

2011. A. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01.01.2011
Majandusaasta lõpp: 31.12.2011

Ärinimi: **OÜ MUNGA VARAHALDUS**

Registrikood: 10657681

Aadress: Laine 4
80016, Pärnu
Eesti Vabariik

Telefon: +372 44 78 060
Faks: +372 44 78 061

Audiitoräriühing: Age Feldman Audiitorbüroo OÜ

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERITUD BILANSS.....	5
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE Skeem 1	6
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	8
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	16
Lisa 3. Muud nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4. Varud	16
Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 6. Pikaajalised nõuded.....	18
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 8. Immateriaalne põhivara	18
Lisa 9. Materiaalne põhivara	19
Lisa 10. Võlakohustused	20
Lisa 11. Maksuvõlad.....	21
Lisa 12. Viitvõlad	21
Lisa 13. Müügitulud.....	21
Lisa 14. Muud äritulud.....	22
Lisa 15. Muud ärikulud.....	22
Lisa 16. Finantstulud ja finantskulud.....	22
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega.....	23
Lisa 18. Maksimaalne võimalik tulumaks dividendide maksmisel.....	23
Lisa 20. Konsolideerimata finantsaruanded	24

TEGEVUSARUANNE

OÜ Munga Varahaldus (emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete peamised tegevusvaldkonnad on:

- majapidamiskaupade, kodukeemia- ning hooldustoodete import ja hulgimüük
- kinnisvara, hoonete ja rajatiste rentimine ja muud tehingud kinnisvaraga, kinnisvara arendus

Kontserni kuulub neli tütarettevõtet, millest 100%-lise hääleõigusliku osalusega on Ursus OÜ, 79,8 % on osalus Tee Kinnisvara OÜ-s, 65 %-lise osalusega on Asicom OÜ ning 75 %-lise osalusega on Metavara OÜ. Tütarettevõtte Ursus OÜ omab Tee Kinnisvara OÜ hääleõiguslikest osakutest 20,1 %.

Sidusettevõtteid on konsolideerimisgrupis kolm, osalusega 25-50%. Tütarettevõtte Metavara OÜ omab 50%-list osalust Sepavara OÜ-s.

Majandusaastal toimus tütarettevõtete Metavara OÜ (osalusega emaettevõttes 75 %) ja ERK Kinnisvara OÜ (osalusega emaettevõttes 75 %) ühinemine. ERK Kinnisvara OÜ oli protsessis ühendatav ja ettevõtte varad ja kohustused ühendati Metavara OÜ-ga. Emaettevõtte osalus peale ühinemist 75 %.

Olulise müügitulu moodustas majapidamiskaupade, kodutarvete, kodukeemia- ja nahahooldustoodete müük. Tööstuskaupade hulgimüük oli majandusaastal 4,4 MEurot, mis moodustab 88,2 % müügitulust. Peamiselt realiseeriti Saksamaa tootja Leifheit AG, Soehnle, Wilkinson Sword ja paljude teiste ettevõtete tooteid. Oma kaubamärkide all müüakse kodutarbeid „Asi collection“ (söögi valmistamisele orienteeritud tooted) ja „Sauber (puhastusele ning koristusele orienteeritud tooteid). Peamiselt on kaupade lõpptarbijaks Eestis tegutsevad suuremad kaubaketid. Kasvavas mahus eksporditakse tooteid Läti ja Leetu.

Kinnisvara üürileandmise ja käituse käive oli majandusaastal 187 TEurot, mis moodustas 10,2 % müügitulust. Renditi valmis äriruumide, tootmis- ja laopindu Pärnus ja Tallinnas.

Pooleliolev arendusprojektid asuvad Pärnus Kirsi 48, Ehitajate tee 3 ja Paikuse vallas. Kirsi 48 kinnistul on väljaehitatud C-korpus lao- ja büroohoonetega. 2011. aastal alustati sama kinnistu B korpuse ehitusega, mille ehitusalune pind on 1175 m² ja netopind 1685 m². Juurdeehitus ja seda ümbritseva territooriumi juurdeehitus on planeeritud valmima 2012. aasta esimesel poolaastal. Kinnistule projekteeritud A korpuse ehitusega alustamine sõltub sobivate üürnike leidmisest ja kokkuleppest. Ehitajate tee 3 kinnistule on plaanitud algatada detailplaneering. Sellele kinnistule on sobiv välja arendada äri- ja elamispinnad. Paikuse vallas asuv Sõmera kinnistu arendusprojekti on planeeritud 3 paarismaja, millest igaüks on 20 korterit ja 1250 m² elamispinda. Antud kinnistu detailplaneering on kinnitatud ning elamute ja rajatiste (teed, trassid jm) projektdokumentatsioon on valmis. Järgnevatel aastatel jätkatakse projekti arendust vastavalt kinnisvaraturul kujunevale olukorrale. Nõudluse tekkimisel on ettevõtte koheselt valmis arendusega jätkama.

