

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: M&M Vara OÜ

registrikood: 11223950

tänavanimi: Pärnu mnt 160E

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 6518334

e-posti aadress: mauri.miidla@mave.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 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Laenukohustused	14
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 9 Osakapital	16
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

M&M VARA OÜ asutati 2006. aastal. Põhitegevuseks on enda kinnisvara haldamine ja rent. Hallatavad objektid on hooned Laki tänav 5, Artelli 8 ja Forelli 11. Järgmisel majandusaastal tegeletakse edasi kinnisvara haldamisega.

Aruandeaasta jooksul renoveeriti kinnisvara ning renoveerimist jätkatakse ka lähitulevikus.

Müügitulu suurenemine saavutati renoveeritud pindade rentimisest uutele rentnikele.

Aruandeaastal ei olnud olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid ning neid ei planeerita ka järgmisel aastal.

Aruandeaastal ja aruande koostamise perioodil ei ilmnunud valuutakursside riske.

Aruandeaasta tegevust iseloomustavad järgmised finantssuhtarvud:

	2012	2011
Käibe muutus (%) = (müügitulu 2012- müügitulu 2011) / müügitulu 2011*100	-2,7	14,2
Puhasrentaablus (%) = Puhaskasum / müügitulu*100	32,1	18,0

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 758	5 022	2
Nõuded ja ettemaksed	50 094	49 166	3
Kokku käibevara	66 852	54 188	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	347 556	446 850	3
Kinnisvarainvesteeringud	11 058 769	10 804 431	4
Materiaalne põhivara	41 718	0	5
Kokku põhivara	11 448 043	11 251 281	
Kokku varad	11 514 895	11 305 469	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 757 385	5 387 675	6
Võlad ja ettemaksed	342 898	464 492	7,8
Kokku lühiajalised kohustused	6 100 283	5 852 167	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 782 093	5 112 190	6
Kokku pikaajalised kohustused	4 782 093	5 112 190	
Kokku kohustused	10 882 376	10 964 357	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	238 300	112 769	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	391 407	225 531	
Kokku omakapital	632 519	341 112	
Kokku kohustused ja omakapital	11 514 895	11 305 469	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 216 834	1 250 553	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-150 810	-294 116	11
Mitmesugused tegevuskulud	-44 534	-37 173	12
Tööjõukulud	-40 304	-81 916	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-219 881	-215 222	4,5
Muud ärikulud	-294	-665	
Ärikasum (kahjum)	761 011	621 461	
Finantstulud ja -kulud	-343 022	-395 930	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	417 989	225 531	
Tulumaks	-26 582	0	9
Aruandeaasta kasum (kahjum)	391 407	225 531	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	761 011	621 461	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	219 881	215 222	4,5
Kokku korrigeerimised	219 881	215 222	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	799	30 055	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 437	-2 072	
Laekunud intressid	6 309	12	
Kokku rahavood äritegevusest	974 563	864 678	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-331 901	-212 638	4
Antud laenud	-30 550	-49 355	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-362 451	-261 993	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	343 641	305 269	
Saadud laenude tagasimaksed	-347 027	-449 666	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-7 550	0	
Makstud intressid	-528 194	-457 977	
Makstud dividendid	-49 422	0	9
Makstud ettevõtte tulumaks	-11 824	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-600 376	-602 374	
Kokku rahavood	11 736	311	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 022	4 711	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 736	311	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 758	5 022	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	112 769	115 581
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	225 531	225 531
31.12.2011	2 556	256	338 300	341 112
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	391 407	391 407
Makstud dividendid	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2012	2 556	256	629 707	632 519

Lisainfo toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt osaühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seadust ja Eesti hea raamatupidamise tava nõudeid. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele, mille põhiolemused on kehtestatud raamatupidamisseaduses ning mida täiendava Eesti Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Vara ja kohustused on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamise seisuga.

Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

M & M VARA OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2 lisas toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeperioodil otsustas juhtkond muuta kaubad, toore, materjal ja teenused ning mitmesuguste tegevuskulude esitusviisi. Nimelt klassifitseeriti ümber uue hinnangu kohaselt kinnisvaraga otseselt seotud kulud kaubad, toore, materjal ja teenused reale ning pigem administratiivsel eesmärgil soetatud teenused mitmesuguste tegevuskulude reale. Esitusviisi muutuse tulemusena on võrreldavuse huvides 2011. aastal ümber klassifitseeritud kulusi mitmesugustest tegevuskuludest reall kaubad, toore, materjal ja teenused reall summaks 5146 eurot.

