

A 85005

330476

44

Harju Maakohus  
Registriosakond

SISSE TULNUD

22 -04- 2009

..... L-15  
ANNE JOASOO

## Majandusaasta aruanne

### Maak Invest OÜ

Majandusaasta algus: 31. detsember 2007

Majandusaasta lõpp: 31. oktoober 2008

Äriregistri kood 11092956

Aadress: Ehitajate tee 148a, Tallinn 13517

Telefon: 50 46 904

Faks: 6 512 960

Elektronpost agu.koppa@schetelig.ee

## Sisukord

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                                                       | 3  |
| 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 Raha.....                                                           | 11 |
| Lisa 2 Maksud .....                                                        | 11 |
| Lisa 3 Osakapital.....                                                     | 11 |
| Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded .....                                      | 11 |
| Lisa 5 Muud äritulud ja muud ärikulud .....                                | 11 |
| Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud .....                            | 12 |
| Lisa 7 Tütarettevõtted.....                                                | 12 |
| Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega .....                                   | 12 |
| JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE .....                   | 13 |
| MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....                              | 14 |
| Lisa 9 EMTAK kood.....                                                     | 15 |



## TEGEVUSARUANNE

Osaühingu MAAK Invest OÜ ( endise nimega Schetelig Invest OÜ ) 14.02.2008.a. jagunemiskava kohaselt jagunes Schetelig Invest OÜ eraldumise teel alljärgnevalt:

- jagunevaks ühinguks Schetelig Invest OÜ ( alates 28.02.2008.a. MAAK Invest OÜ)
- asutatud ühing Amora Real Estate OÜ jagunemise käigus eraldus jagunevast ühingust
- asutatud ühing Optimus Invest OÜ jagunemise käigus eraldus jagunevast ühingust Schetelig Invest OÜ.

Jagunemisotsusega kinnitati notariaalselt samade äriühingute omandusse OÜ Kinnisvara RT3, mis oli algselt loodud OÜ Schetelig Investi 100%-lise tütarfirmana ehitamaks AS Schetelig EV uut lao- ja büroohoonet.

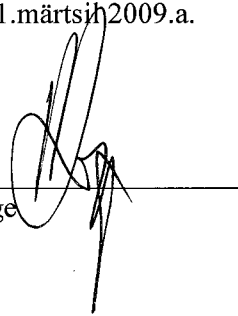
OÜ Kinnisvara RT3 poolt ( mille üheks osanikuks on MAAK Invest OÜ ) ehitati Rae valda Loomäe tee 11 kinnistule kaasaegne lao- ja büroohoone laopinnaga 3000 m<sup>2</sup> ja büroopinnaga ca 1300 m<sup>2</sup>. 03.02.2009.a. väljastati Rae vallast Loomäe tee 11 lao- ja büroohoonele kasutusluba. Käesoleval ajal kasutab hoonet üürilepingu alusel AS Schetelig EV.

MAAK Invest OÜ äritulud moodustusid intressituludest. Kuna erisusena jagunemiskavast otsustati jaguneva ühingu Schetelig Invest OÜ väärtpaberikontole jätta kõik jagunemishetkel omandis olevad väärtpaberid, siis tulenevalt aktsiaturgude tugevast langusest lõpetas MAAK Invest OÜ 2008.a. kahjumiga.

MAAK Invest OÜ ei oma palgalisi töötajaid. Juhatuse liikmeid on üks, kellele juhatuse liikme tasu ei makstud..

Tallinnas 31.märtsil 2009.a.

Juhatuse liige  
Agu Koppa



**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Maak Invest OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.10.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 31.03.2009 vahemikul.

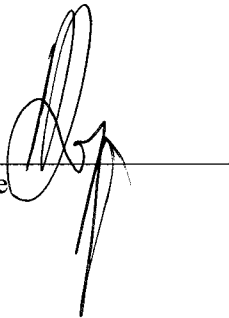
Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on Maak Invest OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 31.märts 2009.a

Juhatuse liige  
Agu Koppa



**Bilanss**

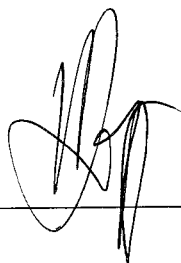
(kroonides)