Kontserni tähtsamad näitajad

	2011	2010
Müügitulu	4 744 420	4 188 847
Tulu kasv	13%	39%
Puhaskasum	667 595	1 133 254
Kasumi kasv	-41%	116%
Puhasrentaablus	14%	27%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,9	1,9
ROA	8%	15%
ROE	13%	25%

Suhtarvude arvutamisel kasutatavad valemid::

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2011 - müügitulu 2010)/müügitulu 2010 * 100

Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100

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

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku *100

Ervin Luur /digiallkiri/
juhatuse liige

Jüri Lebedev /digiallkiri/
juhatuse liige

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(eurodes)

	2011	2010	Lisad
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	182 661	36 154	
Nõuded ostjate vastu	788 571	877 290	2
Muud nõuded	262 629	27 500	3
Ettemaksed	56 430	13 257	3
Varud	1 755 774	1 496 764	4
Käibevara kokku	3 046 065	2 450 965	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	1 297 730	1 326 060	5
Pikaajalised nõuded	111 845	282 090	6
Kinnisvarainvesteeringud	3 496 816	3 301 156	7
Immateriaalne põhivara	23 052	28 444	8
Materiaalne põhivara	51 270	56 502	9
Põhivara kokku	4 980 713	4 994 252	
VARAD KOKKU	8 026 778	7 445 217	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	837 838	722 768	10
Võlad tarnijatele	627 098	432 903	
Muud lühiajalised võlad	8 148	0	
Maksuvõlad	88 900	87 203	11
Viitvõlad	54 178	44 513	12
Lühiajalised kohustused kokku	1 616 162	1 287 387	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	1 091 315	1 536 071	10
Pikaajalised kohustused kokku	1 091 315	1 536 071	
Kohustused kokku	2 707 477	2 823 458	
Omakapital			
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	2 556	2 556	
Vähemusosalus	515 697	455 750	
Reservid	1 234	1 234	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 132 219	3 028 965	
Aruandeaasta kasum	667 595	1 133 254	
Omakapital kokku	5 319 301	4 621 759	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	8 026 778	7 445 217	

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE Skeem 1

(eurodes)

ÄRITULUD	2011	2010	Lisa nr.
Müügitulu	4 744 420	4 188 847	13
Muud äritulud	25 325	13 530	14
ÄRITULUD KOKKU	4 769 745	4 202 377	
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal	-3 265 001	-2 900 193	
Mitmesugused tegevuskulud	-189 789	-114 137	
TÖÖJÕUKULUD KOKKU:	-470 944	-429 544	
Palgakulu (s.h. puhkuse reserv)	-359 329	-326 631	
Sotsiaalmaksukulud	-111 615	-102 913	
PÕHIVARA KULUM JA VÄÄRTUSE LANGUS	-66 492	-64 114	7,8,9
MUUD ÄRIKULUD	-36 933	-21 980	15
ÄRIKULUD KOKKU	-4 029 159	-3 529 968	
TEGEVUSKASUM	740 586	672 409	
FINANTSTULUD JA -KULUD	-34 028	469 339	16
Aktsiatelt ja osakutelt	40 041	594 032	
Intressitulud	22 344	14 855	
Intressikulud	-96 419	-139 548	
TULUMAKS	-10 633	-8 494	
ETTEVÕTTE PUHASKASUM	667 595	1 133 254	

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)

Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						
	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemusosalus	Omakapital kokku
Saldo seisuga 31.12.2010	2 556	1 234	4 162 219	4 166 009	455 750	4 621 759
Vähemusosalus 2010					-455 750	-455 750
Jaotatud dividendid			-30 000	-30 000		-30 000
Aruande perioodi puhaskasum			667 595	667 595	515 697	1 183 292
Saldo seisuga 31.12.2011	2 556	1 234	4 799 814	4 803 604	515 697	5 319 301

