

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Muratsi Maja

registrikood: 10892927

tänavanimi, maja number: Kohtu tn. 1

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihthumber: 93819

telefon: +372 5052612

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 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Muud võlad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Üldhalduskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Muratsi Maja OÜ põhitegevusaladeks on kinnisvara arendamine ja -vahendamine. Märkimist väärivamad sündmused nimetatud majandusaastal kahjuks puuduvad. Kinnistu müüke ei toimunud. Osaühingule kuulub Saaremaal, Kaarma vallas, Muratsi külas 28 kinnistut.

Seoses vahepealse kinnisvaraturu jahenemisega oleme peatanud aktiivse kommunikatsioonitrasside väljaehitamise. Jätkame kruntide turustamisega.

2012.a. OÜ Muratsi Maja töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmed tasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 353	2 353	2
Nõuded ja ettemaksed	897	828	3
Kokku käibevara	3 250	3 181	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	3 037	3 866	3
Kinnisvarainvesteeringud	711 385	689 327	4
Kokku põhivara	714 422	693 193	
Kokku varad	717 672	696 374	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 569	9 895	5
Võlad ja ettemaksed	68 183	42 172	6
Kokku lühiajalised kohustused	78 752	52 067	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	261 133	261 133	5
Kokku pikaajalised kohustused	261 133	261 133	
Kokku kohustused	339 885	313 200	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	380 618	343 720	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 387	36 898	
Kokku omakapital	377 787	383 174	
Kokku kohustused ja omakapital	717 672	696 374	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-471	-471	10
Brutokasum (-kahjum)	-471	-471	
Üldhalduskulud	-339	-313	11
Muud äritulud	22 058	64 271	9
Ärikasum (kahjum)	21 248	63 487	
Finantstulud ja -kulud	-26 635	-26 589	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 387	36 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 387	36 898	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	21 248	63 487	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-22 058	-64 271	
Kokku korrigeerimised	-22 058	-64 271	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	760	828	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	569	430	
Makstud intressid	-519	-474	
Kokku rahavood äritegevusest	0	0	
Kokku rahavood	0	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 353	2 353	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 353	2 353	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	343 720	346 276
Aruandeaasta kasum (kahjum)		36 898	36 898
31.12.2011	2 556	380 618	383 174
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-5 387	-5 387
31.12.2012	2 556	375 231	377 787

Täpsem informatsioon osapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Muratsi Maja 2012. 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 eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Pangakontodel olevate (eur) rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on asutatud kontsernikontod, mille moodustavad Holostovi Kinnisvarahaldus AS kontserni kuuluvate ettevõtete ning mitmete kontserni mittekuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikontode haldaja on Holostovi Kinnisvarahaldus AS, kelle poolt kehtestatud limiitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Sellest tulenevalt saab iga osapool kasutada oma arvelduskonto vahendeid ainult siis, kui kontsernikonto jääk seda võimaldab. Kontsernikonto liikmete bilanssides kajastatakse raha arvelduskontol nõudena konto haldaja vastu. Kontsernikonto krediidi kasutamist aga kohustusena konto haldaja ees.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodes ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutamiseesmäärke. 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel eksperdi poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Kahjum kinnisvara ümberhindlusest"/"Kasum kinnisvara ümberhindlusest".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

OÜ Muratsi Maja aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 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 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	2 353	2 353
Kokku raha	2 353	2 353

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	3 934	897	3 037	
Ostjatelt laekumata arved	3 934	897	3 037	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 934	897	3 037	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	4 694	828	3 866	
Ostjatelt laekumata arved	4 694	828	3 866	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 694	828	3 866	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	625 056
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	64 271
31.12.2011	689 327
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	22 058
31.12.2012	711 385

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-471	-471

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud on kommunaal-, valve-, kindlustus-, koristus- ja hoolduskulud; samuti maamaks ja muud kinnisvarainvesteeringuga kaasnevad maksud ja tasud.

Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud kontsernisisesse eksperdi poolt turutehingute võrdluse meetodil.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Muud pikaajalised laenud	261 133		261 133		10%	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	261 133		261 133				
Muud laenukohustused							
Kontserni arveldukrediit	10 569	10 569			5%	EUR	2013
Muud laenukohustused kokku	10 569	10 569					
Laenukohustused kokku	271 702	10 569	261 133				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Muud pikaajalised laenud	261 133		261 133		10%	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	261 133		261 133				
Muud laenukohustused							
Kontserni arvelduskrediit	9 895	9 895			5%	EUR	2012
Muud laenukohustused kokku	9 895	9 895					
Laenukohustused kokku	271 028	9 895	261 133				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud võlad	68 183	68 183		
Intressivõlad	68 183	68 183		
Kokku võlad ja ettemaksed	68 183	68 183		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	105	105		
Muud võlad	42 067	42 067		
Intressivõlad	42 067	42 067		
Kokku võlad ja ettemaksed	42 172	42 172		

Lisa 7 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	68 183	68 183		
Kokku muud võlad	68 183	68 183		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	42 067	42 067		
Kokku muud võlad	42 067	42 067		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtus		
856		
850		
850		

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	22 058	64 271
Kokku muud äritulud	22 058	64 271

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	-471	-471
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-471	-471

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-206	-311
Muud	-133	-2
Kokku üldhalduskulud	-339	-313

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõttele töötajaid ei olnud.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-26 635	-26 589
Intressikulu laenudelt	-26 635	-26 589
Kokku finantstulud ja -kulud	-26 635	-26 589

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Holostovi Kinnisvarahaldus AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Holostovi Kinnisvarahaldus AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	339 885	313 095

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2013

osaühing Muratsi Maja (registrikood: 10892927) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN LEEDO	Juhatuse liige	26.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	380 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 387
Kokku	375 231
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	375 231
Kokku	375 231

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus	10131720	Kohtu 1, Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	13300 EEK
Vjatšeslav Leedo	35205210019	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	13400 EEK
Kristjan Leedo	37409170020	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	13300 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5041376
Mobiiltelefon	+372 5052612
E-posti aadress	mare@lihtnelaen.ee