

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Meiteks Kinnisvara

registrikood: 11536815

tänava/talu nimi, Väike-Männiku 7
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11216

telefon: +372 56567787

e-posti aadress: jaan.meikup@pmt.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Võlad tarnijatele	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Meiteks Kinnisvara põhitegevusalaks on ettevõttele kuuluva kinnisvara väljarentimine ja sellelt tulu teenimine. Aastal 2011 oli taas võimalik viia rendihinnad põhirentnikel majanduslanguse eelsele tasemele. 2011. aastal renditulu kasvas võrreldes 2010 aastaga **■**a 71 tuhat eurot. Rendileantud kinnisvarale tehti aruandeaastal parendusi summas 88 755 eurot.

Ettevõttel palgalist tööjõudu ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	22 005	77 680
Nõuded ja ettemaksed	6 664	76 313
Kokku käibevara	28 669	153 993
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	1 603 200	1 250 000
Materiaalne põhivara	586	1 759
Kokku põhivara	1 603 786	1 251 759
Kokku varad	1 632 455	1 405 752
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	32 040	0
Võlad ja ettemaksed	3 662	1 760
Kokku lühiajalised kohustused	35 702	1 760
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	46 649	0
Kokku pikaajalised kohustused	46 649	0
Kokku kohustused	82 351	1 760
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 565
Ülekurss	1 913 834	1 913 834
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-535 406	9 923
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 112	-545 330
Kokku omakapital	1 550 104	1 403 992
Kokku kohustused ja omakapital	1 632 455	1 405 752

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	178 677	107 624
Mitmesugused tegevuskulud	-6 373	-41 824
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-24 330	-612 996
Ärikasum (kahjum)	147 974	-547 196
Finantstulud ja -kulud	-1 862	1 866
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	146 112	-545 330
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 112	-545 330

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	147 974	-547 196
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	24 330	612 996
Kokku korrigeerimised	24 330	612 996
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 737	-6 313
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 902	-1 837
Kokku rahavood äritegevusest	179 943	57 650
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-376 357	0
Antud laenud	0	-63 912
Antud laenude tagasimaksed	63 912	0
Laekunud intressid	327	1 866
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-312 118	-62 046
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	100 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-21 311	0
Makstud intressid	-2 189	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	76 500	0
Kokku rahavood	-55 675	-4 396
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	77 680	82 076
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-55 675	-4 396
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 005	77 680

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25 565	1 913 834	9 923	1 949 322
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-545 330	-545 330
31.12.2010	25 565	1 913 834	-535 407	1 403 992
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-1		1	0
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	25 564	1 913 834	-535 406	1 403 992
Aruandeaasta kasum (kahjum)			146 112	146 112
31.12.2011	25 564	1 913 834	-389 294	1 550 104

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Meiteks Kinnisvara OÜ (edaspidi "Ettevõtte") 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariiginraamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

Raha

Finantsvaraks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval/väärtuspäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused ning mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel.

Selliseid mittemonetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed ja soetusmeetodil kajastatavad varud), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse need tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeks on lühiajalised nõuded ostjate vastu ja neid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuiks ning kantakse bilansist välja.

Nõudeks on ka lühiajaline laen seotud osapooltele.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Ehitiste soetusmaksumust amortiseeritakse 1 (üks) kord aastas.

2011 aasta kinnisvarainvesteeringute amortisatsioon oli 1%.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast järgnevalt:

- mootorsõidukid - 30% aastas.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000,00

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Rendile antud varadest saadav tulu ja varade korrashoiuks tehtavad kulud kajastatakse tekkepõhiselt kogu aruandeperioodi jooksul.

Finantskohustused

Finantskohustuseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ja -kohustuste ning tuletisinstrumentide puhul.

Finantskohustuste edasine arvestus toimub soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse finantsinstrumenti bilansis tema algses, sisemise intressimääraga diskonteeritud soetusmaksumuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapool äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tulud

Tulud on aruandeperioodi sissetulekud (majandusliku kasu suurenemised), millega kaasneb varade suurenemine või kohustuste vähenemine ja mis suurendavad raamatupidamiskohustustase omakapitali, välja arvatud omanike poolt teostatud sissemakse omakapitali.

