

281 479

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

31 -03- 2008

4-23

Silvi Kaasik

Majandusaasta aruanne

OÜ MAAKRI KVF

Majandusaasta algus: 1. oktoober 2006
Majandusaasta lõpp: 30.september 2007

Äriregistri kood 10905854
Aadress: Maakri 28a, Tallinn 10145
Telefon: 651 8834
Faks: 651 8831
Elektronpost marju@vjh.ee
Põhitegevusala: Kinnisvara rent
Tegevjuht: Urmas Kivisalu

Lisatud dokumendid: osanike nimekiri

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Korrigeerimised	12
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud.....	12
Lisa 3 Lühiajalised nõuded	12
Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad või osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara.....	14
Lisa 8 Laenukohustused.....	15
Lisa 9 Muud võlad	15
Lisa 10 Kapitalirent.....	15
Lisa 11 Maksud.....	16
Lisa 12 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	16
Lisa 13 Osakapital.....	16
Lisa 14 Müügitulu.....	16
Lisa 15 Muud äritulud.....	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud.....	17
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Laenude tagatised ja panditud varad	18
Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	20
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	22

TEGEVUSARUANNE

Osahing Maakri KVF asutati oktoobris 2002.a OÜ Maakri KVF on 100% osalusega OÜ Vara ja Hooldus tütarfirma. Osahingu asutamise eesmärgiks oli kinnisvarainvesteeringute soetamine renditulu teenimise eesmärgil.

Perioodil 01.10.2006-30.09.2007 põhitegevuseks oli:

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

Aruande perioodi lõpuks oli rendile antud 3553 m² hinnaga vahemikus 44,05-430 krooni/ m². Hinna kujunemise aluseks on asukoht, rendipindade kvaliteet ja parkimisvõimalus. Aasta keskmine rendipindade täituvus oli 95,3%.

Aruande perioodi kasum oli 782 432 krooni. Keskmiseks töötajate arvuks oli 8. Töötajate maksti aruande perioodil töötasudeks 1 053 405 krooni ja juhatuse liikmetele tasu 32 000 krooni.

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

Põhilised majandussuhtarvud.

	01.10.06- 30.09.07	01.10.05- 30.09.06
Lühiajal.kohustuste kattekordaja (Käibevara/lühiaj.koh) Current Ratio	3,86	0,21
Likviidsuskordaja ((Käibevara-varud)/lühiajal.koh.) Quick Ratio	3,86	0,21
Võõrkapitali osatähtsus (Kohustused/passiva) Debt/Equity Ratio	0,06	0,34
Omakapitali kordaja (kohustused/Omakapital)	0,07	0,51
Varade tulukus e. ROA /Puhaskasum/per.kesk.aktivad)	0	0
Omakapitali tulukus ROE	0,01	0,32

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

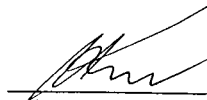
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Maakri KVF juhatus kinnitab, et :

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

OÜ Maakri KVF on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatuses liige
Urmas Kivisalu

Tallinn, 21. detsembril 2007.a

Bilanss

(kroonides)

(kroonides)

		01.10.2006- 30.09.2007	korrigeeritud 01.10.2005- 30.09.2006
	Lisa nr		
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		4 052	109 903
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	1 328 907	0
Nõuded ostjate vastu		156 503	226 478
Muud lühiajalised nõuded	3	11 535 164	6 080 300
Viitlaekumised ja ettemaksed	4	392 448	168 877
Käibevara kokku		13 417 074	6 585 558
Põhivara			
Sidusettevõtete aktsiad või osad	5	140 000	0
Pikaajalised nõuded		0	4 317 730
Kinnisvarainvesteeringud	6	90 080 000	90 755 000
Materiaalne põhivara	7	1 353 215	1 070 251
Põhivara kokku		91 573 215	96 142 981
VARAD KOKKU		104 990 289	102 728 539
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8,10	719 000	7 128 160
Muud võlad	9	2 194 110	23 424 168
Ostjate ettemaksed		267 197	298 356
Võlad tarnijatele		74 476	43 448
Maksuvõlad	11	109 177	88 970
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	12	116 191	121 533
Lühiajalised kohustused kokku		3 480 151	31 104 635
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	2 768 721	3 446 118
Muud pikaajalised võlad	8	226 199	0
Pikaajalised kohustused kokku		2 994 920	3 446 118
KOHUSTUSED KOKKU		6 475 071	34 550 753
Omakapital			
Osakapital	13	300 000	150 000
Ülekurss		29 405 000	0
Kohustuslik reservkapital		15 000	15 000
Eelmiste perioodide kasum		68 012 786	46 035 911
Aruandeaasta kasum -(kahjum)		782 432	21 976 875
OMAKAPITAL KOKKU		98 515 218	68 177 786
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		104 990 289	102 728 539