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele moodustab kohustuslik reservkapital vähemalt 10 % osaühingu kapitalist. Kohustuslikku reservkapitali võib kasutada eelmiste perioodide kahjumite katmiseks või osakapitali suurendamiseks. Kohustuslikust reservkapitalist ei tehta väljamakseid osanikele. Vähemusosalus kujuneb OÜ Asicom osalusest 65 %, Metavara OÜ osalusest 75 % ja Tee Kinnisvara OÜ osalusest 79,9 %. Vähemusosalus on kajastatud kontserniaruande omakapitalis real vähemusosalus summas 505 228 eurot.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr.
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum:	667 595	1 133 254	
Korrigeerimised:			
Kasum kapitaliosalusest	28 331	-344 446	5
Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsioon	66 492	64 114	7,8,9
Kasum/kahjum valuutakursi muutusest	12 488	12 585	14,15
Kasum/kahjum materiaalse põhivara müügist	22 687	-1 598	
Kahjum nõuete allahindlusest	54 653	0	3
<u>Äritegevusega seotud käibevara vähenemine:</u>			
Lühiajaliste nõuete muutus:	-189 583	-210 189	2,3
Varude muutus	-259 010	-683 380	4
Pikaajaliste nõuete muutus	170 245	-218 178	6
Kohustuste vähenemine:			
Kreditoorne võlgnevuse muutus	328 774	310 127	10,11,12
Pikaajaliste kohustuste muutus	-444 756	482 030	10
Rahavood äritegevusest kokku	457 915	213 663	
RAHAVOOD INVESTEERIMISEST JA FINANTSEERIMISEST			
Materiaalse põhivara/kinnisvarainvesteeringu soetamine	-6 771	-36 029	8,9
Põhivara müügist laekumine	30 000	1 598	7
Saadud laenud	197 890	225 966	10
Tagasimakstud laenud	-300 923	-180 802	10
Laenu andmine	-205 184	-56 882	6
Tasutud kapitalirendimakseid	-16 240	-19 182	10
Finantsinvesteeringute soetus	0	-127 823	5
Makstud dividendid	-10 000	0	
Rahavood investeerimisest ja finantseerimisest kokku	-311 408	- 193 134	
Kokku ettevõtte rahavoog	146 507	20529	
D. RAHAJÄÄGI MUUTUS			
Raha jääk aasta alguseks	36 154	15 625	
Raha jääk aasta lõpuks	182 661	36 154	
Kokku rahajäägi muutus	146 507	20 529	

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Munga Varahalduse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning põhineb soetusmaksumuse printsiibil. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Munga Varahaldus kasumiaruande koostamisel on võetud aluseks Eesti Vabariigi raamatupidamiseseaduse lisas toodud kasumiaruande skeem nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

2005. aasta majandustulemuste kajastamisel tekkis Munga Varahaldus OÜ-l esmakordselt kohustus koostada konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

A. Arvestuspõhimõtete ja esitusviiside muutus

Seoses RTJ 11 „Äriühendused ja tütar- ning sidusettevõtete kajastamine” muudatustega kajastati 2005.a. investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses. 2005.a. majandusaasta aruandes elimineeriti eelnevalt arvestatud kapitaliosaluse summad.

Alates 2006. aastast kajastatakse investeeringuid sidusettevõtetesse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil.

B. Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimispõhimõtted

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Munga Varahalduse OÜ ning selle tütaretevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt.

Tütaretevõtted on ettevõtted, milles kontsernile kuulub rohkem kui pool hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest või kontsern kontrollib muul moel ettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat. Tütaretevõtteid konsolideeritakse alates selle ostukuupäevast (kontrolli omandamise hetkest) kuni müügikuupäevani (kontrolli kaotamise hetkeni).

Tütaretevõtted

Tütaretevõtted koostavad oma finantsaruandeid sama perioodi kohta ja kasutavad oma aruannete koostamisel olulises osas samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete

vahel toimunud tehingutelt on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tinglikud kohustused (s.o. omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering arvele algselt tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Osalust omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Pikaajalised finantsinvesteeringud“.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul (nii vähemusosaluse soetuse kui ka müükide kajastamisel) rakendatakse nn. emaettevõtte kontseptsiooni. Emaettevõtte kontseptsiooni puhul kasutatakse vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul samasuguseid põhimõtteid nagu tehingutes kontserniväliste kolmandate osapooltega. Osaluste suurendamisel tütarettevõttes vähemusosanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe tasutud või tasumisele kuuluva soetusmaksumuse ja soetatud vähemusosaluse bilansilise maksumuse (tütarettevõtte netovara) vahel positiivse firmaväärtusena või kantakse negatiivse firmaväärtusena tulusse (s.t. kui omandatud netovara on suurem kui osaluse eest makstud summa). Tütar ja sidusettevõtete müügil kajastatakse vahe tütar- ja sidusettevõtete müügihinna ning kontserni osa tütar- või sidusettevõtte varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel kasumiaruandes kasumi või kahjumina.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeritava üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

C. Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende korrigeeritud soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevaid mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulud.

