

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Maakri KVF

registrikood: 10905854

tänavatalu nimi, Maakri 28A
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthnumber: 10145

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6518834

faks: +372 6518831

e-posti aadress: vjh@vjh.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 10 Materiaalne põhivara	15
Lisa 11 Kapitalirent	16
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 15 Saadud ettemaksed	17
Lisa 16 Osakapital	18
Lisa 17 Müügitulu	18
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Muud ärikulud	19
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20

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.

Eelmine majandusaasta aruanne oli koostatud perioodi 01.10.2007.a kuni 31.12.2008.a kohta, s.o. 15 kuud. Käesolev majandusaasta on 12 kuud.

Perioodil 01.01.2009-31.12.2009 põhitegevuseks oli:

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

Aruande perioodi lõpuks oli rendile antud 3211 m² hinnaga vahemikus 38-340 krooni/m². Hinna kujunemise aluseks on asukoht, rendipindade kvaliteet ja parkimisvõimalus. Aasta keskmine rendipindade täituvus oli 98,0%.

Aruande perioodi käive oli 4 426 865 krooni, kahjum oli 7 773 krooni. Keskmiseks töötajate arvuks oli 8. Töötajate maksti aruande perioodil töötasudeks 1 125 460 krooni. ning juhatusele tasu 125 000 krooni.

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

Urmas Kivisalu
juhatuse liige

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.

Urmas Kivisalu
juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	504 249	673 458	2
Finantsinvesteeringud	69 188	63 858	3
Nõuded ja ettemaksed	10 553 826	9 531 180	4
Kokku käibevara	11 127 263	10 268 496	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	158 852	140 000	7,8
Kinnisvarainvesteeringud	71 304 000	72 064 000	9
Materiaalne põhivara	1 407 063	1 020 487	10
Kokku põhivara	72 869 915	73 224 487	
Kokku varad	83 997 178	83 492 983	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 805 888	721 274	12
Võlad ja ettemaksed	558 212	685 487	13
Kokku lühiajalised kohustused	2 364 100	1 406 761	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 241 908	1 920 490	12
Võlad ja ettemaksed	404 905	171 694	12
Kokku pikaajalised kohustused	1 646 813	2 092 184	
Kokku kohustused	4 010 913	3 498 945	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	300 000	300 000	16
Ülekurss	29 405 000	29 405 000	
Kohustuslik reservkapital	30 000	30 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 259 038	68 780 218	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 773	-18 521 180	
Kokku omakapital	79 986 265	79 994 038	
Kokku kohustused ja omakapital	83 997 178	83 492 983	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	01.10.2007 - 31.12.2008	Lisa nr
Müügitulu	4 426 865	7 161 354	17
Muud äritulud		1 984	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 394 948	-4 614 385	18
Mitmesugused tegevuskulud	-571 528	-1 019 169	18
Tööjõukulud	-1 673 780	-1 857 150	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-182 212	-132 315	10
Muud ärikulud	-219 093	-18 421 385	21
Ärikasum (-kahjum)	385 304	-18 881 066	
Finantstulud ja -kulud	-393 077	359 886	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 773	-18 521 180	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 773	-18 521 180	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	01.10.2007 - 31.12.2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	385 304	-18 881 066	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	182 212	132 315	10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	210 000		
Muud korrigeerimised	10 322	18 539 836	
Kokku korrigeerimised	402 534	18 672 151	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 645 855	1 402 355	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-143 574	-1 693 883	
Laekunud intressid	169	580	
Kokku rahavood äritegevusest	2 290 288	-499 863	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-568 788		10
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	550 000		9
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-24 000		7
Antud laenud	-2 893 000	-800 000	
Antud laenude tagasimaksed	83 000	1 950 000	
Muud laekumised investeerimistegevusest		1 301 512	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 852 788	2 451 512	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 675 000		
Saadud laenude tagasimaksed	-800 000	-848 230	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-219 457	-50 501	
Makstud intressid	-262 252	-383 512	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	393 291	-1 282 243	
Kokku rahavood	-169 209	669 406	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	673 458	4 052	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-169 209	669 406	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	504 249	673 458	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.09.2007	300 000	29 405 000	15 000	68 795 218	98 515 218
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-18 521 180	-18 521 180
Muutused reservides			15 000	-15 000	
31.12.2008	300 000	29 405 000	30 000	50 259 038	79 994 038
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-7 773	-7 773
31.12.2009	300 000	29 405 000	30 000	50 251 265	79 986 265

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Maakri KVF 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

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

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, 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).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel 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 emaettevõttel 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.

