

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Osaühing Maakri KVF

registrikood: 10905854

tänava/talu nimi, Maakri 28A

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6518836

e-posti aadress: marju@vjh.ee

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud	17
Lisa 17 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	17
Lisa 18 Intressikulud	17
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Osaühing Maakri KVF asutati oktoobris 2002.a Osaühingu asutamise eesmärgiks oli kinnisvarainvesteeringute soetamine renditulu teenimise eesmärgil.

Perioodil 01.01.2014-31.12.2014 põhitegevuseks oli:

- kinnisvara rent,
- kinnivaratehingud ja kinnisvara arendus,
- kinnisvara haldamine ja teenindamine.

Aruande perioodi lõpuks oli rendile antud 2999 m² hinnaga vahemikus 3.83-20.13 eurot/m². Hinna kujunemise aluseks on asukoht, rendipindade kvaliteet ja parkimisvõimalus. Aasta keskmine rendipindade täituvus oli 98,0%.

Aruande perioodi käive oli 234 144 eurot, kahjum oli 70 109 eurot.

Järgmisel majandusaastal jätkame kinnisvara renditeenuste osutamist. Peamiseks eesmärgiks on olemasolevate kinnisvarainvesteeringute 100% rendile andmine.

Põhilised majandussuhtarvud.

	2014	2013
Lühiajal.kohustuste kattekordaja		
(Käibevara/lühiaj.koh) Current Ratio	14,18	7,39
Likviidsuskordaja		
((Käibevara-varud)/lühiajal.koh.) Quick Ratio	14,18	7,39
Võõrkapitali osatähtsus		
(Kohustused/passiva) Debt/Equity Ratio	0,02	0,04
Omakapitali kordaja		
(kohustused/Omakapital)	0,02	0,04
Varade tulukus e. ROA /Puhaskasum/varad kokku)	-0,02	0,07
Omakapitali tulukus ROE (a.aasta kasum/omakapital)	- 0,02	0,07

Urmas Kivisalu
juhatuse liige

13.02.2015

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	742 930	827 473	2
Nõuded ja ettemaksed	26 939	15 387	3
Kokku käibevara	769 869	842 860	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 296 272	2 353 872	6
Materiaalne põhivara	756	0	7
Kokku põhivara	2 297 028	2 353 872	
Kokku varad	3 066 897	3 196 732	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	65 075	
Võlad ja ettemaksed	54 275	48 926	8
Kokku lühiajalised kohustused	54 275	114 001	
Kokku kohustused	54 275	114 001	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	11
Ülekurss	1 879 322	1 879 322	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 182 319	1 019 142	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 109	163 177	
Kokku omakapital	3 012 622	3 082 731	
Kokku kohustused ja omakapital	3 066 897	3 196 732	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	234 144	255 682	12
Muud äritulud	0	484 542	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 480	-103 291	13
Mitmesugused tegevuskulud	-37 814	-52 972	14
Tööjõukulud	-133 953	-133 031	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-57 843	-57 600	6,7
Muud ärikulud	-215	-25	16
Kokku ärikasum (-kahjum)	-68 161	393 305	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-1	0	17
Intressikulud	-1 608	-2 172	18
Muud finantstulud ja -kulud	-339	-223 969	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-70 109	167 164	
Tulumaks	0	-3 987	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 109	163 177	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-68 161	393 305	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	57 843	57 600	6,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-492 597	
Kokku korrigeerimised	57 843	-434 997	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 087	14 600	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 349	241	
Kokku rahavood äritegevusest	-8 056	-26 851	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-999	0	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	890 000	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1	0	5
Antud laenud	-58 925	-100	
Antud laenude tagasimaksed	50 000	0	
Laekunud intressid	120	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	4 269	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 805	894 169	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-65 074	-19 926	
Makstud intressid	-1 608	-2 172	
Makstud dividendid	0	-15 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-3 987	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-66 682	-41 085	
Kokku rahavood	-84 543	826 233	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	827 473	1 240	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-84 543	826 233	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	742 930	827 473	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	19 173	1 879 322	1 917	1 034 142	2 934 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)				163 177	163 177
Makstud dividendid				-15 000	-15 000
31.12.2013	19 173	1 879 322	1 917	1 182 319	3 082 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-70 109	-70 109
31.12.2014	19 173	1 879 322	1 917	1 112 210	3 012 622

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Maakri KVF 2014. 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpaperid ning kindla lunastustähtajaga väärtpaperid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaperitena kajastatakse väärtpaperid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaperid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõtte on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

OÜ Maakri KVF ei ole koostanud konsolideeritud aruannet (100% tütarettevõtte Ihaste Kinnisvara OÜ ja 60% tütarettevõtte Seapaju 1 Arendus OÜ). Maakri OÜ on koostanud konsolideeritud aruande, kus kajastatakse nii Maakri KVF OÜ, Ihaste Kinnisvara OÜ ja Seapaju 1 Arendus OÜ käibeid.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), 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).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Maad ei amortiseerita.

