

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** Osaühing Maakri KVF

**registrikood:** 10905854

**tänavatalu nimi,** Maakri 28A

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 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                 | 11 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 12 |
| Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad     | 12 |
| Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad     | 12 |
| Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud             | 13 |
| Lisa 9 Materiaalne põhivara                 | 14 |
| Lisa 10 Laenukohustused                     | 15 |
| Lisa 11 Kapitalirent                        | 15 |
| Lisa 12 Võlad ja ettemaksed                 | 16 |
| Lisa 13 Võlad töövõtjatele                  | 16 |
| Lisa 14 Saadud ettemaksed                   | 16 |
| Lisa 15 Osakapital                          | 17 |
| Lisa 16 Müügitulu                           | 17 |
| Lisa 17 Muud äritulud                       | 17 |
| Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 18 |
| Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud           | 18 |
| Lisa 20 Tööjõukulud                         | 18 |
| Lisa 21 Muud ärikulud                       | 18 |
| Lisa 22 Finantstulud ja -kulud              | 19 |
| Lisa 23 Seotud osapooled                    | 19 |

## Tegevusaruanne

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

Perioodil 01.01.2011-31.12.2011 põhitegevuseks oli:

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

Aruande perioodi lõpuks oli rendile antud 3202 m<sup>2</sup> hinnaga vahemikus 3.20-19.17 eurot/m<sup>2</sup>. Hinna kujunemise aluseks on asukoht, rendipindade kvaliteet ja parkimisvõimalus. Aasta keskmine rendipindade täituvus oli 98,0%.

Aruande perioodi käive oli 262 281 eurot, kasum oli 176 514 eurot.

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

### Põhilised majandussuhtarvud.

|                                                                                        | 2011 | 2010  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|
| <b>Lühiajal.kohustuste kattekordaja</b><br>(Käibevara/lühiaj.koh) <b>Current Ratio</b> | 0,79 | 0,17  |
| <b>Likviidsuskordaja</b><br>((Käibevara-varud)/lühiajal.koh.) <b>Quick Ratio</b>       | 0,79 | 0,17  |
| <b>Võõrkapitali osatähtsus</b><br>(Kohustused/passiva) <b>Debt/Equity Ratio</b>        | 0,05 | 0,08  |
| <b>Omakapitali kordaja</b><br>(kohustused/Omakapital)                                  | 0,06 | 0,09  |
| <b>Varade tulukus e. ROA</b><br>/Puhaskasum/per. kesk.aktivad)                         | 0,06 | -0,57 |
| <b>Omakapitali tulukus ROE</b> (a.aasta kasum/omakapital)                              | 0,06 | -0,87 |