Nõuded ja ettemaksed

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).

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 õiglases väärtuses, 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).

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga 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 akumuleeritud 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.

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	7

Rendid

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

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed 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.

Kasutusrendimaksed 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Väljamakstud dividendide osas on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 16.

Seotud osapooled

OÜ Maakri KVF aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tulud

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	26 879	9 074
Arvelduskontod	477 370	664 384
Kokku raha	504 249	673 458

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

		Kokku	Lisa nr
	Fondiosakud		
30.09.2007	1 328 907	1 328 907	
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 301 512	-1 301 512	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	36 463	36 463	
31.12.2008	63 858	63 858	
Kajastatud õiglases väärtuses	63 858	63 858	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	5 330	5 330	22
31.12.2009	69 188	69 188	
Kajastatud õiglases väärtuses	69 188	69 188	

Väärtpaberite arv - 49 tk

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	138 184	148 637	5
Ettemaksed	51 708	50 632	
Laen tütarettevõtjale	2 726 635		23
Laen sidusettevõtjale	4 852 579	5 667 692	23
Laenu nõuded omanikega seotud ettevõtete vastu	354 225	605 683	23
Muu laen *	2 150 000	2 150 000	23
Intressivõlg	280 495	908 536	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	10 553 826	9 531 180	

* 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.

Tütarettevõtjale on antud laenu intressiga 12%, tagastamise tähtaeg 26.01.2012.a.
Sidusettevõtjale on antud laenu intressiga 3,5% ning muu laen intressiga 20%.

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	163 333	290 334
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-25 149	-141 697
Kokku nõuded ostjate vastu	138 184	148 637

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	57 791	50 696
Üksikisiku tulumaks	21 737	18 329
Erisoodustuse tulumaks	3 190	1 595
Sotsiaalmaks	44 699	35 999
Kohustuslik kogumispension	3 607	1 642
Töötuskindlustusmaksed		797
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	131 024	109 058

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Seapaju 1 Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus		60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	Omandamine	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
Seapaju 1 Arendus OÜ	24 000	-24 000	0

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Seapaju 1 Arendus	60	19.01.2009	24 000

Tütarettevõtja Seapaju 1 Arendus OÜ asutati jaanuaris 2009.a eesmärgiga kaevandada maavarasid. Toimub keskkonnamõjude hindamine. Järgmisel majandusaastal jätkame keskkonnamõjude hindamisega. On sõlmitud leping Hendriksoniga. KMH valmimisaeg on orienteeruvalt sügis 2010. Peale seda selgub, kas saame kaevandamisloa või mitte.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Ihaste Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
Maakri City AS	Eesti	kinnisvaraarendus	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon
--

Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
Ihaste KV OÜ	0	20 265	20 265
Maakri City AS	140 000	-1 413	138 587
Kokku:	140 000	18 852	158 852

Sidusettevõtja Ihaste KV OÜ soetas kaks korterelamu kinnistut juunis 2006.a, kuid ehitusega ei ole alustatud arvestades hetke turusituatsiooni. Seisuga 31.12.2009.a majandustegevuses on kasum 529 krooni.

Sidusettevõtja Maakri City AS asutati märtsis 2007.a, eesmärgiga arendada välja Tallinnas Maakri, Lennuki ja Kuke tänavaga piirnev n.n. Maakri kvartal.

AS omanikel on kavatsus paigutada nende omandis olevad Maakri kvartalisse kuuluvad kinnistud mitterahaliste sissemaksetena.

