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 37 583 333        | 0             | 3,7     |
| <b>Kokku põhivara</b>                 | <b>37 583 333</b> | <b>0</b>      |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>38 218 732</b> | <b>40 000</b> |         |
| Kohustused ja omakapital              |                   |               |         |
| Kohustused                            |                   |               |         |
| Lühiajalised kohustused               |                   |               |         |
| Laenukohustused                       | 813 623           | 0             | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 335 900           | 0             | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>  | <b>1 149 523</b>  | <b>0</b>      |         |
| Pikaajalised kohustused               |                   |               |         |
| Laenukohustused                       | 34 787 829        | 0             | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>  | <b>34 787 829</b> | <b>0</b>      |         |
| <b>Kokku kohustused</b>               | <b>35 937 352</b> | <b>0</b>      |         |
| Omakapital                            |                   |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 40 000            | 40 000        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | 2 241 380         | 0             |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>2 281 380</b>  | <b>40 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b> | <b>38 218 732</b> | <b>40 000</b> |         |

## Kasumiaruanne

(kroonides)

|                                             | 2010              | 25.11.2009 -<br>31.12.2009 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 628 629         | 0                          | 6       |
| Muud äritulud                               | 15 666 667        | 0                          | 7       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -393 750          | 0                          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -56 087           | 0                          |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>17 845 459</b> | <b>0</b>                   |         |
|                                             |                   |                            |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | -15 604 079       | 0                          | 9       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 241 380</b>  | <b>0</b>                   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 241 380</b>  | <b>0</b>                   |         |

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 2010               | 25.11.2009 -<br>31.12.2009 |
|-------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                    |                            |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 17 845 459         | 0                          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                    |                            |
| Muud korrigeerimised                                  | -15 666 667        | 0                          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-15 666 667</b> | <b>0</b>                   |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -80                | 0                          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 335 900            | 0                          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>2 514 612</b>   | <b>0</b>                   |
|                                                       |                    |                            |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                    |                            |
| Makstud intressid                                     | -1 349 945         | 0                          |
| Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest            | 0                  | 40 000                     |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest             | -569 348           | 0                          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-1 919 293</b>  | <b>40 000</b>              |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>595 319</b>     | <b>40 000</b>              |
|                                                       |                    |                            |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>40 000</b>      | <b>0</b>                   |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>595 319</b>     | <b>40 000</b>              |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>635 319</b>     | <b>40 000</b>              |

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

|                                   |                             |                                | Kokku     |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2009</b>                 | 40 000                      |                                | 40 000    |
|                                   |                             |                                |           |
| Aruandeperioodi kasum<br>(kahjum) |                             | 2 241 380                      | 2 241 380 |
| <b>31.12.2010</b>                 | 40 000                      | 2 241 380                      | 2 281 380 |

Osakapital koosneb ühele isikule kuuluvast ühest osast.

Auandeaasta kasum on põhilises osas arvestuslik, mistõttu kasumi jaotamine pole võimalik.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Mariton Holding OÜ aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Mariton Holding OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ja deposiithoiuseid.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud Eesti Panga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse Eesti Panga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu või kuluna.

### Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Seejuures on hinnatud nõuet iga konkreetse kliendi vastu eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjate tasumata summad, mille maksetähtaeg on ületanud 90 päeva, kantakse kuludesse.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud soetati aruandeaastal laenu ülevõtmise teel müüjalt, mistõttu rahavoogude aruandes kinnisvara soetussumma ei kajastu.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansipäeva seisuga hinnatud õiglasesse väärtusesse kinnisvaraeksperti arvamuse kohaselt, millest tulenes mitterahaline äritulu summas 15 666 667 krooni, mille võrra on rahavoogude aruandes korrigeeritud ärikasumit.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas.

### Tulud

Tulu kajastatakse siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

## Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

|                                               | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Ettemaks   | Ettemaks   |
| Käibemaks                                     | 80         | 0          |
| <b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | 80         | 0          |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Õiglase väärtuse meetod                         |             |                                |
|-------------------------------------------------|-------------|--------------------------------|
|                                                 |             |                                |
| <b>31.12.2009</b>                               |             | 0                              |
|                                                 |             |                                |
| Ostud ja parendused                             |             | 21 916 666                     |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest       |             | 15 666 667                     |
| <b>31.12.2010</b>                               |             | 37 583 333                     |
|                                                 |             |                                |
|                                                 | <b>2010</b> | <b>25.11.2009 - 31.12.2009</b> |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 2 628 629   | 0                              |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 400 000     | 0                              |

Aruandeperioodil soetati kaks kinnisvara objekti - luksusvilla Tallinna südames ja tootmis-laohoone Maardus.