Alkirjastatud
Identifitseerimiseks

21.12.2007

Alkiri

Kasumiaruanne [SKEEM 1]
 (kroonides)

			korrigeeritud
	Lisa nr	01.10.2006- 30.09.2007	01.10.2005- 30.09.2006
Müügitulu	14	5 259 956	4 272 311
Muud äritulud	15	325 280	20 392 220
Kaubad, toore, materjal ja teenused	16	1 653 083	1 481 593
Mitmesugused tegevuskulud	17	270 933	168 174
Tööjõu kulud			
Palgakulu		1 108 148	484 749
Sotsiaalmaksud		370 227	161 511
Tööjõu kulud kokku		1 478 375	646 260
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	81 443	51 414
Muud ärikulud	18	1 636 998	1 023
Ärikasum (-kahjum)		464 404	22 316 067
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud	19	673 340	144 216
Finantskulud	19	-355 312	-483 408
Finantstulud ja -kulud kokku		318 028	-339 192
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		782 432	21 976 875
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		782 432	21 976 875

 Allkirjastatud
 identifitseerimiseks

21.12.2007

Allkiri

S. KIVIMÄE

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

			Korrigeeritud
		01.10.2006- 30.09.2007	01.10.2005- 30.09.2006
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		782 432	21 976 875
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	81 443	51 414
Kasum (kahjum) kinnisvainvesteeringute müügist ja mahakandmisest	15,18	-295 280	0
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	18	1 567 563	-20 392 220
Intressikulu		0	148 949
Muud finantstulud ja -kulud		-29 073	185 079
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-427 798	-320 032
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		6 888 724	14 118 859
Makstud intressid		-311 778	-310 208
Kokku rahavood äritegevusest		8 256 233	15 458 716
Rahavood investeerimistegevusest			
Sidusettevõtjate osad	5	-140 000	-24 250
Põhivara soetus	7	-364 407	0
Kinnisvarainvesteeringu soetus	6	-7 822 563	-15 134 445
Laenus kinisvarainvesteeringute müügist		3 200 000	0
Antud laenud		-3 090 000	-10 380 300
Antud laenude tagasimaksed		6 080 300	0
Saadud intressid		172 048	430
Väärtpaberite soetus	2	-1 299 834	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-3 264 456	-25 538 565
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2 150 000	10 750 000
Laenude tagasimaksed		-7 149 836	-678 585
Tasutud kapitalirendimakseid	10	-97 792	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-5 097 628	10 071 415
Rahavood kokku		-105 851	-8 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		109 903	118 337
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-105 851	-8 434
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 052	109 903

Allkirjastatud
identifitseerimiseks21.11.2007
Allkiri

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 01.10.2005	150 000		15 000	2 232 157	2 397 157
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest				43 803 754	43 803 754
01.10.05-30.09.06. a puhaskasum	0			21 976 875	21 976 875
Saldo seisuga 30.09.2006	150 000		15 000	68 012 786	68 177 786
Osakapitali sissemakse	150 000				150 000
Ülekurs		29 405 000			29 405 000
Aruandeperioodi puhaskasum				782 432	782 432
Saldo seisuga 30.09.2007	300 000	29 405 000	15 000	68 795 218	98 515 218

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 13.

Altkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Altkiri.....
OÜ RIIVISS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Maakri KVF 01.10.2006 – 30.09.2007. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Aktsiad ja muud väärtpaberid

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 õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärset hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärset hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ostjate vastu

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 soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Muud nõuded

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

Tütar- ja sidusettevõtted

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.

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

21.10.2007

Allkiri

0000000000

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.

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. Ekspert hinnangud on tellitud Simus Kinnisvara OÜ-lt. Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kajastatakse kasumiaruandes kas „Muudes ärituludes“ või „Muudes ärikuludes“.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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 parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-4 aastat

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 otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kapitali- ja kasutusrendid

Altkirjastatud
identifitseerimiseks

29.10.2007
Allkiri

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

Ettevõtte kui rentnik

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulude arvestus

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 10% osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Altkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Altkirj

OO ÜHES

Lisa 1 Korrigeerimised

Kajastatakse kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse korrigeerimist.

Korrigeeritud algbilanss:

	30.09.2006	korrigeerimine	30.09.2006
Kinnisvarainvesteeringud	94 055 000	-3 300 000	90 755 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 276 875	-3 300 000	21 976 875

Korrigeeritud kasumiaruanne:

	30.09.2006	korrigeerimine	30.09.2006
Muud äritulud	23 692 220	-3 300 000	20 392 220
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 276 875	-3 300 000	21 976 875

Korrigeeritud rahavood:

	30.09.2006	korrigeerimine	30.09.2006
Puhaskasum	25 276 875	-3 300 000	21 976 875
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	-23 692 220	-3 300 000	-20 392 220

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	30.09.2007	30.09.2006
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid		
Väärtpaberite soetus	1 299 834	0
Kasum (kahjum) väärtuse muutusest (lisa 18)	29 073	0
Väärtpaberite arv	1 053	0
Lõppsaldo	1 328 907	0
Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid õiglasel väärtusel kokku	1 328 907	0

Lisa 3 Lühiajalised nõuded

	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		
	Saldo 30.09.2007	12 kuu jooksul	Intressi määr
Laen sidusettevõtjale (lisa 20)	5 359 884	5 359 884	3,5%
Muu laen*	2 150 000	2 150 000	20%
Nõuded emettevõtte vastu (lisa 21)	4 025 280	4 025 280	
Kokku	11 535 164	11 535 164	

Tagasimakse tähtaeg

Alikirjastatud
identifitseerimiseks

21.10.2007

Allokirj

U. KIVIMÄE

	Saldo 30.09.2006	12 kuu jooksul	Intressi määr
Muu laen	6 080 300	6 080 300	6%
Kokku	6 080 300	6 080 300	

* Laenuandja kasuks seati järgmised tagatised: Hüpoteek kinnistule Koidutähe 60 Luunja vald Tartumaa katastritunnusega 43201:003:0369 summas 1 500 000 (üks miljon viissada tuhat) krooni; hüpoteek kinnistule Koidutähe 75 Luunja vald Tartumaa katastritunnusega 43201:003:0371 summas 1 500 000 (üks miljon viissada tuhat) krooni ja käenduslepingud TK07072006-KÄ1, MT07072006-KÄ2.

Lisa 4 Viitlaekumised ja ettemaksed

	30.09.2007	30.09.2006
Intressid	370 065	126 074
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	22 383	42 803
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	392 448	168 877

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad või osad

Perioodil 01.10.2006-30.09.2007.a omas OÜ Maakri KVF osalust järgmistes sidusettevõtetes:

	OÜ Ihaste KV	AS Maakri City	KOKKU
Asukoht	Eesti	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvaraarendus	Kinnisvaraarendus	
Osaluse % aasta alguses	50		
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	0		0
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	0		0
Osaluse soetamine		140 000	140 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	0	0	0
Osaluse % aasta lõpus	50	33,3	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	0	140 000	140 000

Sidusettevõtja Ihaste KV OÜ soetati kaks korterelemu kinnistut juunis 2006.a, kuid ehitusega ei ole alustatud arvestades hetke turusituatsiooni. Seisuga 30.09.2007.a majandustegevuses on kahjum -392 012 krooni, põhiliselt laenu intressikuludest. 2008.a on plaanis kinnistu võõrandada.

