

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: M-Capital Kinnisvara OÜ

registrikood: 11051696

tänav: Taevakivi 3/5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

telefon: +372 6350231

faks: +372 6352476

e-posti aadress: viljar.laidvee@ensto.com

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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Kasutusrent	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Muud võlad	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

M-Capital Kinnisvara OÜ on Soome elektri- ja majapidamistarbete tootva perekontserni EM Group OY Eesti tütarfirma. Tegevusalaks on „*Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus*” (EMTAK 68201). Selleks otstarbeks on ehitatud tehase- ja büroohoone Lasnamäe tööstuspargis aadressil Taevakivi 3/5, Tallinn. Kogu kinnistut rendib Ensto Ensek AS. Ensto Ensek AS kuulub läbi oma emafirma Ensto OY samuti EM Group OY kontserni.

Lisaks kuulub M-Capital Kinnisvara OÜ-le krunt aadressil Taevakivi 1. 2012. aastal sinna lisainvesteeringuid ei tehtud (2011 a. investeeriti 43 000 EUR).

Samuti kuulub M-Capital Kinnisvara OÜ-le 1,9 ha maad Keila vallas Kloogaranna külas. 2008. aastal kehtestati detailplaneering, maa sihtotstarve muudeti sotsiaalmaast elumumaaks. 2009. aastal mõõdeti välja krundid ja kanti need maakatastrisse. 2010. aastal pandi projekt seisma. 2012. ja 2011. a. sellele objektile investeeringuid lisandunud ei ole.

M-Capital Kinnisvara OÜ 2012. majandusaasta müügitulu oli 757 886 EUR (2011. aastal 721 721 EUR). 2011. a. puhaskasum oli 651 270 EUR (2011. aastal 359 215 EUR).

2012. aastal laekus ehitusfirmalt hüvitis seoses ebakvaliteetselt teostatud ehitustöödega seotud kahjudega summas 270 619 EUR.

2013. aastaks investeeringuid planeeritud ei ole.

Peamised suhtarvud

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)

	2012	2011
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,08	0,01
Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)	0,99	0,86
Omakapital võlakohustustest (omakapital/(lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	N/A	6,94
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum/müügitulu)	0,86	0,50
Varade tulukus (müügitulu/aasta keskmised koguvabad)	0,13	0,12
Varade tootlus (puhaskasum/aasta keskmised koguvabad)	0,11	0,06
Omakapitali tootlus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	0,12	0,07

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	40 405	11 782	2
Kokku käibevara	40 405	11 782	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 920 159	6 108 202	4
Kokku põhivara	5 920 159	6 108 202	
Kokku varad	5 960 564	6 119 984	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	759 559	6
Võlad ja ettemaksed	37 573	88 704	7
Kokku lühiajalised kohustused	37 573	848 263	
Kokku kohustused	37 573	848 263	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 000	32 000	10
Ülekurss	4 131 246	4 131 246	
Kohustuslik reservkapital	3 200	3 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 105 275	746 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	651 270	359 215	
Kokku omakapital	5 922 991	5 271 721	
Kokku kohustused ja omakapital	5 960 564	6 119 984	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	757 886	721 721	11
Muud äritulud	270 619	0	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-89 870	-53 705	13
Mitmesugused tegevuskulud	-88 061	-92 678	14
Tööjõukulud	-4 032	-1 288	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-188 044	-188 044	4
Ärikasum (kahjum)	658 498	386 006	
Finantstulud ja -kulud	-7 228	-26 791	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	651 270	359 215	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	651 270	359 215	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	658 498	386 006	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	188 044	188 044	4
Kokku korrigeerimised	188 044	188 044	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 062	-1 637	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-46 195	58 205	7
Makstud intressid	-12 165	-26 844	16;17
Kokku rahavood äritegevusest	783 120	603 774	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-43 000	4
Antud laenud	-23 561	0	17
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-23 561	-43 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-759 559	-560 774	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-759 559	-560 774	
Kokku rahavood	0	0	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	32 000	4 131 246	3 200	746 060	4 912 506
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	359 215	359 215
31.12.2011	32 000	4 131 246	3 200	1 105 275	5 271 721
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	651 270	651 270
31.12.2012	32 000	4 131 246	3 200	1 756 545	5 922 991

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on avalikustatud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

M-Capital Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid ning nõuded ostjate vastu. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpapereid (pankade rahaturufondide osakuid). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste koosseisus.