Aruandeperioodil on täiendavalt lisatud aruande paremaks loetavuseks mitmesuguste tegevuskulude lisa. Võrreldavuse huvides on info avalikustatud ka võrdleva aruandeperioodi kohta.

Eelpool kirjeldatud esitusviisi muutused ei avalda mõju aruandeperioodi ega möödunud perioodi finantsseisule, -tulemusele ja rahavoogudele.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja rahalisi vahendeid arveldusarvel, ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatel laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest.

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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kasulikud eluead on toodud materiaalse ja immateriaalse põhivara arvestuspõhimõtete osas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3200 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3200 euro, kajastatakse kasutuselevõtmise hetkel kuludes. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	6-50 aastat
Masinaid ja seadmed	5-20 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid

Renditehingut on käsitletud kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Kapitalirendina on kajastatud kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule
- rentnikul on optioon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda õigust kasutab
- rendiperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt põhivaraga.

Kõik ülejäänud tehingud on kajastatud kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit juhul kui lepinguline intressimäär erineb oluliselt sisemisest intressimäärast.

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. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete aruandeaasta kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 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.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. M&M Vara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- a) osanikud
- b) tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke;
- c) punktis b kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja maksud. Teenuste müügitulu kajastatakse teenuste osutamise perioodil. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	16 758	5 022
Kokku raha	16 758	5 022

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	47 547	47 547	0	0
Ostjatelt laekumata arved	47 547	47 547	0	0
Muud nõuded	340 859	0	340 859	0
Laenunõuded	325 148	0	325 148	0
Intressinõuded	15 711	0	15 711	0
Ettemaksed	9 244	2 547	6 697	0
Tulevaste perioodide kulud	9 244	2 547	6 697	0
Muud makstud ettemaksed			0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	397 650	50 094	347 556	0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	49 166	49 166	0	0
Ostjatelt laekumata arved	49 166	49 166	0	0
Muud nõuded	446 850	0	446 850	0
Laenunõuded	416 532	0	416 532	0
Intressinõuded	30 318	0	30 318	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	496 016	49 166	446 850	0

Laenud on antud eurodes kogu laenusumma ulatuses tähtajaga 2014 a. ja intressiga 3%-6%.
Intressinõuete tähtaeg on 2014 a.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	550 765	10 761 067	11 311 832
Akumuleeritud kulum	0	-504 817	-504 817
Jääkmaksumus	550 765	10 256 250	10 807 015
Ostud ja parendused	0	212 638	212 638
Amortisatsioonikulu	0	-215 222	-215 222
31.12.2011			
Soetusmaksumus	550 765	10 973 705	11 524 470
Akumuleeritud kulum	0	-720 039	-720 039
Jääkmaksumus	550 765	10 253 666	10 804 431
Ostud ja parendused	0	473 812	473 812
Amortisatsioonikulu	0	-219 474	-219 474
31.12.2012			
Soetusmaksumus	550 765	11 447 517	11 998 282
Akumuleeritud kulum	0	-939 513	-939 513
Jääkmaksumus	550 765	10 508 004	11 058 769

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	970 402	887 778
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	150 810	294 116

Rendi mittekatkestatava osa makseteks on 802 777(2011 697 000)EUR (kuni 1 aasta).

Kinnisvarainvesteeringute mitterahaline soetus 2012 aastal oli 141 911 EUR.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on renditud välja kasutusrendi tingimustel.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	42 125	42 125	42 125
Amortisatsioonikulu	-407	-407	-407
31.12.2012			
Soetusmaksumus	42 125	42 125	42 125
Akumuleeritud kulum	-407	-407	-407
Jääkmaksumus	41 718	41 718	41 718

Põhivara soetati kapitalirendiga 2012 aastal.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen-seotud osapooltega	5 039 193	5 039 193			3%	EUR	31.12.2013
Lühiajalised laenud krediitiasutustelt	343 641	343 641			3,73%	EUR	15.07.2013
Lühiajalised laenud kokku	5 382 834	5 382 834					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud krediitiasutustelt	5 113 644	361 109	4 752 535	0	4,78%	EUR	12.01.2015
Pikaajalised laenud kokku	5 113 644	361 109	4 752 535	0			
Muud laenukohustused							
Pikaajalised kap.rent krediitiasutustelt	43 000	13 442	29 558	0	Euro 6 kuu euribor +2,75%	EUR	13.01.2017
Muud laenukohustused kokku	43 000	13 442	29 558	0			
Laenukohustused kokku	10 539 478	5 757 385	4 782 093	0			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen-seotud osapooltega	5 039 193	5 039 193			3%	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	5 039 193	5 039 193					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen-krediitiasutus	5 460 672	348 482	5 112 190	0	4,78%	EUR	12.01.2015
Pikaajalised laenud kokku	5 460 672	348 482	5 112 190	0			
Laenukohustused kokku	10 499 865	5 387 675	5 112 190	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	550 765	550 765
Ehitised	10 508 004	10 253 666
Kokku	11 058 769	10 804 431

