

Mandri Vara OÜ

2008. a. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress: **Tornimäe 7-156, Tallinn, 10145**

Äriregistri kood: **11298540**

Telefon: **+372 680 6771**

Faks: **+372 680 6772**

E-post: **info@balticproperty.ee**

Tegevusala ja kood: **Enda või renditud kinnisvara
üürileandmine ja käitlus – 68201**

Aruandeaasta algus ja lõpp: **01.01.2008-31.12.2008**

Majandusaasta aruandele lisatud
dokumendid:

- **Osanike nimekiri**
- **Müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le.**

SISUKORD

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	5
BILANSS.....	6
KASUMIARUANNE (skeem 1).....	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	10
LISA 2 RAHA.....	13
LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED	13
LISA 4 KINNISVARAINVESTEERING	13
LISA 5 KASUTUSRENT.....	13
LISA 6 LAENUKOHUSTUSED.....	14
LISA 7 VÕLAD JA ETTEMAKSED	14
LISA 8 MAKSUD.....	15
LISA 9 OMAKAPITAL	15
LISA 10 MÜÜGITULU.....	15
LISA 11 MUUD ÄRITULUD	16
LISA 12 MUUD ÄRIKULUD	16
LISA 13 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARAD	16
LISA 14 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	16
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	18
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	19

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Mandri Vara OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara üürile andmine ja käitus.

Mandri Vara OÜ emaettevõtteks on Baltic Property Fund OÜ, mis on registreeritud Eesti Vabariigis.

Juriidiline aadress: Tornimäe 7-156, Tallinn, 10145

Äriregistri nr. 11298540

Telefon: + 372 680 6771

Faks: + 372 680 6772

E-mail: info@balticproperty.ee

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

TEGEVUSARUANNE

Mandri Vara OÜ peamised tegevusvaldkonnad, toote- ja teenusegrupid

Mandri Vara OÜ jätkas 2008 aastal senist tegevust tootmishoone rentimist Harjumaal. Kinnistul jätkas tegevust senine rentnik, kellega on sõlmitud pikaajaline rendileping. Teisi kõrvaltegevusi Mandri Vara OÜ-l ei ole. Järgnevatel aastatel jätkatakse senist tegevust. Tegevuse laiendamiseks hetkel plaanid puuduvad

Olulisemaid aruandeaasta jooksul toimunud ning lähitulevikus planeeritavaid investeeringuid

Aruandeaasta jooksul ei ole olulisi investeeringuid tehtud.

Tasud tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetele

Aruandeaastal ega eelnevatele aastatel ei ole tegev ja kõrgematele juhtorganitele makstud ega arvestatud tasusid ja soodustusi.

Olulisemad suhtarvud

Ettevõtte tegevust aruandeaastal iseloomustavad järgmised suhtarvud

Suhtarv	2008	2007	Muutus
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (Current ratio)	0,41	0,35	16%
Soliidsuskordaja (Solidity)	42,13%	41,06%	3%
ROI	3,61%	44,68%	-92%
ROE	-1,01%	99,66%	-101%
Intressi kattekordaja	0,89	11,87	-92%
Ärikasumi kvaliteet	57%	518%	-89%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Suhtarv	Valem
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (Current ratio)	Käibevara/lühiajalised kohustused
Soliidsuskordaja (Solidity)	Omakapital kokku/Kohustused ja omakapital kokku
ROI	(Aruandeaasta puhaskasum + intressikulu)/varad kokku
ROE	Aruandeaasta puhaskasum / omakapital kokku
Intressi kattekordaja	Ärikasum / intressid
Ärikasumi kvaliteet	Ärikasum / kokku rahavood äritegevusest

Tallinnas, "26". märts 2009

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 12 toodud Mandri Vara OÜ 2008. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Mandri Vara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