Urmas Kivisalu  
juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011       | 31.12.2010       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 21 235           | 3 040            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 44 575           | 32 570           | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>65 810</b>    | <b>35 610</b>    |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 2 488            | 8 799            | 6,7     |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 200 581          | 0                | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 808 875        | 2 901 818        | 8       |
| Materiaalne põhivara                         | 0                | 35 079           | 9       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>3 011 944</b> | <b>2 945 696</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 077 754</b> | <b>2 981 306</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 36 118           | 163 513          | 10      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 47 511           | 49 091           | 12      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>83 629</b>    | <b>212 604</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 85 000           | 36 091           | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>85 000</b>    | <b>36 091</b>    |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>168 629</b>   | <b>248 695</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 19 173           | 19 173           | 15      |
| Ülekurss                                     | 1 879 322        | 1 879 322        |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 1 917            | 1 917            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 832 199          | 3 211 641        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 176 514          | -2 379 442       |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 909 125</b> | <b>2 732 611</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>3 077 754</b> | <b>2 981 306</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2011           | 2010              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 262 281        | 261 571           | 16      |
| Muud äritulud                               | 24 688         | 719               | 17      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -84 933        | -95 802           | 18      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -48 076        | -39 809           | 19      |
| Tööjõukulud                                 | -134 817       | -134 837          | 20      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -2 790         | -11 160           | 9       |
| Muud ärikulud                               | -10 904        | -1 699 240        | 21      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>5 449</b>   | <b>-1 718 558</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 171 065        | -660 884          | 22      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>176 514</b> | <b>-2 379 442</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>176 514</b> | <b>-2 379 442</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2011            | 2010             | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------|-----------------|------------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                 |                  |          |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 5 449           | -1 718 558       |          |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |                 |                  |          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 2 790           | 11 160           |          |
| Muud korrigeerimised                                  | -139 755        | 1 705 105        |          |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>-136 965</b> | <b>1 716 265</b> |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -2 511          | -8 204           |          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 11 107          | 5 939            |          |
| Laekunud intressid                                    | 7               | 3                |          |
| Makstud intressid                                     | -442            | 0                |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-123 355</b> | <b>-4 555</b>    |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                 |                  |          |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist            | 194 930         | 0                |          |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist         | 0               | 4 432            |          |
| Antud laenud                                          | -26 590         | -7 884           |          |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 7 500           | 0                |          |
| Laekunud intressid                                    | 910             | 0                |          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>176 750</b>  | <b>-3 452</b>    |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                 |                  |          |
| Saadud laenud                                         | 85 000          | 0                |          |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -99 265         | -43 281          |          |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                         | 0               | 38 342           |          |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                    | -4 369          | -10 151          |          |
| Makstud intressid                                     | -16 566         | -6 090           |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-35 200</b>  | <b>-21 180</b>   |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>18 195</b>   | <b>-29 187</b>   |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>3 040</b>    | <b>32 227</b>    | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>18 195</b>   | <b>-29 187</b>   |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>21 235</b>   | <b>3 040</b>     | <b>2</b> |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |           |                              |                             | Kokku      |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs   | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |            |
| <b>31.12.2009</b>           | 19 173                      | 1 879 322 | 1 917                        | 3 211 641                   | 5 112 053  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |           |                              | -2 379 442                  | -2 379 442 |
| <b>31.12.2010</b>           | 19 173                      | 1 879 322 | 1 917                        | 832 199                     | 2 732 611  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |           |                              | 176 514                     | 176 514    |
| <b>31.12.2011</b>           | 19 173                      | 1 879 322 | 1 917                        | 1 008 713                   | 2 909 125  |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Maakri KVF 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, 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 emaettevõttel 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 emaettevõttel 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.

### 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse turuväärtuses. Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kajastatakse kasumiaruandes kas „Muudes ärituludes“ või „Muudes ärikuludes“.

### 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 akumulieeritud 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 |
|---------------------|----------------|
| Masinad ja seadmed  | 7              |

### Rendid

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

Kapitalirenti 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.

### Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Väljamakstud dividendide osas on maksumääraks 21/79 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 15.

### Seotud osapooled

OÜ Maakri KVF aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikku OÜ Maakri (emaettevõtte);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütar- ja sidusettevõtted);
- 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 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.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2011    | 31.12.2010   |
|-------------------|---------------|--------------|
| Sularaha kassas   | 731           | 0            |
| Arvelduskontod    | 20 504        | 3 040        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>21 235</b> | <b>3 040</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011     | 31.12.2010    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu                         | 10 191         | 7 927         | 4       |
| Ostjatelt laekumata arved                    | 11 191         | 9 933         |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved               | -1 000         | -2 006        |         |
| Muud nõuded                                  | 233 586        | 23 511        |         |
| Laenunõuded                                  | 590 276        | 592 916       |         |
| Intressinõuded                               | 177 960        | 132 065       |         |
| Viitlaekumised                               | 33 004         | 0             |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad laenud ja intressid | -567 654       | -701 470      |         |
| Ettemaksed                                   | 1 379          | 1 132         |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>            | <b>245 156</b> | <b>32 570</b> |         |

OÜ Maakri KVF on andnud ka pikaajalist laenu:

1) muu laen summas 137 410 eurot intressiga 20%, s.o. 63 171 eurot, kokku 200 581 eurot. Tagastamise tähtaeg 09.05.2013.a.

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                                       | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ostjatelt laekumata arved                             | 11 191        | 9 933         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        | -1 000        | -2 006        |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                     | <b>10 191</b> | <b>7 927</b>  |
|                                                       |               |               |
|                                                       | 2011          | 2010          |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        |               |               |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses       | -2 006        | -1 607        |
| Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded          | -1 000        | -399          |
| Lootusetuks tunnistatud nõuded                        | 2 006         | 0             |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks</b> | <b>-1 000</b> | <b>-2 006</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 3 853        | 2 917        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 1 455        | 1 557        |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0            | 204          |
| Sotsiaalmaks                                  | 2 647        | 3 196        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 145          | 152          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 217          | 239          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>8 317</b> | <b>8 265</b> |