Lisa 7 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	21 211	21 211			
Võlad töövõtjatele	4 057	4 057			
Maksuvõlad	11 138	11 138			8
Muud võlad	306 492	306 492			
Intressivõlad	174 766	174 766			
Dividendivõlad	64 023	64 023			
Muud viitvõlad	67 703	67 703			
Kokku võlad ja ettemaksed	342 898	342 898			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	31 904	31 904			
Võlad töövõtjatele	6 318	6 318			
Maksuvõlad	21 468	21 468			8
Muud võlad	404 802	404 802	0	0	
Intressivõlad	348 240	348 240	0	0	
Muud viitvõlad	56 562	56 562			
Kokku võlad ja ettemaksed	464 492	464 492			

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 302	16 101
Üksikisiku tulumaks	958	1 680
Erisoodustuse tulumaks	1 383	0
Sotsiaalmaks	2 191	3 223
Kohustuslik kogumispension	105	72
Töötuskindlustusmaksed	199	392
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 138	21 468

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtus on 1278 EUR.		

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2012. oli 629 707 EUR. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendina välja maksta 497 468 EUR, millega kaasneks dividendi tulumaksu kohustus summas 132 238 EUR. 2011.aastal vaba omakapital seisuga 31.12.2011.oli 338 300 EUR,millest oleks omanikele olnud võimalik dividendidena välja maksta 267 257 EUR,millega oleks kaasnenud dividendi tulumaksu kohustus summas 71 043 EUR. 2011.a.kuulutati välja dividende summas 100 000 eur, millega kaasnes tulumaksu kulu summas 26 582EUR. 2012 aruandeperioodil maksti välja kuulutatud dividende omanikele summas 49 422(2011 0)eurot.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 216 834	1 250 553	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 216 834	1 250 553	
Kokku müügitulu	1 216 834	1 250 553	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	970 402	887 778	4
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	246 432	362 775	
Kokku müügitulu	1 216 834	1 250 553	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tooraine ja materjal	45 143	56 394	
Energia	91 898	229 461	
Elektrienergia	82 597	220 619	
Kütus	9 301	8 842	
Maamaks	13 769	8 261	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	150 810	294 116	4

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	4 930	3 114
Mitmesugused bürookulud	4 135	4 623
Riiklikud ja kohalikud maksud	777	0
Kindlustus	3 236	5 738
Transpordiga seotud kulud	17 125	7 824
Muud	14 331	15 874
Kokku mitmesugused tegevuskulud	44 534	37 173

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	29 079	60 989
Sotsiaalmaksud	10 812	20 075
Muud	413	852
Kokku tööjõukulud	40 304	81 916
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	5

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	11 679	11 454
Intressitulu laenuidelt	11 679	11 454
Intressikulud	-354 701	-407 384
Intressikulu laenuidelt	-354 701	-407 384
Kokku finantstulud ja -kulud	-343 022	-395 930

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	340 858	5 266 304	446 850	5 376 308

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	570 910	107	30 550	121 934	0	0
2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	360 110	850	49 355	0	94 290	94 290

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	0	40 200

Saadud laenud:

Arvestatud intressid 2011. 149 844EUR.

Arvestatud intressid 2012. 151 176EUR.

Antud laenud:

Arvestatud intressid 2011. 11 442EUR.

Arvestatud intressid 2012. 11 669EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAURI MIIDLA	Juhatuse liige	23.07.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

M&M Vara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud M&M Vara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, 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 lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhatus kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt M&M Vara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et bilansipäeva seisuga ületasid äriühingu lühiajalised kohustused 6 033,4 tuhande euro võrra käibevara. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

23.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

M&M Vara OÜ (registrikood: 11223950) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	23.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	238 300
Aruandeaasta kasum (kahjum)	391 407
Kokku	629 707
Jaotamine	
Dividendideks	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1216834	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mauri Miidla	37209212712		1278 EUR
Mati Heinsar	36504070251		1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6518334
E-posti aadress	mauri.miidla@mave.ee