

3394/6

Maakri KVF
Majandusaasta aruanne
01.10.2007 – 31.12.2008

18-06-2009

Maris Adamson

OÜ Maakri KVF
Majandusaasta aruanne
01.10.2007 – 31.12.2008

18-06-2008

18-06-2008

Majandusaasta aruanne

OÜ MAAKRI KVF

Majandusaasta algus:	01.oktoober 2007
Majandusaasta lõpp:	31.detsember 2008

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

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	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 Lühiajalised finantsinvesteeringud.....	13
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 4 Lühiajalised nõuded	13
Lisa 5 Viitlaekumised ja ettemaksed	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad või osad	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud.....	14
Lisa 8 Materiaalne põhivara.....	15
Lisa 9 Laenukohustused.....	16
Lisa 10 Kapitalirent.....	16
Lisa 11 Maksud.....	16
Lisa 12 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	17
Lisa 13 Potentsiaalsed nõuded	17
Lisa 14 Osakapital.....	17
Lisa 15 Müügitulu.....	17
Lisa 16 Muud äritulud.....	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud.....	18
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 21 Laenude tagatised ja panditud varad	19
Lisa 22 Tehingud seotud osapooltega	19
Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 01.10.2007-31.12.2008.a majandusaasta aruandele	21
Kasumi jaotamise ettepanek.....	22
OÜ Maakri KVF osanike nimekiri.....	23
OÜ Maakri KVF aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK).....	24



TEGEVUSARUANNE

Osaühing Maakri KVF asutati oktoobris 2002.a Osaühingu asutamise eesmärgiks oli kinnisvara-investeeringute soetamine renditulu teenimise eesmärgil.

OÜ Maakri KVF põhikirja muudatusega 18.09.2008.a muudeti majandusaasta perioodi: majandusaasta algus 01.01 ja majandusaasta lõpp 31.12.

Käesolev aruanne on koostatud perioodi 01.10.2007.a kuni 31.12.2008.a kohta, s.o. 15 kuud.

Perioodil 01.10.2007-31.12.2008 põhitegevuseks oli:

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

Aruande perioodi lõpuks oli rendile antud 3245 m² hinnaga vahemikus 62-430 krooni/m².

Hinna kujunemise aluseks on asukoht, rendipindade kvaliteet ja parkimisvõimalus. Aasta keskmine rendipindade täituvus oli 97,5%.

Aruande perioodi kahjum oli -18 521 180 krooni; s.h. kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kahjum 18 396 145 krooni. Keskmiseks töötajate arvuks oli 8. Töötajate maksti aruande perioodil töötasudeks 1 393 318 krooni. Juhatusle täiendavat tasu ei maksta.

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

Põhilised majandussuhtarvud.

	01.10.07- 31.12.08	01.10.06- 30.09.07
Lühiajal.kohustuste kattekordaja (Käibevara/lühiaj.koh) Current Ratio	7,11	3,86
Likviidsuskordaja ((Käibevara-varud)/lühiajal.koh.) Quick Ratio	7,11	3,86
Võõrkapitali osatähtsus (Kohustused/passiva) Debt/Equity Ratio	0,04	0,06
Omakapitali kordaja (kohustused/Omakapital)	0,04	0,07
Varade tulukus e. ROA /Puhaskasum/per.kesk.aktivad)	0,13	0
Omakapitali tulukus ROE	0,63	0,01



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Maakri KVF juhatus kinnitab, et :

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

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

OÜ Maakri KVF on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Juhatuse liige
Urmas Kivisalu