“26“. märts 2009

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

Juhatuse liige
Marek Pärtel

Juhatuse liige
Gunnar Dudkin

BILANSS

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	400 674	624 392
Nõuded ja ettemaksed	3	308 658	3 993
Käibevara kokku		709 332	628 385
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4	27 200 000	28 300 000
Põhivara kokku		27 200 000	28 300 000
VARAD KOKKU		27 909 332	28 928 385
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	6	1 497 967	1 597 967
Võlad ja ettemaksed	7	237 357	190 202
Lühiajalised kohustused kokku		1 735 324	1 788 169
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	14 415 456	15 263 423
Pikaajalised kohustused kokku		14 415 456	15 263 423
KOHUSTUSED KOKKU		16 150 780	17 051 592
Omakapital			
Osakapital	9	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum / - kahjum		11 832 793	0
Aruandeaasta kasum / -kahjum		-118 241	11 836 793
OMAKAPITAL KOKKU		11 758 552	11 876 793
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		27 909 332	28 928 385

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

KASUMIARUANNE (skeem 1)
(kroonides)

	Lisa nr	2008	14.09.2006 kuni 31.12.2007
Müügitulu	10	2 244 668	2 287 861
Muud äritulud	11	12 547	11 000 459
Kaubad, toore, materjal ja teenused	4	-128 100	-330 541
Mitmesugused tegevuskulud		-22 236	-31 547
Muud ärikulud	12	-1 100 839	-1 852
Ärikasum(-kahjum)		1 006 040	12 924 380
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-1 124 681	-1 088 430
Muud finantstulud ja -kulud		400	843
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 124 281	-1 087 587
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-118 241	11 836 793
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)		-118 241	11 836 793

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	Lisa nr	2008	14.09.2006 kuni 31.12.2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 006 040	12 924 380
Korrigeerimised:			
Kasum/kahjum (-/+) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	4	1 100 000	-10 500 458
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-304 665	-3 993
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-32 152	73 302
Kokku rahavood äritegevusest		1 769 223	2 493 231
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	4	0	-17 799 542
Saadud intressid		400	843
Kokku rahavood investeerimistegevusest		400	-17 798 699
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud ning emiteeritud võlakirjad		0	21 387 174
Saadud laenude tagasimaksed		-947 967	-4 525 784
Makstud intressid		-1 045 374	-971 530
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 993 341	15 889 860
Rahavood kokku		-223 718	584 392
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	624 392	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-223 718	584 392
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	400 674	624 392

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

	Aksia/ osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	KOKKU
Saldo seisuga 14.09.2006	40 000		0	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0		11 836 793	11 836 793
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000		11 836 793	11 876 793
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	-118 241	-118 241
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	11 714 552	11 758 552

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 9.

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

Mandri Vara OÜ 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, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. 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 summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglasel väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglasel väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kasutusrendid

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses. Kasutusrendimaksed 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, 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 (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 maksamisele 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.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning sirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise kuni 2012. aastani: 2009. aastal on maksumäär 21/79, 2010. aastal 20/80, 2011. aastal 19/81 ja alates 2011. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Tulu kinnisvarainvesteeringu rendist.

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.

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

Kobustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

LISA 2 RAHA

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	240000	440 000
Pangakontod	160674	184 392
Raha kokku	400 674	624 392

LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	308 658	0
Ettemaksed teenuste eest	0	3 993
Nõuded ja ettemaksed kokku	308 658	3 993

LISA 4 KINNISVARAINVESTEERING

	31.12.2008	14.09.2006 kuni 31.12.2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 10)	2 244 668	2 287 861
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-128 100	-330 541
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 116 568	1 957 320

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 14.09.2006	0
Soetamine	17 799 542
Kasum/kahjum (-) õiglase väärtuse muutusest (lisa 11)	10 500 458
Saldo 31.12.2007	28 300 000
Soetamine	0
Kasum/kahjum (-) õiglase väärtuse muutusest (lisa 12)	-1 100 000
Saldo 31.12.2008	27 200 000

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks lisa 13.