|                                       | Lisa nr | 31.10.2008       | 31.12.2007        |
|---------------------------------------|---------|------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                          |         |                  |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |         |                  |                   |
| Raha                                  | 1       | 2 016 826        | 22 228 105        |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud    |         | 74 679           | 285 683           |
| Muud lühiajalised nõuded              | 4       | 205 600          | 23 155 250        |
| Viitlaekumised ja ettemaksed          | 2       | 22 288           | 5 109             |
| <b>Käibevara kokku</b>                |         | <b>2 319 393</b> | <b>45 674 147</b> |
| <b>Põhivara</b>                       |         |                  |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud    | 6       | 800 000          | 16 000 000        |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |         | <b>800 000</b>   | <b>16 000 000</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |         | <b>3 119 393</b> | <b>61 674 147</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |         |                  |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |         |                  |                   |
| Võlad tarnijatele                     |         | 1 298            | 2 336             |
| Muud lühiajalised võlad               |         | 22 706           | 0                 |
| Maksuvõlad                            | 2       | 0                | 305               |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |         | <b>24 004</b>    | <b>2 641</b>      |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               |         | <b>24 004</b>    | <b>2 641</b>      |
| <b>Omakapital</b>                     |         |                  |                   |
| Osakapital                            | 3       | 40 000           | 40 000            |
| Kohustuslik reservkapital             |         | 4 000            | 4 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |         | 3 151 319        | 1 344 326         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           |         | -99 930          | 60 283 180        |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |         | <b>3 095 389</b> | <b>61 671 506</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |         | <b>3 119 393</b> | <b>61 674 147</b> |



**Kasumiaruanne [SKEEM 1]**  
(kroonides)

|                                             | Lisa nr | 2008            | 2007              |
|---------------------------------------------|---------|-----------------|-------------------|
| Müügitulu                                   |         | 0               | 1 600 000         |
| Muud äritulud                               | 5       | 220 169         | 59 386 440        |
| Muud tegevuskulud                           |         | 109 095         | 153 481           |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           |         | 0               | 467 500           |
| Muud ärikulud                               | 5       | 0               | 441               |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   |         | <b>111 074</b>  | <b>60 365 018</b> |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>               |         |                 |                   |
| Intressikulud                               |         |                 | -228 526          |
| Muud finantstulud ja -kulud                 |         | -211 004        | 203 098           |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>         |         | <b>-211 004</b> | <b>-25 428</b>    |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> |         | <b>-99 930</b>  | <b>60 339 590</b> |
| Tulumaks                                    |         | 0               | 56 410            |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>    |         | <b>-99 930</b>  | <b>60 283 180</b> |



## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | Lisa nr | 2008               | 2007               |
|-------------------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |         |                    |                    |
| Puhaskasum                                            |         | -99 930            | 60 365 019         |
| Korrigeerimised:                                      |         |                    |                    |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 3       | 0                  | 467 500            |
| Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest     |         | 0                  | -59 385 880        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |         | -17 179            | -32 342            |
| Makstud intressid                                     |         | 21 668             | -383 776           |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            |         | 0                  | -56 410            |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |         | <b>-95 441</b>     | <b>974 111</b>     |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |         |                    |                    |
| Materiaalse põhivara müük                             |         | 0                  | 72 796 380         |
| Soetatud tütarettevõtted                              |         | 0                  | -16 000 000        |
| Tütarettevõtete müük                                  |         | -15 200 000        | 0                  |
| Muude finantsinvesteeringute müük                     |         | 0                  | -49318             |
| Antud laenud                                          |         | -200 000           | -23 000 000        |
| Antud laenude tagasimaksed                            |         | 23 000 000         | 0                  |
| Saadud intressid                                      |         | 0                  | 167 951            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |         | <b>7 600 000</b>   | <b>33 915 013</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |         |                    |                    |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |         | 0                  | -12 515 918        |
| Osade üleandmine jagunemisel                          | 5       | -27 716 038        | 0                  |
| Makstud dividendid                                    |         | 0                  | -200 000           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |         | <b>-27 716 038</b> | <b>-12 715 918</b> |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |         | <b>-20 211 479</b> | <b>22 173 206</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | 1       | <b>22 228 105</b>  | <b>54 899</b>      |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |         | <b>-20 211 479</b> | <b>22 173 206</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 1       | <b>2 016 626</b>   | <b>22 228 105</b>  |



**Omakapitali muutuste aruanne**  
(kroonides)

|                                 | Aktisia-<br>kapital | Kohus-<br>tuslik<br>reserv- | Jaotamata<br>kasum/<br>kahjum | Kokku             |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b> | <b>40 000</b>       | <b>4 000</b>                | <b>1 544 326</b>              | <b>1 588 326</b>  |
| Makstud dividendid              | 0                   | 0                           | -200 000                      | -200 000          |
| Aruandeperioodi puhaskasum      | 0                   | 0                           | 60 283 180                    | 60 283 180        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b> | <b>40 000</b>       | <b>4 000</b>                | <b>61 627 506</b>             | <b>61 671 506</b> |
| Jagunemine                      |                     | 0                           | -58 476 187                   | -58 476 187       |
| 2008. a puhaskasum /kahjum      |                     |                             | -99 930                       | -99 930           |
| <b>Saldo seisuga 31.10.2008</b> | <b>40000</b>        | <b>4000</b>                 | <b>3 051 389</b>              | <b>3 095 389</b>  |

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 3





## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Maak Invest OÜ 2008. 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 alljärgnevas 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.

### 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 korregeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

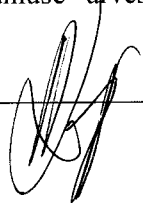
### Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.