Tulusid kajastatakse tekkepõhiselt - see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustustase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt - see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	399	307
Arvelduskontod	21 606	77 373
Kokku raha	22 005	77 680

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	6 664	10 624
Ostjatelt laekumata arved	6 664	10 624
Muud nõuded	0	65 690
Laenunõuded	0	63 912
Viitlaekumised	0	1 778
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 664	76 314

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	6 664	10 624
Kokku nõuded ostjate vastu	6 664	10 624

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 738	1 760
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 738	1 760

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 939 399	1 939 399
Akumuleeritud kulum	-77 576	-77 576
Jääkmaksumus	1 861 823	1 861 823
Amortisatsioonikulu	-38 788	-38 788
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-573 035	-573 035
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 939 399	1 939 399
Akumuleeritud kulum	-689 399	-689 399
Jääkmaksumus	1 250 000	1 250 000
Ostud ja parendused	376 357	376 357
Amortisatsioonikulu	-23 157	-23 157
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 315 756	2 315 756
Akumuleeritud kulum	-712 556	-712 556
Jääkmaksumus	1 603 200	1 603 200

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	178 677	107 624
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	88 755	34 758

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooni norm oli 1%.

2011. aastal soetati juurde hoone maksumusega 287 602 eurot ja olemasolevale kinnisvarale tehti parendusi 88 755 euro väärtuses.

Kinnisvara bilansiline jääkmaksumus on 1 603 200 eurot.

Kinnisvara hindamise teostas AS Arco Vara Kinnisvarabüroo Tallinna osakond ja eksperthinnangu kohaselt on ettevõtte kinnisvara väärtus 1 644 400 eurot.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	3 909	3 909	3 909
Akumuleeritud kulum	-977	-977	-977
Jääkmaksumus	2 932	2 932	2 932
Amortisatsioonikulu	-1 173	-1 173	-1 173
31.12.2010			
Soetusmaksumus	3 909	3 909	3 909
Akumuleeritud kulum	-2 150	-2 150	-2 150
Jääkmaksumus	1 759	1 759	1 759
Amortisatsioonikulu	-1 173	-1 173	-1 173
31.12.2011			
Soetusmaksumus	3 909	3 909	3 909
Akumuleeritud kulum	-3 323	-3 323	-3 323
Jääkmaksumus	586	586	586

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	78 689	32 040	46 649	0
Pikaajalised laenud kokku	78 689	32 040	46 649	0
Laenukohustused kokku	78 689	32 040	46 649	0
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	0	0	0	0
Pikaajalised laenud kokku	0	0	0	0
Laenukohustused kokku	0	0	0	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	1 603 200	0
Kokku	1 603 200	0

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	924	0
Maksuvõlad	2 738	1 760
Kokku võlad ja ettemaksed	3 662	1 760

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
võlad tarnijatele	0	0
Kokku võlad tarnijatele	924	0

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	25 564	25 565
Osade arv (tk)	1	1
Osa väärtus on 25 564 eurot		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	178 677	107 624
Kokku müügitulu	178 677	107 624
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldus	178 677	107 624
Kokku müügitulu	178 677	107 624

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	2 295	2 813
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 123	3 123
Kindlustuskulud	955	1 131
Hoonete hooldus ja remondikulud	0	34 757
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 373	41 824

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Meiteks OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja			0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 846	924	74 380	

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	88 755	164 393	31 711	104 687

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Meiteks Kinnisvara (registrikood: 11536815) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN MEIKUP	Juhatuse liige	29.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Meiteks Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Meiteks Kinnisvara 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 14, 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 piirdub 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.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ Meiteks Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Oleg Tsymbarevich

Vandeauditiitori number 7

Auditeks OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 136

Väike-Ameerika 8, 10129 Tallinn

30.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Meiteks Kinnisvara (registrikood: 11536815) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLEG TSYMBAREVICH	Vandeaudiitor	30.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-535 406
Aruandeaasta kasum (kahjum)	146 112
Kokku	-389 294

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	178677	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing Meiteks	10036890		25564 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56567787
E-posti aadress	jaan.meikup@pmt.ee