

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: osäühing Muratsi Maja

registrikood: 10892927

tänavanimi, maja number: Kohtu tn. 1

linn: Kuressaare linn

postisihtnumber: 93812

maakond: Saare maakond

telefon: +372 50 52612

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Muud võlad	11
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 14 Üldhalduskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Muud ärikulud	13
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 18 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Muratsi Maja OÜ põhitegevusaladeks on kinnisvara arendamine ja -vahendamine. Märkimist väärivamad sündmused nimetatud majandusaastal kahjuks puuduvad. Olulisi müüke kahjuks ei toimunud kuna ettevõtte ei soovinud müügihindu oluliselt vähendada. Osaühingule kuulub Saaremaal, Kaarma vallas, Muratsi külas 28 kinnistut.

Seoses vahepealse kinnisvaraturu jahenemisega oleme peatanud aktiivse kommunikatsioonitrasside väljaehitamise. Jätkame kruntide turustamisega.

2010.a. OÜ Muratsi Maja töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmed tasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	36 811	36 811	2
Nõuded ja ettemaksed	12 960	17 203	3
Kokku käibevara	49 771	54 014	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	73 440	86 400	5
Kinnisvarainvesteeringud	9 780 000	8 860 000	6
Kokku põhivara	9 853 440	8 946 400	
Kokku varad	9 903 211	9 000 414	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	2 394 343	7
Võlad ja ettemaksed	399 334	89 024	8
Kokku lühiajalised kohustused	399 334	2 483 367	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 085 846	1 691 260	9
Kokku pikaajalised kohustused	4 085 846	1 691 260	
Kokku kohustused	4 485 180	4 174 627	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 785 787	5 654 415	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	592 244	-868 628	
Kokku omakapital	5 418 031	4 825 787	
Kokku kohustused ja omakapital	9 903 211	9 000 414	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	0	108 000	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 366	-355 324	13
Brutokasum (-kahjum)	-7 366	-247 324	
Üldhalduskulud	-7 213	-9 877	14
Muud äritulud	920 000	0	10
Muud ärikulud	0	-408 966	16
Ärikasum (-kahjum)	905 421	-666 167	
Finantstulud ja -kulud	-313 177	-202 461	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	592 244	-868 628	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	592 244	-868 628	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	905 421	-666 167	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-920 000	632 000	6
Kokku korrigeerimised	-920 000	632 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 203	356 594	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	67 674	81 963	
Laekunud intressid	0	6 820	
Makstud intressid	-70 298	-169 607	
Kokku rahavood äritegevusest	0	241 603	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	8 640	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	8 640	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-250 243	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-250 243	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36 811	36 811	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36 811	36 811	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	5 654 415	5 694 415
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-868 628	-868 628
31.12.2009	40 000	4 785 787	4 825 787
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		592 244	592 244
31.12.2010	40 000	5 378 031	5 418 031

Täpsem informatsioon osapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Muratsi Maja 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Pangakontodel olevate (EEK) rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on asutatud kontsernikontod, mille moodustavad Holostovi Kinnisvarahaldus AS kontserni kuuluvate ettevõtete ning mitmete kontserni mittekuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikontode haldaja on Holostovi Kinnisvarahaldus AS, kelle poolt kehtestatud limiitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Sellest tulenevalt saab iga osapool kasutada oma arvelduskonto vahendeid ainult siis, kui kontsernikonto jääk seda võimaldab. Kontsernikonto liikmete bilanssides kajastatakse raha arvelduskontol nõudena konto haldaja vastu. Kontsernikonto krediidi kasutamist aga kohustusena konto haldaja ees.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittenonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutamiseesmärke. 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel eksperdi poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Kahjum kinnisvara ümberhindlusest"/"Kasum kinnisvara ümberhindlusest".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Finantskohustused

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

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

Seotud osapooled

OÜ Muratsi Maja aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	36 811	36 811
Kokku raha	36 811	36 811

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	12 960	12 960	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	4 243	4
Muud nõuded			
Intressinõuded			
Kokku Nõuded ja ettemaksed	12 960	17 203	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	0	4 243
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	4 243

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Pikaajalised nõuded	73 440	86 400
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	73 440	86 400

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008		9 600 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-408 966
Müügid		-331 034
31.12.2009		8 860 000
Müügid		920 000
31.12.2010		9 780 000
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 366	-23 517
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	108 000

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pangalaenud	0	0	0	0
Laenukohustused kokku	0	0	0	0

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	2 394 343	2 394 343	0	0
Pikaajalised laenud kokku	2 394 343	2 394 343	0	0
Laenukohustused kokku	2 394 343	2 394 343	0	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Muud varad	Kokku
31.12.2010		
31.12.2009	8 860 000	8 860 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 140	2 490	
Muud võlad	398 194	86 534	9
Intressivõlad			
Kokku võlad ja ettemaksed	399 334	89 024	

Lisa 9 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	249 587	249 587	0	0	
Muud võlad	4 234 453	148 607	4 085 846	0	
Kokku muud võlad	4 484 040	398 194	4 085 846	0	18

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	7 061	7 061	0	0	
Muud võlad	1 770 733	79 473	1 691 260	0	18
Kokku muud võlad	1 777 794	86 534	1 691 260	0	

Lisa 10 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	920 000	0	6
Kokku muud äritulud	920 000	0	

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus		
13400		
13300		
13300		

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	108 000
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	0	108 000
Kokku müügitulu	0	108 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	108 000
Kokku müügitulu	0	108 000

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	-331 034
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 366	-7 497
Muud	0	-16 793
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 366	-355 324

Lisa 14 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	-7 213	-9 877
Kokku üldhalduskulud	-7 213	-9 877

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 16 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-408 966	6
Kokku muud ärikulud	0	-408 966	

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	0	5 338
Intressikulud	-312 824	-207 799
Intressikulu laenule	-57 447	-135 485
Muud intressikulud	-255 377	-72 314
Muud finantstulud ja -kulud	-353	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-313 177	-202 461

Lisa 18 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Holostovi Kinnisvarahaldus AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Holostovi Kinnisvarahaldus AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	4 484 040	1 771 310

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Muratsi Maja (registrikood: 10892927) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN LEEDO	Juhatuse liige	08.06.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 785 787
Aruandeaasta kasum (kahjum)	592 244
Kokku	5 378 031
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus	10131720	Kohtu 1	13300 EEK
Kristjan Leedo	37409170020	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	13300 EEK
Vjatšeslav Leedo	35205210019	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	13400 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5041376
Mobiiltelefon	+372 50 52612
E-posti aadress	mare@lihtnelaen.ee