Sidusettevõtja Maakri City AS asutati märtsis 2007.a kinnisvara arenduseks. Väärtpaberikonto on registreeritud Eesti Väärtpaberikeskuses kui börsil mittekaubeldavad väärtpaberid.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Allkiri

OO E.12003

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 14)	4 670 416	3 705 018
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	1 941 273	1 625 341
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 729 143	2 079 677

01.10.2006-30.09.2007. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 01.10.2006	90 755 000
Aruande aastal ostetud kinnisvara	7 822 563
Aruande aastal müüdud kinnisvara	-6 930 000
Aruande aastal teostatud tumberhindlus (lisa 16)	-1 567 563
Saldo 30.09.2007	90 080 000

01.10.2005-30.09.2006. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 01.10.2005	12 546 246
Aruande aastal ostetud kinnisvara	14 012 780
Aruande aastal teostatud tumberhindlus	64 195 974
Saldo 30.09.2006	90 755 000

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Kokku
Soetusmaksumus	1 121 665		1 121 665
Akumuleeritud kulum	-51 414		-51 414
Jääkmaksumus 01.10.2006	1 070 251	0	1 070 251
01.10.06-30.09.07. a toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0	364 407	364 407
Arvestatud kulum	-56 088	-25 355	-81 443
Jääkmaksumus 30.09.2007	1 014 163	339 052	1 353 215

	Maa ja ehitised	Kokku
01.10.05-30.09.06. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	1 121 665	1 121 665
Arvestatud kulum	-51 414	-51 414
Saldo seisuga 30.09.2006		
Soetusmaksumus	1 121 665	1 121 665
Akumuleeritud kulum	-51 414	-51 414
Jääkmaksumus	1 070 251	1 070 251

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Allkiri

00111233

Lisa 8 Laenukohustused

	Saldo 30.09.2007	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul üle 5 aasta		
Investeeringislaen	3 447 306	678 585	2 768 721	0	7,786%
Kapitalirendikohustused (lisa 10)	266 614	40 415	226 199	0	5,713%
Kokku	3 713 920	719 000	2 994 920	0	

	Saldo 30.09.2006	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul üle 5 aasta		
Investeeringislaen	4 124 278	678 160	3 390 800	55 318	6,718%
Investeeringislaen	6 450 000	6 450 000	0	0	6%
Kokku	10 574 278	7 128 160	3 390 800	55 318	

Lisa 9 Muud võlad

	Saldo 30.09.2007	Tagasimakse tähtaeg	
		12 kuu jooksul	Intressi määr
Arvelduskrediit (lisa 21)	22 198	22 198	
Lühiajaline laen emaettevõttele (lisa 21)	2 171 912	2 171 912	4%
Kokku	2 194 110	2 194 110	

	Saldo 30.09.2006	Tagasimakse tähtaeg	
		12 kuu jooksul	Intressi määr
Võlad emaettevõttele	23 424 168	23 424 168	4%
Kokku	23 424 168	23 424 168	

Perioodil 01.10.2006-30.09.2007 OÜ Maakri KVF on kasutanud kontsernikonto lepinguga arvelduskrediiti 22 198 krooni.

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides.

Lisa 10 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed	KOKKU
Saldo seisuga 01.10.2007		
Soetusmaksumus	364 407	364 407
Akumuleeritud kulum	-25 355	-25 355
Jääkmaksumus	339 052	339 052

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

21.10.2007

Allkiri

OÜ Maakri KVF rendib kapitalirendi tingimustel sõiduautot.

