

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Maakri KVF

registrikood: 10905854

tänavatalu nimi, Maakri 28A

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6518836

e-posti aadress: marju@vjh.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

Perioodil 01.01.2012-31.12.2012 põhitegevuseks oli:

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

Aruande perioodi lõpuks oli rendile antud 3202 m² hinnaga vahemikus 3.20-20.13 eurot/m². Hinna kujunemise aluseks on asukoht, rendipindade kvaliteet ja parkimisvõimalus. Aasta keskmine rendipindade täituvus oli 98,0%.

Aruande perioodi käive oli 275 746 eurot, kasum oli 25 429 eurot.

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

Põhilised majandussuhtarvud.

	2012	2011
Lühiajal.kohustuste kattekordaja (Käibevara/lühiaj.koh) Current Ratio	3,78	0,79
Likviidsuskordaja ((Käibevara-varud)/lühiajal.koh.) Quick Ratio	3,78	0,79
Võõrkapitali osatähtsus (Kohustused/passiva) Debt/Equity Ratio	0,04	0,05
Omakapitali kordaja (kohustused/Omakapital)	0,05	0,06
Varade tulukus e. ROA /Puhaskasum/per. kesk.aktivad)	0,01	0,06
Omakapitali tulukus ROE (a.aasta kasum/omakapital)	0,01	0,06

Urmas Kivisalu
juhatuse liige

25.03.2013

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 240	21 235	2
Nõuded ja ettemaksed	258 124	44 574	3
Kokku käibevara	259 364	65 809	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	2 488	5,6
Nõuded ja ettemaksed	0	200 582	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 808 875	2 808 875	7
Kokku põhivara	2 808 875	3 011 945	
Kokku varad	3 068 239	3 077 754	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	19 925	36 118	8
Võlad ja ettemaksed	48 685	47 511	9
Kokku lühiajalised kohustused	68 610	83 629	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	65 075	85 000	8
Kokku pikaajalised kohustused	65 075	85 000	
Kokku kohustused	133 685	168 629	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	12
Ülekurss	1 879 322	1 879 322	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 008 713	832 199	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 429	176 514	
Kokku omakapital	2 934 554	2 909 125	
Kokku kohustused ja omakapital	3 068 239	3 077 754	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	275 746	262 281	13
Muud äritulud	339	24 688	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-98 033	-84 933	15
Mitmesugused tegevuskulud	-49 003	-48 076	16
Tööjõukulud	-127 919	-134 817	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-2 790	
Muud ärikulud	-5	-10 904	18
Ärikasum (kahjum)	1 125	5 449	
Finantstulud ja -kulud	24 304	171 065	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	25 429	176 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 429	176 514	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 125	5 449	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	2 790	
Muud korrigeerimised	0	-139 755	
Kokku korrigeerimised	0	-136 965	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 587	-2 511	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 176	11 107	
Laekunud intressid	1	7	
Makstud intressid	0	-442	
Kokku rahavood äritegevusest	16 889	-123 355	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	194 930	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	1 425	0	
Antud laenud	-4 045	-26 590	
Antud laenude tagasimaksed	6 000	7 500	
Laekunud intressid	0	910	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 380	176 750	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	85 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-36 118	-99 265	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-4 369	
Makstud intressid	-4 146	-16 566	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-40 264	-35 200	
Kokku rahavood	-19 995	18 195	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 235	3 040	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-19 995	18 195	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 240	21 235	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	19 173	1 879 322	1 917	832 199	2 732 611
Aruandeaasta kasum (kahjum)				176 514	176 514
31.12.2011	19 173	1 879 322	1 917	1 008 713	2 909 125
Aruandeaasta kasum (kahjum)				25 429	25 429
31.12.2012	19 173	1 879 322	1 917	1 034 142	2 934 554

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Maakri KVF 2012. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid 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).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiaid või osade kasutamiseks loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtteid loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõtte 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 edasise 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 ettemaksud

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 soetusmaksumuses (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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase 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 640 eurot.

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 parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

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 otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	7

Rendid

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

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, 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 12.