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluutaks on euro, mis on ka esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga hinnatud ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast järgnevalt:

Hooned ja rajatised 30 aastat

Maad ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Kinnisvarainvesteeringuga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata

kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- 1) omanikud (emaettevõtte ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- 2) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (sh. emettevõtte teised tütarettevõtted);
- 3) ettevõtte juhatuse liikmed;
- 4) eelpool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 886	10 886			
Ostjatelt laekumata arved	10 886	10 886			17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	896	896			
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 782	11 782			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	16 844	16 844			
Ostjatelt laekumata arved	16 844	16 844			17
Kontsernikonto positiivne jääk	23 561	23 561			17
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 405	40 405			

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	9 184	0	0
Üksikisiku tulumaks	200	0	192
Sotsiaalmaks	330	0	317
Kohustuslik kogumispension	20	0	19
Töötuskindlustusmaksed	42	0	40
Ettemaksukonto jääk		896	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 776	896	568

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 108 049	5 650 511	6 758 560
Akumuleeritud kulum	0	-670 205	-670 205
Jääkmaksumus	1 108 049	4 980 306	6 088 355
Ostud ja parendused	0	42 999	42 999
Amortisatsioonikulu	0	-188 044	-188 044
Ümberklassifitseerimised	164 892	0	164 892
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 272 941	5 693 510	6 966 451
Akumuleeritud kulum	0	-858 249	-858 249
Jääkmaksumus	1 272 941	4 835 261	6 108 202
Amortisatsioonikulu	0	-188 044	-188 044
Muud muutused		1	1
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 272 941	5 693 511	6 966 452
Akumuleeritud kulum	0	-1 046 293	-1 046 293
Jääkmaksumus	1 272 941	4 647 218	5 920 159

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	757 886	721 721
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-112 720	-74 705

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse M-Capital Kinnisvara OÜ-le kuuluvat administratiiv- tootmis- ja laohoonet aadressil Taevakivi 3/5, krunti aadressil Taevakivi 1 ja krunti aadressil Mere tee 2 Kloogaranna Keila Vald. Antud kinnistute koosseisu kuuluva maa maksumuseks on 1 272 941 EUR. 2012. aastal investeeringuid ei olnud (2011. a. 43 000 EUR). Taevakivi 3/5 hoone jääkväärtus seisuga 31.12.2012 on 4 595 589 EUR (31.12.2011 4 783 633 EUR).

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	668 016	668 016
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		

	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	668 016	668 016
1-5 aasta jooksul	890 688	1 558 704

Rendiobjektiks on administratiiv- tootmis- ja laohoone (lepingu alusvaluuta EUR) aadressil Taevakivi 3/5 Tallinn.

Kasutusrendi tulu on arvestatud netosummas, s.t. edasiesitatavad kommunaalteenuste arved on maha arvestatud.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernikonto arvelduskrediit	0	0					17
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernikonto arvelduskrediit	759 559	759 559			keskmiselt 2,68% p/a	EUR	17
Lühiajalised laenud kokku	759 559	759 559					
Laenukohustused kokku	759 559	759 559					

Kontsernikonto arvelduskrediit on võimalus minna Nordea panga arvelduskontoga miinusesse teiste kontserni ettevõtete vahendite arvelt. Arvelduskrediidi limiidiks on kontsernikonto summeeritud jääk, mille ulatuses on võimalik negatiivse kontojäägiga firmadel kasutada positiivse kontojäägiga firmade raha. Intressimäär kehtestatakse vastavalt turu tingimustele kontserni rahandusosakonna poolt ja tehakse teatavas üks kord kvartalis. Intressisumma arvatakse automaatselt arvelduskontolt maha hiljemalt arvestuskvartalile järgneva kuu 5. kuupäeval.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	81 767	81 767		
Maksuvõlad	568	568		
Muud võlad	6 369	6 369		
Intressivõlad	5 369	5 369		
Muud viitvõlad	1 000	1 000		
Kokku võlad ja ettemaksed	88 704	88 704		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	26 363	26 363		
Maksuvõlad	9 776	9 776		
Muud võlad	1 434	1 434		
Intressivõlad	434	434		
Muud viitvõlad	1 000	1 000		
Kokku võlad ja ettemaksed	37 573	37 573		

