

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012**ärinimi:** MA Kinnisvara Arenduse OÜ

registrikood: 11279123

tänava/talu nimi, Türi 10c

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11313

telefon: +372 6501454

faks: +372 6501454

e-posti aadress: info@maka.ee

Sisukord

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 Tööjõukulud	10
Lisa 3 Seotud osapooled	10

Tegevusaruanne

MA Kinnisvara Arenduse OÜ 2012.a. põhitegevus on finantsvahendite investeringud kinnistusse tulu saamiseks rendimaketest, ja vahendustasu kinnisvaratehingutest.	
2012. aastal MA Kinnisvara Arenduse OÜ nettokäive oli 218124,49 EUR , 2011.a. 129274 EUR + 68,73%	
Ma Kinnisvara Arenduse OÜ ärikasum 2012. aastal oli 135356,44 EUR. , 2011.a. 39992 EUR + 238,45 %	
2012. aastal MA Kinnisvara Arenduse on saanud finants tulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlustest õiglasle väärtusele summas 453096,30 eurot	
MA Kinnisvara Arenduse OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on toodete täiustamise kaudu ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine ärikinnistusturul.	
MA Kinnisvara Invest OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid :	
Ärentaablus (ärikasum/müügitulu) %	62,05
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) %	247,60
Omakapitali tootlus (ROE)	
(puhaskasum / 12 kuu keskmine omakapital) %	55,85
Koguvara rentaablus	
(puhaskasum / 12 kuu varade keskmine maksumus) %	28,08
2012.a. Aastal jätkus MA Kinnisvara Invest OÜ äritegevuse mahtude stabiilne kasv. Astuti samme ettevõtte äritegevuse perspektiivi edasiseks kindlustamiseks.	
Ettevõtte juhatuseliikme tasu 2012.a.makstud summas 2680,56	
Ma Kinnisvara Arenduse OÜ keskmine töötajate arv 2012.a. majandusaastal oli 5 ja töötajate tasu üldsummas 18124,41 EUR	

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ MA Kinnisvara Arenduse
2012.a. Raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust, kinnitab et :
1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid
on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ MA Kinnisvara Arenduse finantsseisundit ja
majandustulemusi ja rahavoogused õigesti ja õiglaselt;
3. OÜ MA Kinnisvara Arenduse on jätkuvalt tegutsev majandusüksus;
4. Aastaaruande koostamisperioodil selgunud bilansipäeva järgsed olulised asjaolud
on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	29 351	27 623
Nõuded ja ettemaksed	92 573	57 874
Kokku käibevara	121 924	85 497
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	2 253 000	1 386 400
Kokku põhivara	2 253 000	1 386 400
Kokku varad	2 374 924	1 471 897
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	150 540	748 508
Võlad ja ettemaksed	27 710	26 407
Kokku lühiajalised kohustused	178 250	774 915
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	959 606	0
Kokku pikaajalised kohustused	959 606	0
Kokku kohustused	1 137 856	774 915
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	694 170	72 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	540 086	621 407
Kokku omakapital	1 237 068	696 982
Kokku kohustused ja omakapital	2 374 924	1 471 897

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	218 124	129 274	
Muud äritulud	1 816	192	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 492	-55 725	
Mitmesugused tegevuskulud	-39 651	-12 992	
Tööjõukulud	-27 925	-20 567	2
Muud ärikulud	-516	-190	
Ärikasum (kahjum)	135 356	39 992	
Finantstulud ja -kulud	404 730	581 415	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	540 086	621 407	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	540 086	621 407	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	135 356	39 992
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 699	-3 731
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 304	10 789
Muud rahavood äritegevusest	-39	8 845
Kokku rahavood äritegevusest	131 922	55 895
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-413 504	-371 186
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	255 647
Antud laenud	-30 000	-44 202
Antud laenude tagasimaksed	-105 300	120 919
Laekunud intressid	10	6 015
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-548 794	-32 807
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	418 600	166 100
Saadud laenude tagasimaksed	0	-176 262
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	418 600	-10 162
Kokku rahavood	1 728	12 926
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 623	14 697
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 728	12 926
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 351	27 623

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	72 763	75 575
Aruandeaasta kasum (kahjum)			621 407	621 407
31.12.2011	2 556	256	694 170	696 982
Aruandeaasta kasum (kahjum)			540 086	540 086
31.12.2012	2 556	256	1 234 256	1 237 068

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

MA Kinnisvara Arenduse OÜ-i 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

MA Kinnisvara Arenduse OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara investeering võetakse bilansis õiglase väärtuse meetodi alusel.

Finantskohustused

Finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kinniasjad rendist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuste osutamisel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis osalevad majandusliku tulu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad osalevad tulude moodustamisel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanike

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-20 805	-15 303
Sotsiaalmaksud	-7 120	-5 264
Kokku tööjõukulud	-27 925	-20 567
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	5

Palgakulu kokku 20805 eurot, s.h. juhatuseliikmemaks 2681 eurot

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	2 681	0

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on osapooled loetud seotuks, kui ühel osapoolel on teise üle kontrolli või oluline mõju teise osapoole fiants- või juhtimissotsustele.

OÜ MA Kinnisvara Arenduse aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) Emaettevõtteid
 - b) Sidusettevõtteid
 - c) Tegev- ja kõrgematjuhtkonda ning olulise osalusega eraisikust omanikke;
 - a) Eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- Aruandeaastal ostu- ja müügitehingud seotud osapooltega ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.07.2013

MA Kinnisvara Arenduse OÜ (registrikood: 11279123) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVETLANA TRAVKINA	Juhatuse liige	18.07.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

MA Kinnisvara Arenduse OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud MA Kinnisvara Arenduse OÜ 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 10.

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 piirdub 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.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatussele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades MA Kinnisvara Arenduse OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aleksei Kisseljov

Vandeauditiitori number 585

Lahendused Pluss KV OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 190

Pärnu mnt 142, 11317 Tallinn

19.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

MA Kinnisvara Arenduse OÜ (registrikood: 11279123) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALEKSEI KISSELJOV	Vandeaudiitor	19.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	694 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	540 086
Kokku	1 234 256

Puhaskasum jääk summas 1 234 256 krooni 2013 aastal ei jaota

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	218124	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Yulia Shegoyan	48506300094	Merirahu tänav 41, Tallinn, Harju maakond, Eesti	889 EUR
Sigrid Sinisalu	47901170344	Rommelga 17, Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	889 EUR
Roman Školjar	38909200331	Padriku tee 3/3-8, Tallinn, Harju maakond, Eesti	762 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6501454
Faks	+372 6501454
E-posti aadress	info@maka.ee