

31.03.2005

18

Majandusaasta aruanne

Liane Adamson

KONTROLLITUD

OÜ MAAKRI KVF

Majandusaasta algus: 1. oktoober 2003
Majandusaasta lõpp: 30.september 2004

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

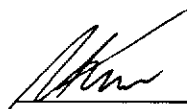
Lisatud dokumendid: osanike nimekiri



31.03.2005

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 ja pangakontod	12
Lisa 2 Maksud	12
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 4 Materiaalne põhivara	12
Lisa 5 Võlakohustused	13
Lisa 6 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud	13
Lisa 7 Omakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Muud äritulud	14
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele	17



31.03.2005

TEGEVUSARUANNE

Osühing Maakri KVF asutati oktoobris 2002.a.

Peamisteks tegevusaladeks on:

1. kinnivaratehingud, kinnisvara arendus, haldamine, teenindamine, rent, ost-müük ja vahendamine;
2. vallasvara kaubandus, rent ja vahendus.

01.oktoober 2002 kuni 30.september 2003 majandusaastal majandustegevust ei olnud.

Oktoobris 2003.a soetati kinnistud 12,0 miljoni eest.

Vastavalt ostu-müügi lepingule võeti kohustus tasuda kinnistu müüjale kinnistute hinnast 5,9 miljonit krooni kuue kuu jooksul lepingu sõlmimisest.

AS Sampo Pangaga sõlmiti laenuleping 6,1 miljoni krooni peale tähtajaga oktoober 2012.a.

Perioodil 02.10.04-01.04.05 on Sampo panga intress 5,959%.

Käesoleval ajal on kinnistud antud rendile.

Perioodi kasum oli	1 289 084 krooni
Juhatuse liikmete töötasu	24 000 krooni
Muu töötasu	46 500 krooni
Töötajate arv	3



31.03.2005

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Maakri KVF juhatus kinnitab, et :

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Maakri KVF on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Juhatuses liige
(Urmas Kivisalu)

Tallinn, 22. novembril 2004

31.03.2005

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	01.10.2003- 30.09.2004	01.10.2002- 30.09.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	119 757	150 178
Nõuded ostjate vastu		210 161	0
Viitlaekumised ja ettemaksed	2	586	0
Käibevara kokku		330 504	150 178
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	12 200 000	0
Materiaalne põhivara	4	208 120	0
Põhivara kokku		12 408 120	0
VARAD KOKKU		12 738 624	150 178
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	5	4 253 178	0
Võlad tarnijatele		68 463	0
Maksuvõlad	2	31 554	0
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	6	142 719	0
Lühiajalised kohustused kokku		4 495 914	0
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised pangalaenud	5	4 802 862	0
Muud pikaajalised laenud	5	2 000 000	0
Pikaajalised kohustused kokku		6 802 862	0
KOHUSTUSED KOKKU		11 298 776	0
Omakapital			
Osakapital	7	150 000	150 000
Kohustuslik reservkapital		18	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		160	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 289 670	178
OMAKAPITAL KOKKU		1 439 848	150 178
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		12 738 624	150 178



31.11.2005

Kasumiaruanne [SKEEM 1]

(kroonides)

	Lisa nr	01.10.2003- 30.09.2004	01.10.2002- 30.09.2003
Müügitulu	8	2 316 320	0
Muud äritulud	9	225 000	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused		579 823	0
Muud tegevuskulud		89 655	100
Tööjõu kulud			
Palgakulu		76 091	0
Sotsiaalmaks		25 494	0
Tööjõu kulud kokku		101 585	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	18 780	0
Muud ärikulud		14 135	0
Ärikasum (-kahjum)		1 737 342	-100
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		420	278
Finantskulud		-448 092	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-447 672	278
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		1 289 670	178
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		1 289 670	178

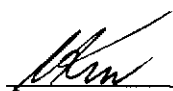


91.03.2005

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	01.10.2003- 30.09.2004	01.10.2002- 30.09.2003
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		1 289 670	-100
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		18 780	0
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		-225 000	0
Intressikulu		448 092	0
Muud finantstulud ja -kulud		-420	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-210 747	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		4 495 914	0
Makstud intressid		-448 092	0
Kokku rahavood äritegevusest		5 368 197	-100
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnivarainvesteeringu soetus		-12 425 000	0
Materiaalse põhivara soetus		-226 900	0
Materiaalse põhivara müük		450 000	0
Saadud intressid		420	278
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-12 201 480	278
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		6 802 862	0
Osakapitali sissemaks		0	150 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		6 802 862	150 000
Rahavood kokku		-30 421	150 178
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	150 178	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-30 421	150 178
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	119 757	150 178



31.03.2005

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Koh.reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 01.10.2002				
2003. a puhaskasum	0		178	178
Osakapitali sissemaks	150 000		0	150 000
Saldo seisuga 30.09.2003	150 000		178	150 178
Kohustuslik reservkapital	0	18	-18	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0		1 289 670	1 289 670
Saldo seisuga 30.09.2004	150 000	18	1 289 830	1 439 848

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 7.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Maakri KVF 01.10.2003 – 30.09.2004. 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.