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt otse ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulegatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus (ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas on allahindlus kajastatud kontraaktiva kontrol ning lootusetud nõuded on bilansist välja kantud). Igat nõuet kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes.

Intrassitulu laenudelt ja nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real „finantstulud / kulud”, kusjuures kasumiaruande finantstulude- ja kulude rühmas tuuakse intressid välja vastavalt kasumiskeemile eraldi, saldeerimata neid intrassituludega.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

D. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Kõik välisvaluutas toimunud kontserni tehingud on kajastatud eurodes, vastavalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga kursile. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Kasumid/kahjumid äritegevusega seotud rahaliste varade ja kohustuste ümberhindamisest kajastatakse kasumiaruandes real „muud äritulud” või muud „ärikulud”.

E. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allhindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäärameetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendusena.

D. Varud

Varud moodustuvad kontsernis edasimüügi eesmärgi soetatud kaupadest, mis võetakse arvele soetusmaksumuses. Soetusmaksumus koosneb varude ostuhinnast, ostuga seotud veokuludest, mittetagastavatest maksudest ja muudest ostuga seotud kulutustest. Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise hindamise meetodit, jooksva ümberarvestus toimub automaatselt igal päeval kell 23:00. Varudele, mille realiseerimisväärtus on bilansipäeval ettevõtte hinnangul langenud madalamale nende soetusmaksumusest, on teostatud allahindlus võimaliku realiseerimisväärtuse maksumuseni. Varude allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real „kaubad, toore, materjal”.

Varudena kajastatakse ettemakseid tarnijatele kaupade eest vastavalt tarne tingimustele.

E. Kinnisvarainvesteering

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvara investeering võetakse bilansis algselt arvele tema soetamismaksumuses, 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. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lähtudes nende kasulikust elueast kasutades lineaarset arvestusmeetodit. Aastased amortisatsiooninormid on 2%-5 %.

F. Materiaalne põhivara

Põhivara on vara, mille maksumus ületab 5 tuhat krooni ja mille kasutusaeg on üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara soetusmaksumuses, miinus akumuliseeritud kulum ja võimalikud vara väärtusest tulenevad allahindlused. Põhivara hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele (kõrgemale kahest – kas õiglane väärtus miinus müügikulutused või kasutusväärtus),

kui see on madalam vara bilansilisest jääkväärtusest. Vara väärtuse test hindamaks, kas vara kaetav väärtus on langenud alla selle bilansilise jääkväärtuse, viiakse läbi siis, kui on indikatsioone, et vara väärtus võib olla langenud. Allahindlus kajastatakse perioodikuluna kasumiaruandel „muud ärikulud”.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsiooni, mis viitavad sellele, et varem kajastatud allahindlus ei ole enam põhjendatud. Juhul, kui selliseid indikatsioone on, siis leitakse vara kaetav väärtus ja vajadusel tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse tühistamine kajastatakse selle perioodi, mil tühistamine aset leidis, kulu vähendusena.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu;
- b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kas klassifitseerimisel müügiootel põhivaraks või vara eemaldamiseni kasutusest. Kui täielikult amortiseerunud vara on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksumust kui akumulieeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult kasutusest eemaldatud.

Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa (s.o. soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahe) amortiseeritakse kulusse objekti kasuliku eluea jooksul. Erandiks on maa, mida ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

• Maa	0%
• Ehitised ja rajatised	3-15 %
• Transpordivahendid	15-25 %
• Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40 %

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varana, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

G. Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni pooltkontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetamismaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtuvalt vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust.

H. Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud kontserni selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse **positiivne firmaväärtus** konsolideeritud bilansis selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Väärtuse test firmaväärtuse suhtes viiakse alati läbi koos raha genereeriva üksusega, mille juurde firma väärtus kuulub. Firma väärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara õiglane väärtus ületab omandatud osaluse soetusmaksumust. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

I. Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuste eest saadud tasu õiglane väärtus. Finantskohustust liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimaksetähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Finantskohustustega kaasnevad kulutused (sh. intressikulud) kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna. Finantskohustuste kajastamine lõpetatakse siis, kui kohustus on tasutud, tühistatud või aegunud.

