

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Mürivahemik

registrikood: 10006713

tänavatalu nimi, Suur-Karja 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10140

telefon: +372 56999880

e-posti aadress: ivo@ivo-nikkolo.com

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ Mürivahemik tegeleb kinnisvara hooldamise ja haldamisega.

2012.a. käive oli ca 140,1 tuhat eurot

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmetasusid ei makstud.

2013.a. on kavas jätkata sama tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 101	5 163	2
Nõuded ja ettemaksed	55 696	20 502	3
Kokku käibevara	56 797	25 665	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	45 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 425 000	1 425 000	6
Materiaalne põhivara	353	665	7
Kokku põhivara	1 425 353	1 470 665	
Kokku varad	1 482 150	1 496 330	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	99 072	92 810	8
Võlad ja ettemaksed	69 039	62 809	9
Kokku lühiajalised kohustused	168 111	155 619	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	224 098	330 041	8
Kokku pikaajalised kohustused	224 098	330 041	
Kokku kohustused	392 209	485 660	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	11
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 003 640	2 325 735	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 271	-1 322 095	
Kokku omakapital	1 089 941	1 010 670	
Kokku kohustused ja omakapital	1 482 150	1 496 330	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	140 117	127 708	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 383	-21 787	13
Mitmesugused tegevuskulud	-15 457	-20 440	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-312	-307	7
Muud ärikulud	0	-1 389 290	
Ärikasum (kahjum)	91 965	-1 304 116	
Finantstulud ja -kulud	-12 694	-17 979	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	79 271	-1 322 095	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 271	-1 322 095	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	91 965	-1 304 116	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	312	307	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	169 133	7
Muud korrigeerimised	0	1 175 157	
Kokku korrigeerimised	312	1 344 597	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 806	-11 461	3,4,5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 230	-1 597	4,9
Makstud intressid	-12 696	-17 984	16
Kokku rahavood äritegevusest	95 617	9 439	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	100 000	7
Antud laenud	0	45 000	5
Laekunud intressid	2	5	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	145 005	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	300	15 669	8
Saadud laenude tagasimaksed	-99 981	-165 485	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-99 681	-149 816	
Kokku rahavood	-4 062	4 628	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 163	535	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 062	4 628	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 101	5 163	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	6 391	639	2 325 735	2 332 765
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-1 322 095	-1 322 095
31.12.2011	6 391	639	1 003 640	1 010 670
Aruandeaasta kasum (kahjum)			79 271	79 271
31.12.2012	6 391	639	1 082 911	1 089 941

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ettevõtte 2012 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Juhendite muudatuste rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit), lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5

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. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	1 101	5 163
Kokku raha	1 101	5 163

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	10 696	10 696		
Ostjatelt laekumata arved	10 696	10 696		
Muud nõuded	45 000	45 000		
Laenunõuded	45 000	45 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 696	55 696		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	20 157	20 157		
Ostjatelt laekumata arved	20 157	20 157		
Muud nõuded	45 000		45 000	
Laenunõuded	45 000		45 000	
Ettemaksed	345	345		
Tulevaste perioodide kulud	345	345		
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 502	20 502	45 000	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		35
Käibemaks	1 529	1 779
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 529	1 814

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	45 000	45 000		
Kokku muud nõuded	45 000	45 000		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	45 000		45 000	
Kokku muud nõuded	45 000		45 000	

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	2 645 158
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-340 221
Muud muutused	-879 937
31.12.2011	1 425 000
31.12.2012	1 425 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	140 117	127 708
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	31 165	25 878

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 534	1 534
Akumuleeritud kulum	-563	-563
Jääkmaksumus	971	971
Amortisatsioonikulu	-306	-306
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 534	1 534
Akumuleeritud kulum	-869	-869
Jääkmaksumus	665	665
Amortisatsioonikulu	-312	-312
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 534	1 534
Akumuleeritud kulum	-1 181	-1 181
Jääkmaksumus	353	353

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	172 799	49 072	123 727		1,6%+euribor	eur	2016
Muud laenud	150 371	50 000	100 371		3%	eur	2016
Pikaajalised laenud kokku	323 170	99 072	224 098				
Laenukohustused kokku	323 170	99 072	224 098				

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	219 609	46 809	172 800		1,6%+ Euribor	EUR	2016
Muud laenud	203 242	46 001	157 241		3%	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	422 851	92 810	330 041				
Laenukohustused kokku	422 851	92 810	330 041				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 821	7 821		
Maksuvõlad	1 529	1 529		
Muud võlad	58 592	58 592		
Intressivõlad	58 592	58 592		
Saadud ettemaksed	1 097	1 097		
Muud saadud ettemaksed	1 097	1 097		
Kokku võlad ja ettemaksed	69 039	69 039		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 576	5 576		
Maksuvõlad	1 814	1 814		
Muud võlad	54 353	54 353		
Intressivõlad	54 353	54 353		
Saadud ettemaksed	1 066	1 066		
Muud saadud ettemaksed	1 066	1 066		
Kokku võlad ja ettemaksed	62 809	62 809		

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	850 760	792 876
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	226 151	210 764
Kokku tingimuslikud kohustused	1 076 911	1 003 640

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	140 117	127 708
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	140 117	127 708
Kokku müügitulu	140 117	127 708
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine ja käitlemine	140 117	127 708
Kokku müügitulu	140 117	127 708

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	537	360
Energia	27 749	18 477
Elektrienergia	14 131	7 846
Soojusenergia	13 618	10 631
Alltöövõtutööd	683	496
Muud	3 414	2 454
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	32 383	21 787

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	0	2 764
Energia	3 242	2 444
Kütus	3 242	2 444
Mitmesugused bürookulud	1 133	8 529
Lähetuskulud	0	390
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 853	3 700
Muud	8 229	2 613
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 457	20 440

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	2	5
Intressitulu hoiustelt	2	5
Intressikulud	-12 696	-17 984
Intressikulu laenudelt	-12 696	-17 984
Kokku finantstulud ja -kulud	-12 694	-17 979

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	180 133	226 210

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2012

Osaühing Mürivahemik (registrikood: 10006713) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO NIKKOLO	Juhatuse liige	19.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 003 640
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 271
Kokku	1 082 911
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 082 911
Kokku	1 082 911

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 003 640
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 271
Kokku	1 082 911
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 082 911
Kokku	1 082 911

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	140117	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivo Nikkolo	35812170356	Suur-Karja tn 14-5, Eesti	6391 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56999880
E-posti aadress	ivo@ivo-nikkolo.com