Tallinn, 31.märtsil 2009.a

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	01.10.2007- 31.12.2008	01.10.2006- 30.09.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		673 458	4 052
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	63 858	1 328 907
Nõuded ostjate vastu	3	148 637	156 503
Muud lühiajalised nõuded	4	8 423 375	11 535 164
Viitlaekumised ja ettemaksed	5	959 168	392 448
Käibevara kokku		10 268 496	13 417 074
Põhivara			
Sidusettevõtete aktsiad või osad	6	140 000	140 000
Kinnisvarainvesteeringud	7	72 064 000	90 080 000
Materiaalne põhivara	8	1 020 487	1 353 215
Põhivara kokku		73 224 487	91 573 215
VARAD KOKKU		83 492 983	104 990 289
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9,10	721 274	719 000
Muud võlad		0	2 194 110
Ostjate ettemaksed		289 831	267 197
Võlad tarnijatele		159 734	74 476
Maksuvõlad	11	109 058	109 177
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	12	126 864	116 191
Lühiajalised kohustused kokku		1 406 761	3 480 151
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	1 920 490	2 768 721
Muud pikaajalised võlad	9	171 694	226 199
Pikaajalised kohustused kokku		2 092 184	2 994 920
KOHUSTUSED KOKKU		3 498 945	6 475 071
Omakapital			
Osakapital	14	300 000	300 000
Ülekurs		29 405 000	29 405 000
Kohustuslik reservkapital		30 000	15 000
Eelmiste perioodide kasum		68 780 218	68 012 786
Aruandeaasta kasum -(kahjum)		-18 521 180	782 432
OMAKAPITAL KOKKU		79 994 038	98 515 218
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		83 492 983	104 990 289



Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	01.10.2007- 31.12.2008	01.10.2006- 30.09.2007
Müügitulu	15	7 161 354	5 259 956
Muud äritulud	16	1 984	325 280
Kaubad, toore, materjal ja teenused	17	4 614 385	1 653 083
Mitmesugused tegevuskulud	18	1 019 169	270 933
Tööjõu kulud			
Palgakulu		1 393 318	1 108 148
Sotsiaalmaksud		463 832	370 227
Tööjõu kulud kokku		1 857 150	1 478 375
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	132 315	81 443
Muud ärikulud	19	18 421 385	1 636 998
Ärikasum (-kahjum)		-18 881 066	464 404
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud	20	892 725	673 340
Finantskulud	20	532 839	355 312
Finantstulud ja -kulud kokku		359 886	318 028
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-18 521 180	782 432
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-18 521 180	782 432



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	01.10.2007- 31.12.2008	01.10.2006- 30.09.2007
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		-18 521 180	782 432
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	132 315	81 443
Kasum (kahjum) kinnisvainvesteeringute müügist ja mahakandmisest			-295 280
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	19	18 216 413	1 567 563
Intressikulu		0	0
Kasum väärtpaberite müügist	2	-36 463	0
Muud finantstulud ja -kulud		0	-29 073
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1 402 355	-427 798
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1 693 883	6 888 724
Makstud intressid		-383 512	-311 778
Kokku rahavood äritegevusest		-883 955	8 256 233
Rahavood investeerimistegevusest			
Sidusettevõtjate osad		0	-140 000
Põhivara soetus		0	-364 407
Kinnisvarainvesteeringu soetus		0	-7 822 563
Laenus kinisvarainvesteeringute müügist		0	3 200 000
Antud laenud		-800 000	-3 090 000
Antud laenude tagasimaksed		1 950 000	6 080 300
Saadud intressid		580	172 048
Väärtpaberite soetus		0	-1 299 834
Väärtpaberite müük	2	1 301 512	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2 452 092	-3 264 456
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	2 150 000
Laenude tagasimaksed	9	-848 230	-7 149 836
Tasutud kapitalirendimakseid	10	-50 501	-97 792
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-898 731	-5 097 628
Rahavood kokku		669 406	-105 851
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 052	109 903
Raha ja raha ekvivalentide muutus		669 406	-105 851
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		673 458	4 052



Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 01.10.2006	150 000		15 000	68 012 786	68 177 786
Osakapitali sissemakse	150 000				150 000
Ülekurss		29 405 000			29 405 000
01.10.06-30.09.07. a puhaskasum				782 432	782 432
Saldo seisuga 30.09.2007	300 000	29 405 000	15 000	68 795 218	98 515 218
Kohustuslik reservkapital			15 000	-15 000	0
Aruandeperioodi 01.10.07-31.12.08 puhaskasum (-kahjum)				-18 521 180	-18 521 180
Saldo seisuga 31.12.2008	300 000	29 405 000	30 000	50 259 038	79 994 038

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 14.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Maakri KVF 01.10.2007 – 31.12.2008. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.



Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emasettevõttele on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse turuväärtuses. Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kajastatakse kasumiaruandes kas „Muudes ärituludes“ või „Muudes ärikuludes“.

Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

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

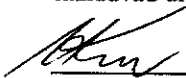
Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kapitali- ja kasutusrendid

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



Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Kohustuslik reservkapital

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



Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	30.09.2007
Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid		
Väärtpaberite soetus	0	1 299 834
Väärtpaberite müük	-1 301 512	
Kasum (kahjum) väärtuse muutusest (lisa 18)	36 463	29 073
Väärtpaberite arv	49	1 053
Lõppsaldo	63 858	1 328 907
Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid õiglases väärtuses kokku	63 858	1 328 907

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

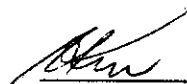
	31.12.2008	30.09.2007
Ostjatelt laekumata arved	290 334	156 503
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (lisa 13)	-141 697	0
Nõuded ostjate vastu kokku	148 637	156 503

Lisa 4 Lühiajalised nõuded

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>		
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	Intressi määr
Laen sidusettevõtjale (lisa 22)	5 667 692	5 667 692	5%
Muu laen*	2 150 000	2 150 000	20%
Nõuded omanikega seotud ettevõtte vastu (lisa 22)	605 683	605 683	8%
Kokku	8 423 375	8 423 375	

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>		
	Saldo 30.09.2007	12 kuu jooksul	Intressi määr
Laen sidusettevõtjale (lisa 22)	5 359 884	5 359 884	3,5%
Muu laen*	2 150 000	2 150 000	20%
Nõuded emaettevõtte vastu (lisa 22)	4 025 280	4 025 280	
Kokku	11 535 164	11 535 164	

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



Lisa 5 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2008	30.09.2007
Intressid	908 536	370 065
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	50 632	22 383
Viitlaekumised ja ettemaksed kokku	959 168	392 448

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad või osad

Perioodil 01.10.2007-31.12.2008.a omas OÜ Maakri KVF osalust järgmistes sidusettevõtetes:

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

Sidusettevõtja Ihaste KV OÜ soetas kaks korterelamu kinnistut juunis 2006.a, kuid ehitusega ei ole alustatud arvestades hetke turusituatsiooni. Seisuga 31.12.2008.a majandustegevuses on kahjum -1 467 319 krooni, põhiliselt laenu intressikuludest. 2009.a on plaanis kinnistu võõrandada.

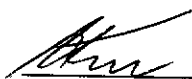
Sidusettevõtja Maakri City AS asutati märtsis 2007.a kinnisvara arenduseks. Arvestades kinnivara turusituatsiooni, pole arendamisega edasi mindud. Väärtpaberikonto on registreeritud Eesti Väärtpaberikeskuses kui börsil mittekaubeldavad väärtpaberid.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

	01.10.07-31.12.08	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 15)	5 743 516	4 670 416
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	2 733 266	1 941 273
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	3 010 250	2 729 143

01.10.2007-31.12.2008. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 01.10.2007	90 080 000
Aruande aastal teostatud ümberhindlus (lisa 19)	-18 016 000
Saldo 31.12.2008	72 064 000



01.10.2006-30.09.2007. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 01.10.2006	90 755 000
Aruande aastal ostetud kinnisvara	7 822 563
Aruande aastal müüdud kinnisvara	-6 930 000
Aruande aastal teostatud ümberhindlus	-1 567 563
Saldo 30.09.2007	90 080 000

Lisa 8 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Kokku
Saldo seisuga 01.10.2007			
Soetusmaksumus	1 121 665	364 407	1 486 072
Akumuleeritud kulum	-107 502	-25 355	-132 857
Jääkmaksumus 01.10.2007	1 014 163	339 052	1 353 215

01.10.07-31.12.08. a toimunud muutused

Allahindlus	-200 413	0	-200 413
Arvestatud kulum	-56 250	-76 065	-132 315

Saldo seisuga 31.12.2008

Soetusmaksumus	921 252	364 407	1 285 659
Akumuleeritud kulum	-163 752	-101 420	-265 172
Jääkmaksumus 31.12.2008	757 500	262 987	1 020 487

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Kokku
Saldo seisuga 01.10.2006			
Soetusmaksumus	1 121 665		1 121 665
Akumuleeritud kulum	-51 414		-51 414
Jääkmaksumus 01.10.2006	1 070 251		1 070 251