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	5 369	5 369		
Muud viitvõlad	1 000	1 000		
Kokku muud võlad	6 369	6 369		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	434	434		
Muud viitvõlad	1 000	1 000		
Kokku muud võlad	1 434	1 434		

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 387 671	873 167
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	368 874	232 108
Kokku tingimuslikud kohustused	1 756 545	1 105 275

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

M-Capital Kinnisvara OÜ on esitanud kohtule nõude teise osapoole vastu kahju hüvitamiseks summas 2 617 379 EUR. Aruande koostamise kuupäeva seisuga kohtuistungeid toimunud ei ole.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	32 000	32 000
Osade arv (tk)	1	1
M-Capital Kinnisvara OÜ 100%-line osanik on Soome Vabariigi firma EM Group OY.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	757 886	721 721
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	757 886	721 721
Kokku müügitulu	757 886	721 721
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade rentimine	757 886	721 721
Kokku müügitulu	757 886	721 721

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	270 619
Kokku muud äritulud	270 619

2012. aastal kompenseeris ehitusfirma M-Capital Kinnisvara OÜ-le ebakavliteetsest ehitustöödest põhjustatud kahju summas 270 619 EUR.

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Energia	-81 792	-47 698
Soojusenergia	-81 792	-47 698
Veevarustus	-8 078	-6 007
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-89 870	-53 705

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Juriidiline teenus	-38 217	-59 159
Hoonete remont	-9 226	-11 900
Juhtimisteenus	-10 183	-9 274
Maamaks	-13 009	-8 129
Kindlustus	-3 091	-2 051
Muud teenused ja konsultatsioonid	-4 400	-2 013
Pangateenused	-142	-152
Riigilõivud	-9 743	0
Muud	-50	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-88 061	-92 678

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-3 000	-959
Sotsiaalmaksud	-1 032	-330
Kokku tööjõukulud	-4 032	-1 289

M-Capital Kinnisvara OÜ-s põhikohaga töötajaid ei ole. Palka on makstud vastavalt töövõtu lepingutele.

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-7 228	-26 791
Muud intressikulud	-7 228	-26 791
Kokku finantstulud ja -kulud	-7 228	-26 791

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EM Group OY
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Soome Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	EM Group
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011	
	Nõuded	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	23 561	0	764 930
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 844	10 886	0

2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	10 183	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	480	757 886
2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	9 274	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	721 721

2012. aastal arvestati emaettevõtja laenudelt intressi summas 7 228 EUR (2011. a. 26 791 EUR).

Juhatusel ei ole ei 2012. ega ka 2011. aastal tasusid makstud. Juhatusel liikmetega seotud tingimuslikke kohustusi ei olnud ei 2012 ega ka 2011. aastal.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2012.a nii nagu ka 2011.a moodustatud allahindluseid.

Aruande digitaalallkirjad

M-Capital Kinnisvara OÜ (registrikood: 11051696) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE VOOG	Juhatuse liige	27.02.2013
PEETER MÕRD	Juhatuse liige	20.02.2013
Resolutsioon:	Kinnitan 2012 majandusaasta aruande	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

M-Capital Kinnisvara OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat M-Capital Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla

Vandeaudiitor, litsents nr 287

Janno Hermanson

Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

25. veebruar 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

M-Capital Kinnisvara OÜ (registrikood: 11051696) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	25.02.2013
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	25.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 105 275
Aruandeaasta kasum (kahjum)	651 270
Kokku	1 756 545
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 756 545
Kokku	1 756 545

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	757886	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EM Group OY		Helsingi, Soome	32000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6350231
Faks	+372 6352476
E-posti aadress	viljar.laidvee@ensto.com