LISA 5 KASUTUSRENT

Ettevõtte kui rendileandja:

	31.12.2007
Saadud kasutusrenditulu (lisa 10)	2 008 600
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest:	18 592 000
<i>s.b kuni 1 aasta</i>	<i>1 992 000</i>
<i>1-5 aastat</i>	<i>7 968 000</i>
<i>üle 5 aasta</i>	<i>8 632 000</i>

Välja renditud kinnisvarainvesteeringute bilansilise maksumuse kohta on informatsioon toodud lisa 4.

LISA 6 LAENUKOHUSTUSED

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta			Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	650 000	650 000	0	0		
<i>sh emattevõttele (Lisa 13)</i>	400 000	400 000	0	0	2 008	10%
<i>investor (Lisa 13)</i>	250 000	250 000	0	0	2 008	10%
Pikaajalised pangalaenud	15 263 423	847 967	4 239 838	10 175 618		
<i>s.b laen 1</i>	15 263 423	847 967	4 239 838	10 175 618	27.12.2016	6 kuu EURIBOR + 1,75%
Kokku	15 913 423	1 497 967	4 239 838	10 175 618		

	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta			Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	750 000	750 000	0	0		
<i>sh emattevõttele (Lisa 13)</i>	500 000	500 000	0	0	2 008	10%
<i>investor (Lisa 13)</i>	250 000	250 000	0	0	2 008	10%
Pikaajalised pangalaenud	16 111 390	847 967	4 239 838	11 023 585		
<i>s.b laen 1</i>	16 111 390	847 967	4 239 838	11 023 585	27.12.2016	6 kuu EURIBOR + 1,75 %
Kokku	16 861 390	1 597 967	4 239 838	11 023 585		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 13.

LISA 7 VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	12158	13 182
<i>s.b emattevõtjale (lisa 14)</i>	6797	5 027
Maksuvõlad (lisa 8)	28 992	60 120
Intressivõlad	196207	116 900
<i>s.b emattevõttele (lisa 14)</i>	95755	50 219
<i>investor (lisa 14)</i>	50754	25 685
Võlad ja ettemaksed kokku	237 357	190 202

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

LISA 8 MAKSUD

Maksuliik	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	28 806	0	59576
Ettevõtte tulumaks	0	186	0	0
Maksuviivised	0	0	0	544
Kokku	0	28 992	0	60 120

LISA 9 OMAKAPITAL

	31.12.2008	31.12.2007
Aksiakapital (kroonides)	40 000	40 000
Aksiade arv (tk)	2	2
Aksiade nimiväärtus (kroonides)	24 600	24 600
	13 400	13 400

Aruandeperioodi ei ole dividende makstud ega välja kuulutatud.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 11 714 552 (31. detsember 2006: 11 836 793) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31. detsember 2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 9 254 496 krooni (31. detsembril 2006: 9 351 066 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 460 056 krooni (31. detsembril 2006: 2 485 727 krooni).

LISA 10 MÜÜGITULU

Mandri Vara OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2008	14.09.2006 kuni 31.12.2007
Eesti	2 244 668	2 287 861
Kokku	2 244 668	2 287 861

Mandri Vara OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusala	2008	14.09.2006 kuni 31.12.2007
Renditulu	2 068 692	2 008 600
Tulu teenuse ja kauba müügist	175 976	279 261
Kokku	2 244 668	2 287 861

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

LISA 11 MUUD ÄRITULUD

	2008	14.09.2006 kuni 31.12.2007
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 4)	0	10 500 458
Saadud lepingutrahvid, viivised	12 547	500 001
Muud äritulud kokku	12 547	11 000 459

LISA 12 MUUD ÄRIKULUD

	2008	14.09.2006 kuni 31.12.2007
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 4)	-1 100 000	0
Makstud viivised, trahvid	-839	-1 852
Muud äritulud kokku	-1 100 839	-1 852

LISA 13 LAENUDE TAGATISED JA PANDITUD VARAD

OÜ Mandri Vara saadud investeerimislaenu (31. detsembri 2008 seisuga 15 263 423 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

- Hüpoteek kinnistule Sarapiku I, Tutermaa küla, Harku vald, Eesti Vabariik bilansilise väärtusega 28 300 000 krooni.
- Ühisgarantii: OÜ G&G Investeeringud, registrikood 10702476 ja OÜ Baltic Property Fund , registrikood 11100957.