01.10.06-30.09.07. a toimunud muutused

Ostud ja parendused perioodi jooksul		364 407	364 407
Arvestatud kulum	-56 088	-25 355	-81 443

Saldo seisuga 30.09.2007

Soetusmaksumus	1 121 665	364 407	1 486 072
Akumuleeritud kulum	-107 502	-25 355	-132 857
Jääkmaksumus 30.09.2007	1 014 163	339 052	1 353 215



Lisa 9 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg		Intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	
Investeeringislaen	2 599 075	678 585	1 920 490	9,127%
Kapitalirendikohustused (lisa 10)	214 383	42 689	171 694	3,125%
Kokku	2 813 458	721 274	2 092 184	

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

Lisa 10 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

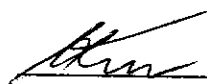
	Masinad ja seadmed	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2008		
Soetusmaksumus	364 407	364 407
Akumuleeritud kulum	-101 420	-101 420
Jääkmaksumus	262 987	262 987

OÜ Maakri KVF rendib kapitalirendi tingimustel sõiduauto.

	01.10.2007- 31.12.2008
Makstud rendimakseid perioodi jooksul	50 501
Järgmiste perioodide rendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	214 383
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	42 689
<i>1-5 aastat</i>	171 694

Lisa 11 Maksud

Maksuliik	31.12.2008 Maksuvõlg	30.09.2007 Maksuvõlg
Käibemaks	50 696	61 926
Üksikisiku tulumaks	18 329	16 446
Sotsiaalmaks	35 999	28 023
Muud maksud	4 034	2 782
Kokku	109 058	109 177



Lisa 12 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	31.12.2008	30.09.2007
Puhkusetasu eraldis	103 901	94 569
Intressivõlad	0	21 622
Muud viitvõlad	22 963	0
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	126 864	116 191

Lisa 13 Potentsiaalsed nõuded

Ettevõttel on seisuga 31.detsember 2008 laekumata 141 697 krooni e. 4 tk., s.h.

1.1. kohtus 3 tk

1.2. pankrotihalduril 1 tk

Potentsiaalsed nõuded on hinnatud ebatõenäoliselt laekuvaks (lisa 3).

Lisa 14 Osakapital

	31.12.2008	30.09.2007
Osakapital (kroonides)	300 000	300 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	300 000	300 000

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

Lisa 15 Müügitulu

	01.10.07-31.12.08	01.10.06-30.09.07
Rent	5 743 516	4 670 416
Kommunaalteenuste vahendamine	465 757	367 305
Muud müügitulud	952 081	222 235
Kokku	7 161 354	5 259 956

Kõik teenused on osutatud Eesti Vabariigis.

Lisa 16 Muud äritulud

	01.10.07-31.12.08	01.10.06-30.09.07
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	325 280
Saadud viivised	1 984	0
Muud äritulud kokku	1 984	325 280



Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	01.10.07-31.12.08	01.10.06-30.09.07
Tooraine ja materjal	112 862	21 710
Ostetud teenused	200 397	192 284
Vahendatud teenus	207 791	190 429
Kommunaalteenuste ost	825 505	501 348
Remonttööd	3 267 830	747 312
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	4 614 385	1 653 083

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

	01.10.07-31.12.08	01.10.06-30.09.07
Bürookulud	42 522	22 333
Transpordivahenditega seotud kulud	429 826	30 290
Ostetud teenused	165 733	51 314
Rendikulud	76 195	47 896
Ärihoone kindlustus	31 883	13 058
Konsultatsioonid ja juriidilised teenused	14 495	19 840
Kinnisvara eksperthinnangud	0	71 737
Ebatähtselt laekuvate nõuete kulu	143 053	0
Muud kulud	115 462	14 465
Muud tegevuskulud kokku	1 019 169	270 933

Lisa 19 Muud ärikulud

	01.10.07-31.12.08	01.10.06-30.09.07
Kahjum kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest	0	30 000
Kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest (lisa 7)	18 216 413	1 567 563
Muud ärikulud	204 972	39 435
Muud ärikulud kokku	18 421 385	1 636 998

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

	01.10.07-31.12.08	01.10.06-30.09.07
Intressitulud	856 262	644 267
Lühiajaliste finantsinvesteeringute hindamine õiglasele väärtusele (lisa 2)	36 463	29 073
Finantstulud kokku	892 725	673 340
Intressikulud laenudelt ja liisingutelt	-532 839	-355 312
Finantskulud kokku	-532 839	-355 312
Finantstulud ja -kulud kokku	359 886	318 028



Lisa 21 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Maakri KVF saadud laenu (31.detsembri 2008 seisuga 2 599 075 krooni) tagatiseks on alates 23.10.2007.a hüpoteek kinnistule Vana-Viru 4, Tallinn (hüpoteegi summa 7 400 000 EEK, intressimäär 15% aastas).