Kinnisvarainvesteeringud soetati laenu ülevõtmise teel müüjalt, mistõttu kinnisvara soetus ei kajastu rahavoogude aruandes. Soetushetkel oli kinnisvara hinnatud madalamalt, kui ülevõetud laenu, millest tulenes laenu allahindluse finantskulu summas 14 242 794 krooni. Aruandeaasta lõpus hinnati soetatud kinnisvara laenuandja panga aktsepteeritud kinnisvaraeksperti poolt üles 15 666 667 krooni võrra, mis on kasumiaruandes kajastatud muu ärituluna.

## Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

|                                  | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Nordea Panga laen                | 813 623    | 813 623                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 813 623    | 813 623                           |                     |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Nordea panga laen                | 34 787 829 |                                   | 34 787 829          |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 34 787 829 |                                   | 34 787 829          |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 35 601 452 | 813 623                           | 34 787 829          |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus |            |            |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                        | Ehitised   | Kokku      |
| 31.12.2010                                             | 37 583 333 | 37 583 333 |

Laenu tagatiseks on luksusvilla Tallinna südalinnas ja tootmis-laohoone Maardus.

## Lisa 5 Võlad tarnijatele

(kroonides)

|                                | 31.12.2010     | 31.12.2009 |
|--------------------------------|----------------|------------|
| Tasumata arved                 | 335 900        | 0          |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>335 900</b> | <b>0</b>   |

## Lisa 6 Müügitulu

(kroonides)

| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                            |
|---------------------------------------------|------------------|----------------------------|
|                                             | 2010             | 25.11.2009 -<br>31.12.2009 |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                            |
| Eesti                                       | 2 628 629        | 0                          |
| <b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>   | <b>2 628 629</b> | <b>0</b>                   |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 628 629</b> | <b>0</b>                   |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                            |
|                                             | 2010             | 25.11.2009 -<br>31.12.2009 |
| Kinnisvara rentimine                        | 2 628 629        | 0                          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 628 629</b> | <b>0</b>                   |

Müügitulu saadi kinnisvara rentimisest, renditi hoonet südalinnas Jaapani saatkonnale. Rendile oli lisatud käibemaks.

## Lisa 7 Muud äritulud

(kroonides)

|                                                            | 2010              | 25.11.2009 -<br>31.12.2009 |
|------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 15 666 667        | 0                          |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>15 666 667</b> | <b>0</b>                   |

Muu äritulu tekkis kinnisvarainvesteeringute üleshindamisel harilikku väärtusesse.

## Lisa 8 Tööjõukulud

(kroonides)

Aruandeaastal tööjõukulud puudusid. Kinnisvaraobjekt oli välja renditud ja haldamine toimus rentniku poolt.

## Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

|                                        | 2010               | 25.11.2009 -<br>31.12.2009 |
|----------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| Intressikulud                          | -1 349 945         | 0                          |
| Intressikulu laenudelt                 | -1 349 945         | 0                          |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest | -14 269            | 0                          |
| Muud finantstulud ja -kulud            | 2 930              | 0                          |
| Kulu laenu allahindamisest             | -14 242 794        | 0                          |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>    | <b>-15 604 078</b> | <b>0</b>                   |

Kulu laenu allahindamisest on mitterahaline ja ei kajastu rahavoogude aruandes.

## Lisa 10 Seotud osapooled

(kroonides)

Juhatuse liige aruandeaastal tasu ei saanud.

## Aruande digitaalallkirjad

Mariton Holding OÜ (registrikood: 11784625) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TÖNU LAAK          | Juhatuse liige     | 17.07.2011           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Mariton Holding OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Mariton Holding OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelpäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

### Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Mariton Holding OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

### Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et bilansipäeva seisuga ületavad lühiajalised kohustused käibevara. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mai Ever

Vandeauditori number 202

BDO Eesti AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 1

Tallinn

17.07.2011

## Audiitorite digitaalallkirjad

Mariton Holding OÜ (registrikood: 11784625) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MAI EVER           | Vandeaudiitor      | 17.07.2011           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                                        | 2010             |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                            | 2 241 380        |
| <b>Kokku</b>                                           | <b>2 241 380</b> |
| Jaotamine                                              |                  |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine) | 4 000            |
| Omakapitali koosseisu                                  | 2 237 380        |
| <b>Kokku</b>                                           | <b>2 241 380</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

|                                                                                            | 31.12.2010       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                                                | 2 241 380        |
| <b>Kokku</b>                                                                               | <b>2 241 380</b> |
| Jaotamine                                                                                  |                  |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                                     | 4 000            |
| Omakapitali suurendamine                                                                   | 2 237 380        |
| <b>Kokku</b>                                                                               | <b>2 241 380</b> |
| Eraldada kohustuslikku reservi 4000 krooni ja ülejäänud kasum jätta omakapitali koosseisu. |                  |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 2628629         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 53421785    |
| E-posti aadress | fablio@fablio.ee |