J. Kapitali- ja kasutusrendid

Renditehingute eristamisel kasutus- ja kapitalirendiks on lähtutud tehingu reaalsest majanduslikust sisust. Renditehingud, mille tingimuste kohaselt on püsivalt üle võetud kõik olulised omandiga seotud riskid ja majandusliku kasu tekkimise võimalused, on loetud kapitalirenditehinguteks. Kapitalirendi puhul võetakse vara ja kohustus rentniku bilanssi arvele renditud vara õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhete kestvuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kontsernis on kajastatud kapitalirendina lepingud, kus:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõppedes üle rentnikule
- lepinguperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust tööeast
- renditud vara on nii spetsiifiline, et sobib kasutamiseks ainult rentnikule

Kõiki muid renditehinguid on käsitletud kasutusrendina. Makstud kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Kasutusrendi tingimustel

väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muu materiaalse põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Saadud kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodil jooksul lineaarselt tuluna.

K. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksu kohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades..

L. Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Kontsern käsitleb seotud osapooltena:

- a) Munga Varahalduse OÜ kontserni kuuluvaid ettevõtteid;
- b) Kontserni ja tema ettevõtete juhtkonna võtmeisikuid, nende lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid, välja arvatud isikud, kellel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele

M. Tulude arvestus

Kaupade ja teenuste müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtusest. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Ostjate tasumata arved	788 571	879 020
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-1 730
KOKKU	788 571	877 290
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
- ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-1 730	-1 213
- ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-1 730
- lootusetuks tunnistatud nõuded	1 730	1 213
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	-1 730

Lisa 3. Muud nõuded ja ettemaksed

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2010 euro
Muud nõuded:		
- laekumata faktooringute reserv	21 069	6 870
- muud nõuded	241 560	20 631
Muud nõuded kokku:	262 629	27 500
Ettemaksed:		
- ettemakstud tulevaste perioodide kulud	3 702	439
- ettemakstud maksud	52 728	12 818
Ettemaksed kokku:	56 430	13 257
KOKKU	319 059	40 757

Lisa 4. Varud

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Müügiks ostetud kaubad	1 558 470	1 290 603
Ettemaksed hankijatele	8 059	16 916
Lõpetamata toodang	189 245	189 245
KOKKU	1 755 774	1 496 764

Lõpetamata toodanguna on kajastatud ERK Kinnisvara OÜ ühendamisel Metavara OÜ bilanssi liidetud müügiks arendatava Sõmera kinnistul tehtud kulud.

Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütarettevõtte osad ning omakapital

euroides	Ursus OÜ (Eesti)	Tee Kinnis- vara OÜ (Eesti)	Asicom OÜ (Eesti)	Metavara OÜ (Eesti)	ERK Kinnisvara OÜ (Eesti)	Kokku
Tütarettevõtte omakapitali kogusumma 31.12.10	1 239 408	268 217	73 547	1 138 260	352 162	3 071 594
Investeeringu bilansiline maksumus 31.12.10	329 443	268 429	1 662	67 107	76 694	743 335
Muutused seoses ühinemisega	0	0	0	76 694	-76 694	0
Bilansiline soetusmaksumus 31.12.11	329 443	268 429	1 662	143 801	0	743 335
Tütarettevõtte omakapitali kogusumma 31.12.2011	1 603 407	490 434	231 748	1 506 129	0	3 831 718
Osalus seisuga 31.12.2011	100%	79,8%	65,0%	75,0%	0%	

Ursus OÜ osalus Tee Kinnisvara OÜ-s oli aruandeaasta alguses 14,3 %. Detsembris soetati täiendav osa 5,8 % ulatuses, mille tulemusena suurenes osalus 20,1 %-ni ning Tee Kinnisvara OÜ muutus Ursus OÜ tütarettevõtteks.