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

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid	3
Kinnisvarainvesteeringud	33

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. 2015.a väljamakstud dividendide osas on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 11.

Seotud osapooled

OÜ Maakri KVF aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikku OÜ Maakri (emaettevõtte);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütar- ja sidusettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	742 912	827 136
Kassa	18	337
Kokku raha	742 930	827 473

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	16 131	16 131		4
Ostjatelt laekumata arved	35 929	35 929		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-19 798	-19 798		
Muud nõuded	1 164 850	1 164 850		
Laenunõuded	796 272	796 272		
Intressinõuded	343 387	343 387		
Viitlaekumised	25 191	25 191		
Ettemaksed	2 343	2 343		
Tulevaste perioodide kulud	2 343	2 343		
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid, muud nõuded	-1 156 385	-1 156 385		
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 939	26 939		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 341	10 341		4
Ostjatelt laekumata arved	30 663	30 663		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-20 322	-20 322		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 074	3 074		
Muud nõuded	908 384	636 541	271 843	
Laenunõuded	588 420	415 029	173 391	
Intressinõuded	294 773	196 321	98 452	
Viitlaekumised	25 191	25 191		
Ettemaksed	1 972	1 972		
Tulevaste perioodide kulud	1 972	1 972		
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud, intressid ka muud nõuded	-908 384	-636 541	-271 843	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 387	15 387	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	35 929	30 663
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-19 798	-20 322
Kokku nõuded ostjate vastu	16 131	10 341
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-20 322	-583
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	1 520	583
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-524	-20 322
Lootusetuks tunnistatud nõuded	-472	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-19 798	-20 322

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11578914	Seapaju 1 Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	60	60
11269001	Ihaste Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Seapaju 1 arendus OÜ	0			0
Ihaste Kinnisvara OÜ	0	1	-1	0
Kokku	0	1	-1	0

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Ihaste Kinnisvara OÜ	50	23.09.2014	1

Tütarettevõtja Seapaju 1 Arendus OÜ asutati jaanuaris 2009.a eesmärgiga kaevandada maavarasid.

2013.a Keskkonnaministeerium suutis lõpule viia 17.01.2012 alustatud kaitseala menetlemise algatamise menetluse. OÜ Seapaju 1 Arendus kinnistule on osaliselt planeeritud Loo püsielupaiga moodustamine, millega seoses peaks riik võõrandama kogu kinnistu.

OÜ Seapaju 1 Arendus jaotamata kasum/kahjum seisuga 31.12.2014.a. on 0 eurot.

Sidusettevõtja Ihaste KV OÜ asutati 2006.aastal, eesmärgiga arendada kahte korterelamut Tartumaal, Ihastes.

2007.aastaks planeeritud projekteerimistööd, lubade ja kooskõlastuste ning ehituspakkumise saamine on tehtud, kuid ettevalmistustööde lõppedes ei olnud enam majanduslikult põhjendatud ehitusetapiga alustada. Seetõttu on hetkel projekt konserveeritud ja konjunkturi paranedes alustatakse uuesti projekti realiseerimist. Naaberkinnistuste korterelamud ja kogu piirkond on välja arendatud, mis on positiivne märk ja annab lootust turuolukorra paranedes projekti paremini realiseerida.

Ihaste Kinnisvara OÜ jaotamata kasum/kahjum seisuga 31.12.2014.a on -58 295 eurot.

Maakri KVF OÜ Ostis 23.09.2014.a Ihaste Kinnisvara OÜ 50% osa nimiväärtusega 1278 eurot.
24.09.2014.a Ihaste Kinnisvara OÜ osanike otsusel on alustatud osaühingu likvideerimismenetlust.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Müügid		-397 403	-397 403
Amortisatsioonikulu		-57 600	-57 600
Ümberklassifitseerimised	491 463	2 317 412	2 808 875
31.12.2013			
Soetusmaksumus	491 463	1 920 009	2 411 472
Akumuleeritud kulum		-57 600	-57 600
Jääkmaksumus	491 463	1 862 409	2 353 872
Amortisatsioonikulu		-57 600	-57 600
31.12.2014			
Soetusmaksumus	491 463	1 920 009	2 411 472
Akumuleeritud kulum		-115 200	-115 200
Jääkmaksumus	491 463	1 804 809	2 296 272

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	2 808 875
Ümberklassifitseerimised	-2 808 875
31.12.2013	0

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	189 003	199 608
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-167 395	-175 913
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	890 000

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 189 003 eurot. Vt. Lisa 12

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	999	999	999
Amortisatsioonikulu	-243	-243	-243
31.12.2014			
Soetusmaksumus	999	999	999
Akumuleeritud kulum	-243	-243	-243
Jääkmaksumus	756	756	756