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).

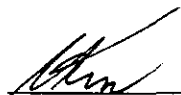
Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest.



91 53 2005

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööega üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 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
Muud masinad ja seadmed	4 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.

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.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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 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.

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.



31.03.2005

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	30.09.2004	30.09.2003
Sularaha kassas	0	0
Pangakontod	119 757	150 178
Raha ja pangakontod kokku	119 757	150 178

Pangakontode hulgas on ka konto, mis kuulub kontsernikontode koosseisu vastavalt kontsernilepingule.

Lisa 2 Maksud

Maksuliik	30.09.2004		30.09.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	25 720	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 406	0	0
Sotsiaalmaksud	0	3 428	0	0
Maamaks	586	0	0	0
Kokku	586	31 554	0	0

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

	2004	2003
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 316 320	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	590 381	0
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	1 725 939	0

2004. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 30.09.2003	0
Aruande aastal ostetud kinnisvara	12 200 000
Saldo 30.09.2004	12 200 000

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 30.09.2003	0	0	0
01.10.03-30.09.04 toimunud muutused			
Ostud ja parendused perioodi jooksul	148 700	78 200	226 900
Amortisatsioonikulu	-14 870	-3 910	-18 780



Saldo seisuga 30.09.2004

Soetusmaksumus	148 700	78 200	226 900
Akumuleeritud kulum	-14 870	-3 910	-18 780
Jääkmaksumus	133 830	74 290	208 120

Lisa 5 Võlakohustused

	Saldo 30.09.2004	Tagasimakse tähtaeg			Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
AS Sampo Pank	5 481 447	678 585	2 714 340	2 088 522	5,959%
Võlad emattevõttele	2 528 041	2 528 041			
Võlad emattevõttele	2 000 000		2 000 000		8%
Võlad teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele	1 046 552	1 046 552			
Kokku	11 056 040	4 253 178	4 714 340	2 088 522	

OÜ Maakri KVF on kasutanud kontsernikonto lepinguga arvelduskrediiti 1 335 299 krooni.

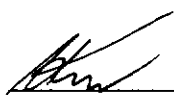
Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides.

Lisa 6 Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud

	30.09.2004	30.09.2003
Võlad töövõtjatele	7 464	0
Muud viitvõlad	135 255	0
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	142 719	0

Lisa 7 Omakapital

	30.09.2004	30.09.2003
Osakapital (kroonides)	150 000	150 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	150 000	150 000



81 03 7035

Lisa 8 Müügitulu

OÜ Maakri KVF müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	01.10.03-30.09.04	01.10.02-30.09.03
Rent	2 316 320	0
Kokku	2 316 320	0

Kõik teenused on osutatud Eesti Vabariigis.

Lisa 9 Muud äritulud

	01.10.03-30.09.04	01.10.02-30.09.03
Tulu põhivara müügist	225 000	0
Muud äritulud kokku	225 000	0

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Maakri KVF aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

OÜ Maakri KVF arvelduskonto Hansapangas kuulub OÜ Vara ja Hooldus kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

OÜ Maakri KVF on 01.10.2003. a – 30.09.2004.a osutanud teenuseid (põhivara ost-müük, juhtimisteenus, antud laenu, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	01.10.03-30.09.04		01.10.03-30.09.04	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtted	425 000	0	0	0
Teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	5 896 552			
Põhivara ost-müük kokku	6 321 552	0	0	0
Emaettevõtted	4 528 041	0	0	0
Antud laenu kokku	4 528 041	0	0	0

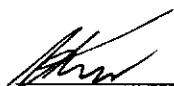


31.03.2005

Saldod seotud osapooltega:

	30.09.2004	30.09.2003
Enamettevõtted	4 528 041	0
Teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	1 046 552	0
Lühiajalised nõuded kokku	5 574 593	0

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



31.03.2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Maakri KVF juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku 01.10.2003-30.09.2004. aasta puhaskasum summas 1 289 670 krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.



31.03.2005

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2004. a majandusaasta aruandele

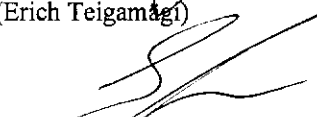
OÜ Maakri KVF 01.10.2003-30.09.2004. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 23.novembril 2004.a.



Juhatuse liige
(Urmas Kivisalu)



Nõukogu esimees
(Erich Teigamägi)



Nõukogu liige
(Tiit Griffel)



Nõukogu liige
(Kaja Kivisalu)

Osanike nimekiri
Vastavalt äriseadustiku § 334.

Osaühing Maakri KVF ainuosanik on OÜ Vara ja Hooldus reg.nr. 10057567 , Kotka 1 Tallinn

● OÜ Vara ja Hooldus omab osa, väärtusega 150.000 krooni alates 22.10.2002.a