Sidusettevõtte osad ning omakapital

euroides	LL Merge Grupp OÜ (Eesti)	ETC Kinnisvara OÜ (Eesti)	LL Merge Kinnisvara OÜ (Eesti)	KOKKU:
Sidusettevõtte omakapitali kogusumma 31.12.10	1 801 698	756 472	482 719	3 040 889
Investeeringu bilansiline maksumus 31.12.10	899 571	184 934	241 555	1 326 060
Kapitaliosalusel arvestatud kasum/kahjum	-52 034	24 026	-323	-28 331
Investeeringu bilansiline maksumus 31.12.11	847 537	208 960	241 232	1 297 730
Sidusettevõtte omakapitali kogusumma 31.12.11	1 697 631	858 061	486 008	3 041 700
Osalus seisuga 31.12.2010	50%	25%	50%	
Osalus seisuga 31.12.2011	50%	25%	50%	

Lisa 6. Pikaajalised nõuded

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Antud pikaajaline laen	111 845	261 188
Intressid	0	20 902
KOKKU	111 845	282 090

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Soetusmaksumus	3 730 929	3 486 173
Kulum	-234 113	-185 017
s.h. amortisatsioon majandusaastal	49 096	35 750
Bilansiline maksumus 31.12.2011	3 496 816	3 301 156

Kinnisvarainvesteeringus on kajastatud nelja kinnisvaraobjekt, millest kolm asuvad Pärnus ja üks Tallinnas. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioon määr on 2-5 % aastas. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud nii soetusmaksumuses kui ka õiglasest väärtuses. Õiglasest väärtuses on kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 1 595 548 eurot.

Lisa 8. Immateriaalne põhivara

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Soetusmaksumus	26 964	26 964
Kulum	-14 381	-8 988
s.h. amortisatsioon majandusaastal	5 393	5 393
Positiivne firmaväärtus	10 469	10 469
Bilansiline maksumus 31.12.2010	23 052	28 444

Immateriaalse põhivara soetusmaksumuses on kajastatud ostetud arvutitarkvara, mille kapitaliseeritud kulud realiseeruvad 5 aasta jooksul. Arvutitarkvara hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes kuludena. Positiivne firmaväärtus on seotud Tee Kinnisvara OÜ osaluse soetusega 2008.a.

Lisa 9. Materiaalne põhivara

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Masinad ja seadmed	41 132	36 058
Muu inventar	53 720	53 719
Akumuleeritud kulum	-43 582	-33 275
KOKKU	51 270	56 502

Materiaalse põhivara liikumine 2011

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2010	36 058	53 719	89 777
Kulum 31.12.2010	-21 080	-12 195	-33 275
Jääkmaksumus 31.12.2010	14 978	41 524	56 502
Soetatud 2011	6 771	0	6 771
Müüdud ja mahakantud põhivarad	-1 696	0	-1 696
Soetusmaksumus 31.12.2011	41 133	53 719	94 852
Amortisatsioon 2011	-6250	-5753	-12 003
Müüdud ja mahakantud põhivarade kulum	1 696	0	1 696
Kulum 31.12.2011	-25 633	-17 949	-43 582
Jääkmaksumus 31.12.2010	15 500	35 770	51 270

Kapitalirendi korras soetatud põhivara 2011

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Kapitalirendi kohustus	9 595	26 015
Bilansiline jääkväärtus	41 080	50 632
Kulum	-26 815	-17 263

Kapitalirendi korras renditakse euroaluste riulisüsteeme, kaubikut Citroen Berlingo VAN 1,4 ja majandustarkvara Microsoft Dynamic NAV

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
Masinad ja seadmed	1 302	1 860
Muu materiaalne põhivara	27 195	30 796
Muud varad	12 583	17 976
Kokku	41 080	50 632

Kasutusrendi tingimustel renditakse 6 sõiduauto, mille rendimaksed 2011 aastal olid 12 303 eurot.

Lisa 10. Võlakohustused

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
LÜHIAJALISED VÕLAKOHUSTUSED		
Kapitalirent	5 288	16 280
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa	477 988	422 387
Muud võlad	354 562	284 102
KOKKU	837 838	722 768

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED		
Pikaajalised kapitalirendi kohustused	4 307	9 736
Pikaajalised pangalaenud	1 041 411	1 233 292
Muud pikaajalised võlad	45 597	293 043
KOKKU	1 091 315	1 536 071

Informatsioon pangalaenu kestuse kohta seisuga 31.12.2011

	Kokku	12 kuu jooksul	1-5 aastat
Arvelduskrediit (Panga EEK baas EONIA +3,15 %)	57 834	57 834	0
Käibekapitalilaen (Panga EEK baas EONIA +3,15 %)	175 083	175 083	0
Investeeringislaen (6 kEURIBOR + 1,5 %)	347 947	99 878	248 069
Investeeringislaen (6 kEURIBOR + 1,75 %)	799 397	81 956	717 441
Investeeringislaen (6 kEURIBOR + 1,812 %)	28 852	16 049	12 785
Investeeringislaen 4,035%	61 154	10 428	50 726
Arvelduslaen (EONIA+2,75%)	36 760	36 760	0
Investeeringislaen (6 kEURIBOR + 2,4 %)	12 309		12 390
KOKKU	1 519 336	477 988	1 041 411