**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.

**Kohustuslik reservkapital**

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



**Lisa 1 Raha**

|                                  | 31.12.2008       | 31.12.2007        |
|----------------------------------|------------------|-------------------|
| Pangakontod                      | 16 826           | 108               |
| Tähtajalised hoiused             | 2 000 000        | 22 227 997        |
| <b>Raha ja pangakontod kokku</b> | <b>2 016 826</b> | <b>22 228 105</b> |

**Lisa 2 Maksud**

|                     | 31.10.2008    |          | 31.12.2007   |            |
|---------------------|---------------|----------|--------------|------------|
|                     | Ettemaks      | Võlg     | Ettemaks     | Võlg       |
| Maksu liik          |               |          |              |            |
| Käibemaks           | 22 288        | 0        | 5 109        | 0          |
| <b>Maksud kokku</b> | <b>22 288</b> | <b>0</b> | <b>5 109</b> | <b>305</b> |

**Lisa 3 Osakapital**

|                               | 31.10.2008 | 31.12.2007 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                    | 40 000     | 40 000     |
| Osade arv (tk)                | 1          | 9          |
| Osade nimiväärtus (kroonides) | 40 000     | 2000-6000  |

2008.aastal jagunemisega läks välja 38000 krooni osakapitali ja samal ajal tehti ka sissemaks osakapitali.

**Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded**

|              | Saldo<br>31.10.2008 | Tagasimakse tähtaeg |                      |             |
|--------------|---------------------|---------------------|----------------------|-------------|
|              |                     | 12 kuu<br>jooksul   | 1-5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |
| Muud võlad   | 205 600             | 205 600             | 0                    | 0           |
| <b>Kokku</b> | <b>205 600</b>      | <b>205 600</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>    |

**Lisa 5 Muud äritulud ja muud ärikulud**

| Muud äritulud              | 2008           | 2007              |
|----------------------------|----------------|-------------------|
| Tulu põhivara müügist      | 0              | 59 385 880        |
| Muud äritulud              | 220 169        | 560               |
| <b>Muud äritulud kokku</b> | <b>220 169</b> | <b>59 386 440</b> |

| Muud ärikulud              | 2007     | 2007       |
|----------------------------|----------|------------|
| Viivised ja trahvid        | 0        | 441        |
| <b>Muud ärikulud kokku</b> | <b>0</b> | <b>441</b> |



**Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud**

|                                                 | <u>31.12.2007</u> | <u>31.12.2006</u> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tütarettevõtte aktsiad ja osad (lisa 8)         | 800 000           | 16 000 000        |
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku</b> | <b>800 000</b>    | <b>16 000 000</b> |

**Lisa 7 Tütarettevõtted**

|                                                             | <b>OÜ</b>         |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                             | <b>Kinnisvara</b> |                   |
|                                                             | <b>RT3</b>        | <b>KOKKU</b>      |
| Asukoht                                                     | Eesti             |                   |
| Põhitegevusala                                              | Kinnisvara        |                   |
|                                                             | haldamine         |                   |
| <b>Osaluse % aasta alguses</b>                              | <b>100</b>        | <b>100</b>        |
| <b>Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses</b>            | <b>16 000 000</b> | <b>16 000 000</b> |
| <b>Omandatud osalused</b>                                   |                   |                   |
| Omandatud osaluse %                                         | 5                 | 5                 |
| Omandatud osaluse soetusmaksumus                            | 800 000           | 800 000           |
| Omandatud netovara õiglane väärtus                          | 800 000           | 800 000           |
| <b>Osaluse % aasta lõpus</b>                                | <b>5</b>          | <b>5</b>          |
| <b>Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus</b> | <b>800 000</b>    | <b>800 000</b>    |
| <b>Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus</b>              | <b>800 000</b>    | <b>800 000</b>    |

**Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega**

Schetelig Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

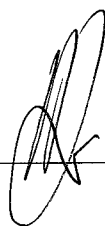
Maak Invest OÜ on 2007.a osutanud teenuseid (rent ) järgmistele seotud osapooltele:

|                                   | <b>2008</b>  |               | <b>2007</b>  |                  |
|-----------------------------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
|                                   | <b>Ostud</b> | <b>Müügid</b> | <b>Ostud</b> | <b>Müügid</b>    |
| Juhatuse liikmetega seotud ettevõ | 0            | 0             | 0            | 1 600 000        |
| <b>Teenuste ost-müük kokku</b>    | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>1 600 000</b> |

## JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Schetelig Invest OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt  
31. märts 2009, kinnitamine

Juhatuses liige  
Agu Koppa



**MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

Maak Invest OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2008. aasta tegevuskahjum summas 99 930 krooni eelnevate perioodide kasumi arvelt.



**Lisa 9 EMTAK kood**

Ettevõtte tegevusvaldkonnaks on valdustegevus EMTAK 6420. 2008.a. müügitulu ei saadud.