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 tütar- ja sidusettevõtted);
- 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

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	780	731
Arvelduskontod	460	20 504
Kokku raha	1 240	21 235

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	28 598	28 598			4
Ostjatelt laekumata arved	29 181	29 181			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-583	-583			
Muud nõuded	854 262	603 611	250 651		
Laenunõuded	588 320	415 029	173 291		
Intressinõuded	236 482	159 122	77 360		
Viitlaekumised	29 460	29 460			
Ettemaksed	1 389	1 389			
Tulevaste perioodide kulud	1 389	1 389			
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud ja intressid ja muud nõuded	-626 125	-375 474	-250 651		
Kokku nõuded ja ettemaksed	258 124	258 124	0		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	10 191	10 191			4
Ostjatelt laekumata arved	11 191	11 191			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1 000	-1 000			
Muud nõuded	801 240	33 004	768 236		
Laenunõuded	590 276		590 276		
Intressinõuded	177 960		177 960		
Viitlaekumised	33 004	33 004			
Ettemaksed	1 379	1 379			
Tulevaste perioodide kulud	1 379	1 379			
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud ja intressid	-567 654		-567 654		
Kokku nõuded ja ettemaksed	245 156	44 574	200 582		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	29 181	11 191	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-583	-1 000	
Kokku nõuded ostjate vastu	28 598	10 191	
	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-1 000	-2 006	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	417	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-1 000	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	2 006	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-583	-1 000	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11578914	Seapaju 1 Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Seapaju 1 Arendus OÜ	1 000	-1 000	0
Kokku	1 000	-1 000	0

Tütarettevõtja Seapaju 1 Arendus OÜ asutati jaanuaris 2009.a eesmärgiga kaevandada maavarasid.

OÜ Seapaju 1 Arendus loodab jätkuvalt, et Keskkonnaministeerium suudab lõpule viia 17.01.2012 alustatud kaitseala menetlemise alagatamise lähiaastate jooksul ning jätkata Jõelähtme vallas Liivamäe külas Vao lubjakivimaardlas (Loo II lubjakivi-karjäär) laevandusloa KMH menetlemist.

OÜ Seapaju 1 Arendus jaotamata kasum/kahjum seisuga 31.12.2012.a. on -31 819 eurot.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11269001	Ihaste Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50
11400435	Maakri City AS	Eesti	kinnisvaraarendus	33	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Ihaste Kinnisvara OÜ	0				0
Maakri City AS	1 488		-63	-1 425	0
Kokku	1 488		-63	-1 425	0

Sidusettevõtja Ihaste KV OÜ asutati 2006.aastal, eesmärgiga arendada kahte korterelamut Tartumaal, Ihastes.

2007.aastaks planeeritud projekteerimistööd, lubade ja kooskõlastuste ning ehituspakkumise saamine on tehtud, kuid ettevalmistustööde lõppedes ei olnud enam majanduslikult põhjendatud ehitusetapiga alustada. Seetõttu on hetkel projekt konserveeritud ja konjunkturi paranedes alustatakse uuesti projekti realiseerimist. Naaberkinnistuste korterelamud ja kogu piirkond on välja arendatud, mis on positiivne märk ja annab lootust turuolukorra paranedes projekti paremini realiseerida.

Seisuga 31.12.2012.a majandustegevuses on kahjum 599 515 eurot.

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

Seoses keerulise majandusolukorraga ei jõudnud nimetatud kinnistute omanikud ettevõtte tuleviku suhtes üksmeelele ning ettevõtte likvideeriti. 09.07.2012.a laekus livideerimise jaotis 1425 eurot.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	2 901 818
Ostud ja parendused	80 449
Müügid	-173 392
31.12.2011	2 808 875
31.12.2012	2 808 875

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	210 774	206 078
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-164 892	-176 372
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	194 930

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
AS Swedbank laen	85 000	19 925	65 075		2,844%	EUR	30.12.2014
Pikaajalised võlakirjad kokku	85 000	19 925	65 075				
Laenukohustused kokku	85 000	19 925	65 075				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Investeeringislaen	36 118	36 118			4,834%	EUR	02.10.2012
Lühiajalised laenud kokku	36 118	36 118					
Pikaajalised laenud							
AS Swedbank laen	85 000	0	85 000		4,167%	EUR	30.12.2014
Pikaajalised laenud kokku	85 000	0	85 000				
Laenukohustused kokku	121 118	36 118	85 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	802 730	802 730
Kokku	802 730	802 730

OÜ-s Maakri KVF saadud laen :