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                   | 31.12.2010       | 31.12.2011 |
| 11578914                                               | Seapaju 1 Arendus OÜ   | Eesti      | kinnisvaraarendus | 60               | 60         |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon: |            |                                              |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                    | 31.12.2010 | Kasum(kahjum)<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 31.12.2011 |
| Seapaju 1 Arendus OÜ                                      | 0          | 1 000                                        | 1 000      |
| Kokku                                                     | 0          | 1 000                                        | 1 000      |

Tütarettevõtja Seapaju 1 Arendus OÜ asutati jaanuaris 2009.a eesmärgiga kaevandada maavarasid. OÜ Seapaju 1 Arendus jaotamata kasum seisuga 31.12.2011.a. on 1666 eurot.

## Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011 |                        |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                   | 31.12.2010       | 31.12.2011 |
| 11269001                                                     | Ihaste Kinnisvara OÜ   | Eesti      | kinnisvaraarendus | 50               | 50         |
| 11400435                                                     | Maakri City AS         | Eesti      | kinnisvaraarendus | 33               | 33         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |            |            |                                        |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                   | 31.12.2010 | Omandamine | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2011 |
| Ihaste Kinnisvara OÜ                                     | 0          | 0          | 0                                      | 0          |
| Maakri City AS                                           | 8 799      | 0          | -7 311                                 | 1 488      |
| Kokku                                                    | 8 799      | 0          | -7 311                                 | 1 488      |

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.

22.12.2011.a OÜ Maakri KVF ostis nimetatud kinnistud.

Seisuga 31.12.2011.a majandustegevuses on kahjum 599 515 eurot.

Sidusettevõtja Maakri City AS asutati märtsis 2007.a, eesmärgiga arendada välja Tallinnas Maakri, Lennuki ja Kuke tänavaga piirnev n.n. Maakri kvartal.

Seoses keerulise majandusolukorraga ei jõudnud nimetatud kinnistute omanikud ettevõtte tuleviku suhtes üksmeelele ning otsustati ettevõtte tegevus lõpetada.

Vastavalt Maakri City AS (likvideerimisel) aktsionäride üldkoosoleku otsusele alustatakse 13.09.2011 ettevõtte likvideerimist.

Seisuga 13.09.2010.a majandustegevuses on kahjum 20 737 eurot.

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2009</b>                         | 4 557 156  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -1 699 027 |
| Ümberklassifitseerimised                  | 43 689     |
| <b>31.12.2010</b>                         | 2 901 818  |
| Ostud ja parendused                       | 80 449     |
| Müügid                                    | -173 392   |
| <b>31.12.2011</b>                         | 2 808 875  |

|                                                 | 2011     | 2010     |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 206 078  | 216 675  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -176 372 | -168 150 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 194 930  | 0        |

## Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                                                        |          |                         |                       | Kokku   |
|--------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|---------|
|                                                        | Ehitised | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed |         |
| <b>31.12.2009</b>                                      |          |                         |                       |         |
| Soetusmaksumus                                         | 43 689   | 59 642                  | 59 642                | 103 331 |
| Akumuleeritud kulum                                    | 0        | -13 403                 | -13 403               | -13 403 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                    | 43 689   | 46 239                  | 46 239                | 89 928  |
|                                                        |          |                         |                       |         |
| Amortisatsioonikulu                                    | 0        | -11 160                 | -11 160               | -11 160 |
| Ümberklassifitseerimised                               | -43 689  | 0                       | 0                     | -43 689 |
| Ümberklassifitseerimine<br>kinnisvarainvesteeringutega | -43 689  | 0                       | 0                     | -43 689 |
|                                                        |          |                         |                       |         |
| <b>31.12.2010</b>                                      |          |                         |                       |         |
| Soetusmaksumus                                         | 0        | 59 642                  | 59 642                | 59 642  |
| Akumuleeritud kulum                                    | 0        | -24 563                 | -24 563               | -24 563 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                    | 0        | 35 079                  | 35 079                | 35 079  |
|                                                        |          |                         |                       |         |
| Amortisatsioonikulu                                    |          | -2 790                  | -2 790                | -2 790  |
| Allahindlused väärtuse languse<br>tõttu                |          | -32 289                 | -32 289               | -32 289 |
|                                                        |          |                         |                       |         |
| <b>31.12.2011</b>                                      |          |                         |                       |         |
| Soetusmaksumus                                         |          | 0                       | 0                     | 0       |
| Akumuleeritud kulum                                    |          | 0                       | 0                     | 0       |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                    |          | 0                       | 0                     | 0       |

## Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Investeeringislaen               | 36 118     | 36 118                           |                     |             | 4,834%       | EUR         | 02.10.2012  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 36 118     | 36 118                           |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| AS Swedbank laen                 | 85 000     | 0                                | 85 000              |             | 4,167%       | EUR         | 30.12.2014  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 85 000     | 0                                | 85 000              |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 121 118    | 36 118                           | 85 000              |             |              |             |             |

  

|                                      | 31.12.2010 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Investeeringislaen                   | 43 369     | 43 369                           |                     |             | 5,296%       | EUR         | 02.10.2012  |
| Lühiajaline laen                     | 55 923     | 55 923                           |                     |             | 12%          | EEK         | 31.12.2010  |
| Arvelduskrediit                      | 38 343     | 38 343                           |                     |             |              | EUR         | 31.12.2011  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 137 635    | 137 635                          |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Investeeringislaen                   | 36 091     | 0                                | 36 091              |             | 5,296%       | EUR         | 02.10.2012  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 36 091     | 0                                | 36 091              |             |              |             |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | 25 878     | 25 878                           | 0                   |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 199 604    | 163 513                          | 36 091              |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |                  |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2011     | 31.12.2010       |
| Maa                                                   | 0              | 216 482          |
| Ehitised                                              | 802 730        | 1 112 881        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>802 730</b> | <b>1 329 363</b> |

OÜ-s Maakri KVF saadud laen :

1) AS-It Swedbank tagastamise tähtpäev 30.12.2014.a. Laenu (31. detsembri 2011 seisuga 85 000 eurot) tagatiseks on alates 22.12.2011.a hüpoteek kinnistule Maakri 28a, Tallinn (hüpoteegi summa 110 500 EUR).

2) AS-It Sampo Pank tagastamise tähtpäev 02.10.2012.a. Laenu (31. detsembri 2011 seisuga 43 369 eurot) tagatiseks on hüpoteek kinnistule Vana-Viru 4 (Hüpoteegi summa 223 051 eurot).

## Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                      | 31.12.2010    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |                | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|---------------|----------------------------------|------------------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |               | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5<br>aasta |              |             |             |
| Sampo Liising                        | 8 211         | 8 211                            | 0                      |                | 2,454%       | EUR         | 15.05.2011  |
| AS SEB Liising                       | 17 667        | 17 667                           | 0                      |                | 5,706%       | EUR         | 15.05.2011  |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | <b>25 878</b> | <b>25 878</b>                    | <b>0</b>               |                |              |             |             |

| Renditud varade bilansiline jääkmaksumus |          |               |
|------------------------------------------|----------|---------------|
|                                          | 2011     | 2010          |
| Masinad ja seadmed                       | 0        | 35 079        |
| <b>Kokku</b>                             | <b>0</b> | <b>35 079</b> |

OÜ Maakri KVF täitis oma poolt Liisinglepingust tulenevad kohustused ning tagastas liisingesemed 2011.a aprillis-mais.

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011    | 31.12.2010    | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 9 872         | 11 485        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 6 030         | 5 591         | 13      |
| Maksuvõlad                       | 8 317         | 8 265         | 5       |
| Muud võlad                       | 9 533         | 12 691        |         |
| Intressivõlad                    | 0             | 12 686        |         |
| Muud viitvõlad                   | 9 533         | 5             |         |
| Saadud ettemaksed                | 13 759        | 11 059        | 14      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>47 511</b> | <b>49 091</b> |         |

## Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Puhkusetasude kohustus          | 6 030        | 5 591        |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>6 030</b> | <b>5 591</b> |

## Lisa 14 Saadud ettemaksed

(eurodes)

|                                | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Ettemaksed rendi eest          | 13 759        | 11 059        |
| <b>Kokku saadud ettemaksed</b> | <b>13 759</b> | <b>11 059</b> |

## Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

|                              | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                   | 19 173     | 19 173     |
| Osade arv (tk)               | 1          | 1          |
| Osade nimiväärtus 19 173 EUR |            |            |

OÜ Maakri KVF jaotamata kasum seisuga 31.12.2011.a moodustas 1008 713 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summa. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta on 796 884 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 211 829 eurot.

## Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2011           | 2010           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 262 281        | 261 571        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>262 281</b> | <b>261 571</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>262 281</b> | <b>261 571</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Mitteeluruumide üüritulu                    | 206 078        | 216 675        |
| Kommunaalteenuste vahendamine               | 49 080         | 36 762         |
| Muud tulud                                  | 7 123          | 8 134          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>262 281</b> | <b>261 571</b> |

## Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

|                                         | 2011          | 2010       |
|-----------------------------------------|---------------|------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 21 538        | 0          |
| Trahvid, viivised ja hüvitised          | 3 150         | 719        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>24 688</b> | <b>719</b> |

## Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2011           | 2010           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tooraine ja materjal                             | -6 064         | -5 684         |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | -78 869        | -69 308        |
| Alltöövõtutööd                                   | 0              | -20 810        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-84 933</b> | <b>-95 802</b> |

## Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                           | 2011           | 2010           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud                   | -6 722         | -6 925         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud             | -5 419         | -5 189         |
| Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest | -218           | -399           |
| Transpordivahenditega seotud kulud        | -11 702        | -21 065        |
| Ärihoone kindlustus                       | -884           | -962           |
| Muud                                      | -23 131        | -5 269         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>-48 076</b> | <b>-39 809</b> |

## Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                      | 2011            | 2010            |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Palgakulu                                            | -100 392        | -101 447        |
| Sotsiaalmaksud                                       | -34 180         | -34 216         |
| Puhkusereserv                                        | -245            | 826             |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>-134 817</b> | <b>-134 837</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale</b> | <b>8</b>        | <b>8</b>        |

## Lisa 21 Muud ärikulud (eurodes)

|                                                             | 2011           | 2010              |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0              | -1 699 027        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                              | -124           | -213              |
| Muud                                                        | -10 780        | 0                 |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>-10 904</b> | <b>-1 699 240</b> |

## Lisa 22 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

|                                                                     | 2011           | 2010            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt       | -6 311         | 0               |
| Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt       | 0              | -1 354          |
| Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt             | 0              | 10              |
| Intressitulud                                                       | 48 551         | 57 591          |
| Intressitulu laenudelt                                              | 48 544         | 57 588          |
| Muud intressitulud                                                  | 7              | 3               |
| Intressikulud                                                       | -3 991         | -12 801         |
| Intressikulu laenudelt                                              | -3 113         | -11 274         |
| Intressikulu kapitalirendilt                                        | -436           | -1 363          |
| Muud intressikulud                                                  | -442           | -164            |
| Muud finantstulud ja -kulud                                         | 0              | -2 860          |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest (laenu ja laenuintressid) | 132 816        | -701 470        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>                                 | <b>171 065</b> | <b>-660 884</b> |

## Lisa 23 Seotud osapooled (eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         | 225 681    |            | 201 976    |            |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 341 973    |            | 316 682    |            |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 0          | 22 639     | 68 609     |

|                                                                      | 2011   | 2010   |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                      | Müügid | Müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud | 2 175  | 2 115  |

|                                                                                      |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |             |             |
|                                                                                      | <b>2011</b> | <b>2010</b> |
| Arvestatud tasu                                                                      | 28 416      | 28 377      |

Nõuetes ja kohustustes on kajastatud laenude ja intresside saldod.  
Müükides on kajastatud parkla rent.

## Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| URMAS KIVISALU     | Juhatuse liige     | 20.06.2012           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Maakri KVF osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Maakri KVF raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

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

### Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Osaühingu bilansis seisuga 31.12.2011 on kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 2 808 875 eurot. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit, kusjuures varad on hinnatud õiglasele väärtusele juhatuse liikme otsusega. Vastavalt RTJ 6 § 24 tuleb õiglase väärtuse hindamisel kasutada ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, välja arvatud juhul, kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste. Meile esitatud informatsiooni alusel osaühingu juhataja atesteeritud kinnisvarahindaja ei ole. Sellest tulenevalt ei saa me avaldada arvamust bilansis näidatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse õiguse kohta.

### Märkusega kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile, välja arvatud lõigus „Märkusega kokkuvõtte alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Osaühing Maakri KVF finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeauditori number 57

Auditorbüroo ELSS AS

(Nexia International liige)

Auditoorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21a, Tartu 51014

20.06.2012

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ENN LEPPIK         | Vandeaudiitor      | 20.06.2012           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 832 199          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 176 514          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 008 713</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 832 199          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 176 514          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 008 713</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 262281          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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