Informatsioon kapitalirendi kestuse kohta seisuga 31.12.2011

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
12 kuu jooksul	5 288	16 280
1-5 aasta jooksul	4 307	9 736
KOKKU	9 595	26 016

Lisa 11. Maksuvõlad

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Käibemaks	55 730	53 223
Sotsiaal-ja töötuskindlustusmaks	21 929	20 999
Kogumispensionimaks	873	600
Tulumaks	10 368	12 381
KOKKU	88 900	87 203

Lisa 12. Viitvõlad

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Võlad töövõtjatele	34 174	38 634
Dividendivõlad	20 000	0
Muud viitvõlad	4	5879
KOKKU	54 178	44 513

Lisa 13. Müügitulud

Müügitulud geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
<u>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes</u>		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 509 095	4 070 877
Läti	14 647	76 320
Leedu	33 966	8 457
Saksamaa	27 846	7 644
Poola	135 502	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 744 420	4 188 847
<u>Müügitulu tegevusalade lõikes</u>		
Tööstuskaupade hulgimüük	4 481 482	3 870 681
Reklaamiteenus	51 130	39 101
Transporditeenus	3 385	3 828
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	186 793	260 301
Ladustamise teenus	21 630	12614
Muu müük	0	2322
Kokku müügitulu	4 744 420	4 188 847

Lisa 14. Muud äritulud

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Kasum valuutakursi muutustest	0	5936
Kasum põhivara müügist	0	1 598
Muu põhitegevuse väline tulu	25 325	5 996
KOKKU	25 325	13 530

Lisa 15. Muud ärikulud

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Makstud trahvid ja viivised	963	7
Kahjum valuutakursi muutustest	12 488	18 521
Ettevõtlusega otseselt mitteseotud kulud	12	0
Tasutud maksud ja lõivud	0	2601
Maamaksu kulu	786	783
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	22 687	0
Muud	0	68
KOKKU	36 933	21 980

Lisa 16. Finantstulud ja finantskulud

	Kontsern 2 011 euro	Kontsern 2 010 euro
Finantstulud:		
Intressitulud	22 344	14 855
Tulud osakutelt	100 000	594 032
Finantstulud kokku	122 344	608 887
Finantskulud:		
Intressikulud	-96 419	-139 548
Osakutega seotud kulud	-88 284	0
Finantskulud kokku	-184 703	-139 548
Finantstulud ja -kulud kokku	-62 359	469 339

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes		31.12.2011		31.12.2010	
		Kontsern		Kontsern	
		euro		euro	
		Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtted		394 243	2 239	254 597	0
Sidusettevõtted		722	105 000	1 131	0
Olulise osalusega eraisikust omanikud			30 117	0	10 226
		31.12.2011		31.12.2010	
		Kontsern		Kontsern	
		Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tütarettevõtted		76 777	0	62 265	0
Sidusettevõtted		28 653	0	32 442	0

Kontsern käsitleb seotud osapooltena:

- Munga Varahalduse OÜ kontserni kuuluvaid ettevõtteid;
- Kontserni ja tema ettevõtete juhtkonna võtmeisikuid, nende lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid, välja arvatud isikud, kellel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete ja kohustuste seas ei ole 2011.aastal nii nagu ka 2010.aastal moodustatud allhindluseid.

Lisa 18. Maksimaalne võimalik tulumaks dividendide maksmisel

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 moodustas 5 315 511 eurot (31.12.2010.aaastal 4 166 009 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksu arvutamisel aluseks võetavast summast lahutatakse maha juba maksustatud dividendid summas 455 721 eurot, mida võib osanikele maksuvabalt edasi maksta. Tulumaksuga maksustamisele kuuluvad dividendid summas 4 859 790 eurot, millelt tulumaks 21 % 1 020 556 eurot. Seega oleks võimalik neto dividendina välja maksta 3 839 234 eurot.

Potentsiaalse tulumaksu kohustuse arvutamisel on aluseks võetud 1) maksumäär, mis kehtib 2012.a. väljamakstavatele dividendile ja 2) eeldus, et jaotatavad dividendid ja nendelt tekkiv tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki vastavalt seisule 31. detsember 2011 .