	<u>01.10.2006- 30.09.2007</u>
Makstud rendimakseid perioodi jooksul	97 792
Järgmiste perioodide rendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	266 614
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	40 415
<i>1-5 aastat</i>	226 199

Lisa 11 Maksud

Maksuliik	<u>30.09.2007</u>	<u>30.09.2006</u>
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	61 926	60 421
Üksikisiku tulumaks	16 446	10 162
Sotsiaalmaks	28 023	16 870
Muud maksud	2 782	1 517
Kokku	109 177	88 970

Lisa 12 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	<u>30.09.2007</u>	<u>30.09.2006</u>
Puhkusetasu eraldis	94 569	64 269
Intressivõlad	21 622	33 077
Muud viitvõlad	0	24 187
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	116 191	121 533

Lisa 13 Osakapital

	<u>30.09.2007</u>	<u>30.09.2006</u>
Osakapital (kroonides)	300 000	150 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	300 000	150 000

Põhikirja järgselt osakapitali miinimumsuurus on 150 000 krooni ja maksimumsuurus on 600 000 krooni.

2007.a juulis suurendati osakapitali nimiväärtust 150 000 krooni võrra. Pärast osakapitali suurendamist on osahingu Maakri KVF osakapitali suuruseks 300 000 krooni. Maksti sisse ülekurs 29 405 000 krooni.

Lisa 14 Müügitulu

	<u>01.10.06-30.09.07</u>	<u>01.10.05-30.09.06</u>
Rent	4 670 416	3 705 018

Altkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Altkirj

21.12.2007

Kommunaalteenuste vahendamine	367 305	337 937
Muud müügitulud	222 235	229 356
Kokku	5 259 956	4 272 311

Kõik teenused on osutatud Eesti Vabariigis.

Lisa 15 Muud äritulud

	<u>01.10.06-30.09.07</u>	<u>01.10.05-30.09.06</u>
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	325 280	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	0	20 392 220
Muud äritulud kokku	325 280	20 392 220

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	<u>01.10.06-30.09.07</u>	<u>01.10.05-30.09.06</u>
Tooraine ja materjal	21 710	0
Ostetud teenused	192 284	205 784
Vahendatud teenus	190 429	204 287
Kommunaalteenuste ost	501 348	466 399
Remonttööd	747 312	605 123
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	1 653 083	1 481 593

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

	<u>01.10.06-30.09.07</u>	<u>01.10.05-30.09.06</u>
Bürookulud	22 333	19 418
Transpordivahenditega seotud kulud	30 290	9 708
Ostetud teenused	51 314	12 000
Rendikulud	47 896	81 748
Ärihoone kindlustus	13 058	13 142
Konsultatsioonid ja juriidilised teenused	19 840	0
Kinnisvara eksperthinnangud	71 737	0
Muud kulud	14 465	32 158
Muud tegevuskulud kokku	270 933	168 174

Lisa 18 Muud ärikulud

	<u>01.10.06-30.09.07</u>	<u>01.10.05-30.09.06</u>
Kahjum kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest	30 000	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (lisa 6)	1 567 563	0
Muud ärikulud	39 435	0
Muud ärikulud kokku	1 636 998	0

Altkirjastatud
Identifitseerimiseks

21.12.2006

Altkirjastatud
OÜ PIMEK 17

[Handwritten signature]

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

	01.10.06-30.09.07	01.10.05-30.09.06
Intressitulud pangaarvelt	644 267	144 216
Lühiajaliste finantsinvesteeringute hindamine õiglasele väärtusele (lisa 2)	29 073	0
Finantstulud kokku	673 340	144 216
Finantskulu tütarettevõtte osakutelt	0	-24 250
Intressikulud laenudelt ja liisingutelt	-355 312	-459 158
Finantskulud kokku	-355 312	-483 408
Finantstulud ja -kulud kokku	318 028	-339 192

Lisa 20 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Maakri KVF saadud laenu (30. septembri 2007 seisuga 3 447 306 krooni) tagatiseks on alates 23.10.2007.a hüpoteek kinnistule Vana-Viru 4, Tallinn (hüpoteegi summa 7 400 000 EEK, intressimäär 15% aastas).

Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Maakri KVF aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikku OÜ Vara ja Hooldus (emaettevõtte);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ Maakri KVF arvelduskonto Hansapangas kuulub OÜ Vara ja Hooldus kontsernikonto koosseisu. OÜ Maakri KVF kontserni sisemine krediidilimiit on 2 000 000 krooni. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

OÜ Maakri KVF on 01.10.2006. a – 30.09.2007.a osutanud teenuseid (põhivara ost-müük, antud laenud, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	01.10.06-30.09.07		01.10.05-30.09.06	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtte	7 800 000	0	15 045 000	0
Omanikega seotud ettevõtted	0	5 825 280	0	0
Kinnisvarainvesteeringute ja materiaalse põhivara ost-müük kokku	7 800 000	5 825 280	15 045 000	0
Emaettevõtte	3 000	98 052	420 091	84 266
Teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	0	3 363	66 918
Teenuste ost-müük kokku	3 000	98 052	423 454	151 184
Teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted		0		6 080 300
Sidusettevõtte	0	3 090 000	0	2 150 000

Altkirjastatud
idontifitseerimiseks

21.12.2007

18

Altkirj

OÜ RIMESS

Antud laenu kokku	0	3 090 000	0	8 230 300
Emaettevõtte	2 172 198	0	186 682	0
Teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	0	350 000	0
Saadud laenu kokku	2 172 198	0	536 682	0
Saldod seotud osapooltega:				
	30.09.2007	30.09.2006		
Emaettevõtte (lisa 3)	4 025 280	6 105 041		
Sidusettevõtte (lisa 3)	5 359 884	0		
Lühiajalised nõuded kokku	9 385 164	6 105 041		
	30.09.2007	30.09.2006		
Sidusettevõtte	0	2 167 730		
Pikaajalised nõuded kokku	0	2 167 730		
	30.09.2007	30.09.2006		
Emaettevõtte (lisa 9)	2 194 110	23 424 168		
Lühiajalised kohustused kokku	2 194 110	23 424 168		

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

21.12.2007

Allkiri

OÜ RIMESS

Audiitori järeldusotsus

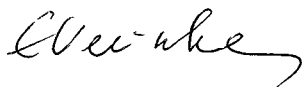
OÜ Maakri KVF osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Maakri KVF 30.09.2007.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

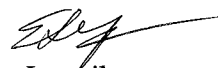
Sooritasime auditi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 30.09.2007.a. bilansi mahuks 104 990 289 krooni ja finantstulemuseks 782 432 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Maakri KVF finantsseisundit seisuga 30.09.2007.a. ja siis lõppenud majandusaasta tulemit ja rahavoogusid.

Tallinnas, 21.detsember 2007.a.



Eva Veinberg
Vannutatud audiitor



Eve Leppik
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Maakri KVF juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku 01.10.2006-30.09.2007. aasta kasum summas - 782 432 krooni

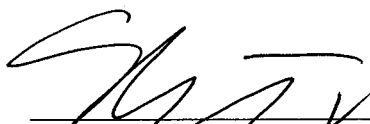
1. 15 000 krooni kanda reservkapitali
 2. ülejäänud kasum-kahjum kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.
- Jaotamata kasumi jääk 68 795 218 krooni.

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

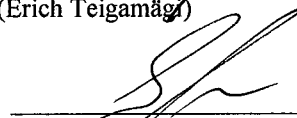
OÜ Maakri KVF 01.10.2006-30.09.2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 28.jaanuaril 2008.a.



Juhatus liige
(Urmas Kivisalu)



Nõukogu esimees
(Erich Teigamägi)



Nõukogu liige
(Tiit Griffel)



Nõukogu liige
(Kaja Kivisalu)

OÜ Maakri KVF osanike nimekiri

Osaniku nimi	Aadress	Isiku- või registrikood	Osa nimiväärtus
Vara ja Hooldus OÜ	Tallinn	10057567	300 000

21.detsember 2007


Urmas Kivisalu
Juhatuse liige