Samad varad olid tagatisteks ka seisuga 31.12.2007.

LISA 14 TEHINGUD SEOTUD OSAPUOLTEGA

Mandri Vara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettvõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Mandri Vara OÜ emaettevõtja on Baltic Property Fund OÜ.

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

Lisa 14 jätkub.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Investor	300 754	275 685
<i>s.b intressivõlad (lisa 7)</i>	50754	25 685
<i>Laenukohustus (lisa 6)</i>	250 000	250 000
Emaettevõtja	502 552	555 246
<i>s.b intressivõlad (lisa 7)</i>	95755	50 219
<i>Võlad tarnijatele (lisa 7)</i>	6797	5 027
<i>Laenukohustus (lisa 6)</i>	400 000	500 000
Saldod kokku tehingutest seotud osapooltega	803 306	830 931

Saldodes seotud osapooltega ei ole aruandeaastal ega eelneval majandusaastal allahindlusi moodustatud.

Mandri Vara OÜ on seotud osapooltega tekkinud kulud järgnevalt:

	2008	14.09.2006 kuni 31.12.2007
Investor	-25 685	-25 685
<i>s.b intressikulu</i>	-25 069	-25 685
Emaettevõtja	-65 644	-84 320
<i>s.b intressikulu</i>	-45 536	-50 219
<i>muud tegevuskulud</i>	-20 108	-34 101
Neto tulu /-kulu tehingutest seotud osapooltega	-91 329	-110 005

Tehingutes seotud osapooltega on kasutatud turuhindasid.

Rahavood tehingutest seotud osapooltega:

	2008	14.09.2006 kuni 31.12.2007
Emaettevõte	-98 230	505 027
<i>S.b võlad tarnijatele muutus</i>	1 770	5 027
<i>Saadud laenude tagasimaksed</i>	-100 000	-300 000
<i>Saadud laenud</i>	0	800 000
Investor	0	250 000
<i>S.b saadud laenud</i>	0	250 000
Netorahavood tehingutest seotud osapooltega	-98 230	755 027

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Mandri Vara OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2008. aasta kahjum summas 118 241 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumist:

Ühtlasi teeb juhatuse ettepaneku osanikele kuni 31. detsembrini 2008 kogunenud jaotamata kasumist dividende mitte maksta.

Juhatusel
Kristjan Thor Vähi

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud Mandri Vara OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike poolt “26“. märtsi 2009 otsusega.

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

“ ____ “. _____ 2009

Juhatuse liige
Marek Pärtel

“ ____ “. _____ 2009

Juhatuse liige
Gunnar Dudkin

“ ____ “. _____ 2009

Mandri Vara OÜ

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga "26". märts 2009

Jrk nr	Osaniku nimi, isiku- või registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	Baltic Property Fund OÜ 11100957	TALLINN	26 600	20.10.2006	Soetamine
2	Osaühing G&G Investeeringud 10702476	TALLINN	13 400	20.10.2006	Soetamine

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

Mandri Vara OÜ tegevusala Eesti majanduse tegevuse klassifikaatori 2008 (EMTAK 2008) järgi.

EMTAK	Tegevusala	2008	14.09.2006
			kuni 31.12.2007
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	2 244 668	2 287 861

Juhatuse liige
Kristjan Thor Vähi

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11298540	Mandri Vara OÜ	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	ktv@datanet.ee
Elektronposti aadress	marek@balticproperty.ee
Faks	+372 6679689
Mobiiltelefon	+372 5014477
Mobiiltelefon	+372 5091791

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Osäühing G & G Investeeringud	10702476	Merirahu 60, Tallinn, 13516	13400
Baltic Property Fund OÜ	11100957	Pärnu mnt 139d1, Tallinn, 11317	26600

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2244668	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Mandri Vara OÜ (registrikood: 11298540) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Marek Pärtel (Juhatuse liige) - kinnitanud 06.07.2009