Seni, kuni kinnistuid ettevõttesse veel paigutatud ei ole, on AS kaitsnud tema omanike huve Maakri kvartali arendamisel, sh esindanud neid Tallinna linna ja Arhitektide liiduga peetavates läbirääkimistes Maakri kvartali planeerimise teemadel jms.

Seisuga 31.12.2009.a majandustegevuses on kahjum 4240 krooni.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
30.09.2007		
Soetusmaksumus	90 080 000	90 080 000
Jääkmaksumus	90 080 000	90 080 000
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-18 016 000	-18 016 000
31.12.2008		
Jääkmaksumus	72 064 000	72 064 000
Müügid	-760 000	-760 000
31.12.2009		
Jääkmaksumus	71 304 000	71 304 000

	2009	01.10.2007 - 31.12.2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 833 982	5 743 516
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 245 307	-2 733 266
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	550 000	

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Ehitised		Masinad ja seadmed	
		Transpordi- vahendid		
30.09.2007				
Soetusmaksumus	1 121 665	364 407	364 407	1 486 072
Akumuleeritud kulum	-107 502	-25 355	-25 355	-132 857
Jääkmaksumus	1 014 163	339 052	339 052	1 353 215
Amortisatsioonikulu	-56 250	-76 065	-76 065	-132 315
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-200 413			-200 413
31.12.2008				
Soetusmaksumus	921 252	364 407	364 407	1 285 659
Akumuleeritud kulum	-163 752	-101 420	-101 420	-265 172
Jääkmaksumus	757 500	262 987	262 987	1 020 487
Ostud ja parendused		568 788	568 788	568 788
Muud ostud ja parendused		568 788	568 788	568 788
Amortisatsioonikulu		-108 298	-108 298	-108 298
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-73 914			-73 914
31.12.2009				
Soetusmaksumus	683 586	933 195	933 195	1 616 781
Akumuleeritud kulum		-209 718	-209 718	-209 718
Jääkmaksumus	683 586	723 477	723 477	1 407 063

Lisa 11 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Sampo Liisng	173 129	44 623	128 506	
AS SEB Liising	390 586	114 187	276 399	
Kapitalirendikohustused kokku	563 715	158 810	404 905	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Sampo Liising	214 383	42 689	171 694	
Kapitalirendikohustused kokku	214 383	42 689	171 694	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2009	723 477	723 477
31.12.2008	262 987	262 987

Lisa 12 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen	1 920 493	678 585	1 241 908		
Lühiajaline laen	968 493	968 493			
Lühiajalised laenud kokku	2 888 986	1 647 078	1 241 908		
Kapitalirendikohustused kokku	563 715	158 810	404 905		11
Laenukohustused kokku	3 452 701	1 805 888	1 646 813		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Investeeringislaen	2 599 075	678 585	1 920 490		
Lühiajalised laenud kokku	2 599 075	678 585	1 920 490		
Kapitalirendikohustused kokku	214 383	42 689	171 694		
Laenukohustused kokku	2 813 458	721 274	2 092 184		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2009	3 387 200	17 412 800	20 800 000
31.12.2008			

OÜ Maakri KVF saadud investeerimislaen tagastamise tähtajaga 02.10.2012.a. Intressimäär 4,694%.

Laenu (31.detsembri 2009 seisuga 1 920 493 krooni) tagatiseks on alates 23.10.2007.a hüpoteek kinnistule Vana-Viru 4, Tallinn (hüpoteegi summa 7 400 000 EEK, intressimäär 15% aastas).

Lühiajaline laen 968 493 krooni on võetud omanikfirmadelt, intressimäär 12% aastas.

Tagasimaksmise tähtaeg 31.12.2010.a.

Maakri KVF OÜ rendib :

1) AS-lt Sampo Pank sõiduaudit intressiga 5,235%. Vara tagastamise tähtaeg 15.05.2011.

2) AS-lt SEB Liising 2 sõiduaudit intressiga 6 kuu EURIBOR+4,00 %. Leping on sõlmitud tähtajaga 15.05.2011.a.