1) AS-It Swedbank tagastamise tähtpäev 30.12.2014.a. Laenu (31. detsembri 2012 seisuga 85 000 eurot) tagatiseks on alates 22.12.2011.a hüpoteek kinnistule Maakri 28a, Tallinn (hüpoteegi summa 110 500 EUR).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 312	10 312			
Võlad töövõtjatele	5 794	5 794			11
Maksuvõlad	8 121	8 121			10
Muud võlad	2 000	2 000			
Muud viitvõlad	2 000	2 000			
Saadud ettemaksed	22 458	22 458			
Muud saadud ettemaksed	22 458	22 458			
Kokku võlad ja ettemaksed	48 685	48 685			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 872	9 872			
Võlad töövõtjatele	6 030	6 030			11
Maksuvõlad	8 317	8 317			10
Muud võlad	9 533	9 533			
Muud viitvõlad	9 533	9 533			
Saadud ettemaksed	13 759	13 759			
Muud saadud ettemaksed	13 759	13 759			
Kokku võlad ja ettemaksed	47 511	47 511			

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 676	3 853
Üksikisiku tulumaks	1 448	1 455
Sotsiaalmaks	2 634	2 647
Kohustuslik kogumispension	146	145
Töötuskindlustusmaksed	217	217
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 121	8 317

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Puhkusetasude kohustus	5 794	6 030
Kokku võlad töövõtjatele	5 794	6 030

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	19 173	19 173
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus 19 173 EUR		

OÜ Maakri KVF jaotamata kasum seisuga 31.12.2012.a moodustas 1034 142 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta on 816 972 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 217 170 eurot.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	275 746	262 281
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	275 746	262 281
Kokku müügitulu	275 746	262 281
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üüritulu	210 774	206 078
Kommunaalteenuste vahendamine	59 102	49 080
Muud tulud	5 870	7 123
Kokku müügitulu	275 746	262 281

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	21 538
Trahhid, viivised ja hüvitised	339	3 150
Kokku muud äritulud	339	24 688

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	-2 066	-6 064
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-73 296	-78 869
Alltöövõtutööd	-5 829	0
Hooldustasu KÜ-le	-16 842	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-98 033	-84 933

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-5 533	-6 722
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 388	-5 419
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-28 379	-218
Transpordivahenditega seotud kulud	-484	-11 702
Ärihoone kindlustus	-980	-884
Muud	-5 239	-23 131
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-49 003	-48 076

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-95 763	-100 392
Sotsiaalmaksud	-32 332	-34 180
Puhkusereserv	176	-245
Kokku tööjõukulud	-127 919	-134 817
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Töötajatele maksti aruandeperioodil töötasudeks 67 347 eurot, juhatusale maksti tasu 19 200 eurot ning nõukogule hüvitist 9216 eurot.

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	-5	-124
Muud	0	-10 780
Kokku muud ärikulud	-5	-10 904

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-1 063	-6 311
Intressitulud	58 523	48 551
Intressitulu laenudelt	58 523	48 544
Muud intressitulud	0	7
Intressikulud	-4 147	-3 991
Intressikulu laenudelt	-4 098	-3 113
Intressikulu kapitalirendilt	0	-436
Muud intressikulud	-49	-442
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest (laenud ja laenuintressid)	-29 009	132 816
Kokku finantstulud ja -kulud	24 304	171 065

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	250 651		225 681	
Sidusettevõtjad	346 013		341 973	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		2 051		9 533

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud
Tütarettevõttjad			4 045
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 778	3 021	
2011	Müügid		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad			2 175

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	28 416	28 416

Nõuetes ja kohustustes on kajastatud laenude ja intresside saldosisid.
Müükides on kajastatud parkla rent.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.04.2013

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KIVISALU	Juhatuse liige	29.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Maakri KVF osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Maakri KVF raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatussele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Me viisime oma ülevaatusse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusse omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Osaühingu bilansis seisuga 31.12.2012 on kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 2 808 875 eurot. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit, kusjuures varad on hinnatud õiglasele väärtusele juhatuse liikme otsusega juba kaks aastat tagasi. Vastavalt RTJ 6 § 24 tuleb õiglase väärtuse hindamisel kasutada ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, välja arvatud juhul, kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste. Meile esitatud informatsiooni alusel osaühingu juhataja atesteeritud kinnisvarahindaja ei ole. Sellest tulenevalt ei saa me avaldada arvamust bilansis näidatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse õiguse kohta.

Märkusega kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile, välja arvatud lõigus „Märkusega kokkuvõtte alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Osaühing Maakri KVF finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeauditiitori number 57

Auditiitorbüroo ELSS AS

(Nexia International liige)

Auditiorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21a, Tartu 51014

29.04.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	29.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 008 713
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 429
Kokku	1 034 142

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 008 713
Aruandeaasta kasum (kahjum)	25 429
Kokku	1 034 142

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	275746	100.00%	Jah

Sidevahendid

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