Lisa 22 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Maakri KVF aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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

OÜ Maakri KVF on 01.10.2007. a – 31.12.2008.a osutanud teenuseid (põhivara ost-müük, antud laenud, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	01.10.07-31.12.08		01.10.06-30.09.07	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtte	0	0	7 800 000	0
Omanikega seotud ettevõtted	0	0	0	5 825 280
Kinnisvarainvesteeringute ja materiaalse põhivara ost-müük kokku	0	0	7 800 000	5 825 280
Emaettevõtte	0	0	3 000	98 052
Omanikega seotud ettevõtted	460 396	159 298	0	0
Teenuste ost-müük kokku	460 396	159 298	3 000	98 052
Omanikega seotud ettevõtted	250 000	800 000		0
Sidusettevõtte	0	0	0	3 090 000
Antud laenud kokku	250 000	800 000	0	3 090 000
Emaettevõtte		0	2 172 198	0
Saadud laenud kokku	0	0	2 172 198	0

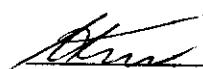


Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	30.09.2007
Emaettevõtte	0	4 025 280
Sidusettevõtte (lisa 4)	5 667 692	5 359 884
Osanikega seotud ettevõtted (lisa 4)	615 172	0
Lühiajalised nõuded kokku	6 282 864	9 385 164

	31.12.2008	30.09.2007
Emaettevõtte	0	2 194 110
Osanikega seotud ettevõtted	4 704	0
Lühiajalised kohustused kokku	4 704	2 194 110

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



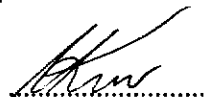
Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad
01.10.2007-31.12.2008.a majandusaasta aruandele

OÜ Maakri KVF tegevjuhtkond on koostanud 01.10.2007-31.12.2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Nõukogu on tegevjuhtkonna poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, läbi vaadanud ja osanike üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Urmas Kivisalu

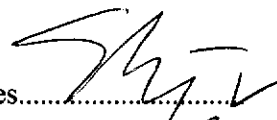
juhatuse liige



11.06. 2009

Erich Teigamägi

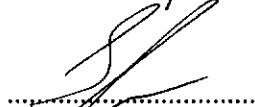
nõukogu esimees



11.06. 2009

Tiit Griffel

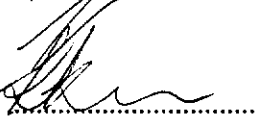
nõukogu liige



11.06. 2009

Kaja Kivisalu

nõukogu liige



11.06. 2009

Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	68 780 218 krooni
01.10.2007-31.12.2008. aasta kahjum	-18 521 180 krooni
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2008:	50 259 038 krooni

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Urmas Kivisalu

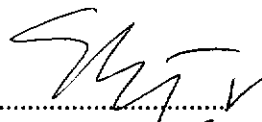
juhatuse liige



11.06. 2009

Erich Teigamägi

nõukogu esimees



11.06. 2009

Tiit Griffel

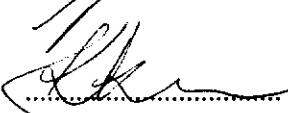
nõukogu liige



11.06. 2009

Kaja Kivisalu

nõukogu liige



11.06. 2009

OÜ Maakri KVF osanike nimekiri

Osaniku nimi	Aadress	Isiku- või registrikood	Osa nimiväärtus
Maakri OÜ	Tallinn	11426624	300 000

21.märts 2009



Urmas Kivisalu
Juhatuse liige

OÜ Maakri KVF aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

	EMTAK 01.10.2007- 31.12.2008	
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5 743 516
Muu kinnisvarahaldamine või haldamisega seotud tegevused	68329	1 417 838
Kokku		7 161 354