Lisa 20. Konsolideerimata finantsaruanded

Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	2011	2010
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	41 253	27 565
Nõuded ostjate vastu	8 403	8 774
Muud nõuded	35 520	28 174
Käibevara kokku	85 176	64 513
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	852 368	852 368
Kinnisvarainvesteeringud	158 363	172 500
Pikaajalised nõuded	378 109	227 525
Põhivara kokku	1 388 840	1 252 393
VARAD KOKKU	1 474 016	1 316 906
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	131 478	90 617
Võlad tarnijatele	3 222	3 400
Maksuvõlad	528	1 016
Viitvõlad	20 000	0
Lühiajalised kohustused kokku	155 228	95 033
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	84 003	116 701
Pikaajalised kohustused kokku	84 003	116 701
Kohustused kokku	239 231	211 734
Omakapital		
Osakapital	2 556	2 556
Reservid	1 234	1 234
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 071 382	970 775
Aruandeaasta kasum	159 613	130 607
Omakapital kokku	1 234 785	1 105 172
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1 474 016	1 316 906

**Konsolideerimata kasumiaruanne
(eurodes)**

	2011	2010
ÄRITULUD		
Müügitulu	77 095	93 737
Muud äritulud	107	0
ÄRITULUD KOKKU	77 202	93 737
ÄRIKULUD		
Realiseeritud teenuste kulud	18 498	23 880
Mitmesugused tegevuskulud	33 639	8 950
PÕHIVARA KULUM JA VÄÄRTUSE LANGUS	14 137	14 137
MUUD ÄRIKULUD	786	790
ÄRIKULUD KOKKU	67 060	47 757
TEGEVUSKASUM	10 142	45 980
FINANTSTULUD KOKKU:	163 782	93 032
Finantstulud aktsiatelt ja osakutelt	140 000	79 890
Muud finantstulud	23 782	13 142
FINANTSKULUD KOKKU:	14 310	8 404
Intressikulud	14 310	8 404
ETTEVÖTTE PUHASKASUM	159 613	130 607

**Konsolideerimata rahavoogude aruanne
(eurodes)**

Rahavood äritegevusest	2011	2010
Korrigeerimised:		
Puhaskasum (-kahjum)	159 613	130 607
Põhivara amortisatsioon	14 137	14 137
Intressid	-22 077	-12 286
Allahindlus +,-	21 795	0
Korrigeerimised kokku:	173 468	132 459
Ostjatelt laekumata arved	371	-2 506
Ettemaksed	0	63 932
Muud nõuded	-157 930	-81 819
Võlakohustused	64 229	22 261
Hankijatele tasumata arved	-178	712
Maksuvõlad	-488	-107
Viitvõlad	20 000	17 894
Rahavood äritegevusest kokku:	-202 454	-420
Rahavood investeeringutest ja finantseerimisest		
Saadud dividendid	140 000	79 890
Saadud laenud	105 000	52 415
Tagasimakstud laenud meile	0	65 875
Makstud dividendid	-10 000	0
Makstud/antud laen	-192 327	-73 498
Finantsinvesteeringute kasv	0	-127 823
Rahavood investeeringutest ja finantseerimisest kokku:	42 673	-107 972
Kokku kassa ja panga muutus	13 688	-97 681
Pank ja kassa		
Perioodi algul	27 565	3 498
Perioodi lõpul	41 253	27 565
	13 688	24 067

Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

OMAKAPITAL SEISUGA 31.12.2011
(eurodes)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
31.12.2010.a.	2 556	1 233	1 101 382	1 105 172
2011.a.				
Aruandeaasta puhaskasum			159 613	159 613
Dividendide jaotus			-30 000	-30 000
31.12.2011.a.	2 556	1 233	1 230 995	1 234 785

Aruande digitaalallkirjad

Munga Varahalduse Osühing (registrikood: 10657681) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN LUUR	Juhatuse liige	28.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Munga Varahalduse Osaühing osanikele

Olen auditeerinud Munga Varahalduse Osaühing konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 27, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

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

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

Arvamus

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Age Feldman

Vandeaudiitori number 419

Osaühing Age Feldman Audiitorbüroo

Audiitorettevõtja tegevusloa number 199

A.H.Tammsaare pst. 49-1, 80016 Pärnu

28.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Munga Varahalduse Osaühing (registrikood: 10657681) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGE FELDMAN	Vandeaudiitor	29.06.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	4481482	94.46%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	186793	3.94%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jüri Lebedev	36008254220	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	20000 EEK
Ervin Luur	35710274244	Pärnu linn	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4478060
Faks	+372 4439852
Faks	+372 4478061
E-posti aadress	ervin@ursus.ee