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 193	19 193	
Võlad töövõtjatele	5 600	5 600	10
Maksuvõlad	5 523	5 523	9
Muud võlad	474	474	
Muud viitvõlad	474	474	
Saadud ettemaksed	10 414	10 414	
Tulevaste perioodide tulud	10 414	10 414	
Garantiiraha ettemaks	13 071	13 071	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 275	54 275	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 213	9 213	
Võlad töövõtjatele	5 846	5 846	10
Maksuvõlad	13 746	13 746	9
Saadud ettemaksed	11 058	11 058	
Tulevaste perioodide tulud	11 058	11 058	
Garantiiraha ettemaks	9 063	9 063	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 926	48 926	

Üürilepingutes on sätestatud, et jooksva kuu üürisumma tasumise tähtaeg on hiljemalt eelneva kuu 28 kuupäev. S.t. et üürnikud tasuvad näiteks arve 01.02.2014 alusel märtsi üüri, tasumise tähtaeg 28.02.2014.

Tulevaste perioodide tulud - s.t. üürnikud tasuvad üüri üks kuu ette.

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	945		9 302
Üksikisiku tulumaks	1 465		1 484
Sotsiaalmaks	2 724		2 656
Kohustuslik kogumispension	226		147
Töötuskindlustusmaksed	163		157
Ettemaksukonto jääk		3 074	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 523	3 074	13 746

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Puhkusetasude kohustus	5 600	5 846
Kokku võlad töövõtjatele	5 600	5 846

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	19 173	19 173
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus 19 173 EUR		

OÜ Maakri KVF jaotamata kasum seisuga 31.12.2014.a moodustas 1112 210 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta on 889 768 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 222 442 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	234 144	255 682
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	234 144	255 682
Kokku müügitulu	234 144	255 682
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üüritulu	189 003	199 608
Kommunaalteenuste vahendamine	39 705	50 337
Muud tulud	5 436	5 737
Kokku müügitulu	234 144	255 682

Üürilepingutes on sätestatud, et jooksva kuu üürisumma tasumise tähtaeg on hiljemalt eelneva kuu 28 kuupäev. S.t. et üürnikud tasuvad näiteks arve 01.02.2014 alusel märtsi üüri, tasumise tähtaeg 28.02.2014, siis kasumiaruandes näitan veebruari üüritulu. Aruande aasta lõpul korrigeerin bilansis saldot - tulevaste perioodide tulud.

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	-4 035	-2 393
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-45 522	-77 394
Alltöövõtutööd	-7 159	-5 146
Hooldustasu KÜ-le	-13 814	-16 469
Väikevahendid	-1 950	-1 889
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 480	-103 291

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	-5 589	-5 918
Koolituskulud	-670	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 483	-8 391
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	997	-20 322
Transpordivahenditega seotud kulud	-512	-763
Ärihoone kindlustus	-1 337	-1 137
Juriidilised kulud	-4 797	-7 190
Muud	-17 423	-9 251
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-37 814	-52 972

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-100 409	-99 504
Sotsiaalmaksud	-33 728	-33 488
Puhkusereserv	184	-39
Kokku tööjõukulud	-133 953	-133 031
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Töötajatele maksti aruandeperioodil töötasudeks 71 993 eurot, juhatusale maksti tasu 19 200 eurot ning nõukogule hüvitist 9216 eurot.

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	-15	-25
Annetused	-200	0
Kokku muud ärikulud	-215	-25

Lisa 17 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2014	2013
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-1	0
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-1	0

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-1 608	-2 172
Kokku intressikulud	-1 608	-2 172

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest (laenu ja laenuintressid)	-248 001	-282 260
Intressitulu	48 735	58 291
Nõude loovutamise lepingu alusel	198 927	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-339	-223 969

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Maakri OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	848 092	271 842	
Sidusettevõtjad		355 729	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 465		76

2014	Ostud	Müügid	Antud laenu
Tütarettevõtjad			460
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 781	1 534	8 465
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 700		
2013	Ostud	Müügid	Antud laenu
Tütarettevõtjad		21 092	100
Sidusettevõtjad		9 717	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	387	1 537	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	28 416	28 416

Nõuetes ja kohustustes on kajastatud laenude ja intresside saldosisid.

Nõue tütaretevõtjate vastu (laen+arvestuslik intress) on kantud ebatõenäoliselt laekuvaks.

Müükides on kajastatud parkla rent ning antud laenude arvestuslik intress.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.03.2015

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KIVISALU	Juhatuse liige	12.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Maakri KVF osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Maakri KVF raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse 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 arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Maakri KVF finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

Audiitorbüroo ELSS AS

(Nexia International liige)

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21a, Tartu 51014

27.03.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	27.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 182 319
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 109
Kokku	1 112 210

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 182 319
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 109
Kokku	1 112 210
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 112 210
Kokku	1 112 210

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	234144	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6518836
E-posti aadress	marju@vjh.ee