Lepingu tähtaja saabudes on Liisinguvõtja kohustatud Liisingueseme tagastama Liisinguandjale.

Käesolevast Lepingust tulenevate Liisinguvõtjate kohustuste täitmiseks on seatud Liisinguandja kasuks 2.järjekoha hüpoteek summas 750 000 EEK kinnistule asukohaga Maakri tn. 28A, Tallinn.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	132 657	159 734	
Võlad töövõtjatele	104 851	103 901	14
Maksuvõlad	131 024	109 058	6
Muud võlad	7 627	22 963	
Saadud ettemaksed	182 053	289 831	15
Kokku võlad ja ettemaksed	558 212	685 487	

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Puhkusetasu kohustused	104 851	103 901
Kokku võlad töövõtjatele	104 851	103 901

Lisa 15 Saadud ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ettemaksed rendi eest	182 053	289 831
Kokku saadud ettemaksed	182 053	289 831

Lisa 16 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	300 000	300 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
300 000 krooni		

OÜ Maakri KVF jaotamata kasum seisuga 31.12.2009.a moodustas 50 251 265 krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 01.jaanuarist 2010 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta on 39 698 500 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 10 552 765 krooni.

Lisa 17 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	01.10.2007 - 31.12.2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 426 865	7 161 354
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 426 865	7 161 354
Kokku müügitulu	4 426 865	7 161 354
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	01.10.2007 - 31.12.2008
Mitteeluruumide üüritulu	3 833 982	5 743 516
Kommunaalteenuste vahendamine	477 339	465 757
Muud tulud	115 544	952 081
Kokku müügitulu	4 426 865	7 161 354

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	01.10.2007 - 31.12.2008
Tooraine ja materjal	94 898	112 862
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 142 572	1 233 693
Alltöövõtutööd	157 478	3 267 830
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 394 948	4 614 385

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	01.10.2007 - 31.12.2008
Üür ja rent		76 195
Mitmesugused bürookulud	84 403	42 522
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest		143 053
Transpordivahenditega seotud kulud	325 317	429 826
Ärihoone kindlus	19 796	31 883
Muud	142 012	295 690
Kokku mitmesugused tegevuskulud	571 528	1 019 169

Lisa 20 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	01.10.2007 - 31.12.2008
Palgakulu	1 250 460	1 393 318
Sotsiaalmaksud	423 172	463 832
Puhkusereserv	148	
Kokku tööjõukulud	1 673 780	1 857 150
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Lisa 21 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	01.10.2007 - 31.12.2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	210 000	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest		18 216 413
Trahvid, viivised ja hüvitised	9 000	
Muud	93	204 972
Kokku muud ärikulud	219 093	18 421 385

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	01.10.2007 - 31.12.2008	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-5 148		
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-1 001 500		
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	5 330	36 463	
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	5 330	36 463	3
Intressitulud	878 120	856 262	
Intressikulud	-269 879	-532 839	
Intressikulu laenudelt	-236 574	-515 377	
Intressikulu kapitalirendilt	-33 305	-17 462	
Kokku finantstulud ja -kulud	-393 077	359 886	

Maakri KVF OÜ loobub osaliselt sidusettevõtjale antud laenust 1 001 500 krooni, mis on kantud finantskuludesse.

Lisa 23 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Maakri OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008
	Nõuded	Kohustused	Nõuded
Tütarettevõtjad	2 726 635		
Sidusettevõtjad	4 852 579		5 667 692
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	354 225	968 493	605 683

	2009	01.10.2007 - 31.12.2008	
	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	63 531	159 298	460 396

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	01.10.2007 - 31.12.2008
Arvestatud tasu	125 000	

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

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KIVISALU	Juhatuse liige	29.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 259 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 773
Kokku	50 251 265

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 259 038
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 773
Kokku	50 251 265

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3833982	86.61%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	592883	13.39%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6518836
E-posti aadress	marju@vjh.ee