

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Merkaver OÜ

registrikood: 11095156

tänava/talu nimi, Kalevi 32-3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10413

telefon: +372 5072982, +372 5082725

e-posti aadress: rihotal@hotmail.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Merkaver osanikud on 65% osalusega emafirma ja 35% osalusega sidusettevõtja.

Aruandeaasta põhitegevuseks oli kinnisvara väljarentimine, eesmärgiga laekunud rendituludest tasuda pangalaen ja haldamiskulud. Likviidsuse tagamiseks kaasati vajadusel osanikelt saadud finantsvahendeid.

Edaspidiseks eesmärgiks on rahavoo optimaalseks juhtimiseks koostööhaldis suhe rentnikega.

Peamised finantssuhtarvud %%-s on alljärgnevad:

Ärimentaablus(ärikasum/müügitulu) 42,98 (2012.a.) 52,59 (2011.a.)

Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustused) 15,44 (31.12.2012.a.) 15,56 (31.12.2011.a.)

Juhatuse liige

R.Talumaa

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 442	1 367	1
Nõuded ja ettemaksed	11 798	16 389	1,2
Varud	2 598	2 598	1
Kokku käibevara	22 838	20 354	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	176 351	183 112	1,4
Kokku põhivara	176 351	183 112	
Kokku varad	199 189	203 466	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	139 714	124 153	1,5,9
Võlad ja ettemaksed	8 243	6 686	1,6,3
Kokku lühiajalised kohustused	147 957	130 839	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	39 466	60 827	1,5
Kokku pikaajalised kohustused	39 466	60 827	
Kokku kohustused	187 423	191 666	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 988	8 283	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34	705	
Kokku omakapital	11 766	11 800	
Kokku kohustused ja omakapital	199 189	203 466	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	16 426	14 902	1,7
Muud äritulud	1 765	0	1
Mitmesugused tegevuskulud	-437	-276	1
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 761	-6 761	4
Muud ärikulud	-3 933	-28	1
Ärikasum (kahjum)	7 060	7 837	
Finantstulud ja -kulud	-7 094	-7 132	1,5,8,9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34	705	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34	705	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 060	7 837	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 761	6 761	4
Kokku korrigeerimised	6 761	6 761	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 591	-3 344	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 557	-2 574	6
Makstud intressid	-2 169	-2 914	5,8
Kokku rahavood äritegevusest	17 800	5 766	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 810	11 270	5,9
Saadud laenude tagasimaksed	-20 535	-19 756	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 725	-8 486	
Kokku rahavood	7 075	-2 720	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 367	4 087	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7 075	-2 720	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 442	1 367	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	8 283	11 095
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	256	8 283	11 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)			705	705
31.12.2011	2 556	256	8 988	11 800
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	256	8 988	11 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-34	-34
31.12.2012	2 556	256	8 954	11 766

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Merkaver raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt perioodi kohta 01.01.2012 kuni 31.12.2012.

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto muutusi, sularahaga ei arveldata.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded:

Nõuetena on kajastatud maksmata arved üüri- ja muu nõue.

(Lisa 2)

Võlad ja ettemaksed:

Võlgadena on kajastatud üüri tagatissumma, teenuste eest maksmata arved ja võlg maksuametile.

(Lisad 3,6)

Varud

Varudena on kajastatud vallasvara.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

(Lisa 4)

Finantskohustused

Finantskohustustena on kajastatud pangalaen ja käibelaenu.

(Lisad 5,9)

Maksustamine

Maksud kajastatakse tekkepõhiselt.

(Lisad 3,6)

Seotud osapooled

OÜ-s Merkaver loetakse seotud osapoolteks:

a) emaettevõtte

b) sidusettevõtte

c) juhatuse liikmed, nende pereliikmed ja ettevõtted, mille üle eelpool toodud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

(Lisad 5,9)

Tulud

Müügituludes kajastuvad üüritulud.
(Lisa 7)

Muudes ärituludes on kompromisslepingu tasu.

Kulud

"Kaupade- ja teenuste" kulukirjel olid kajastatud kommunaalkulud, mis on aga kasumiaruandest müügituludega saldeerimise tulemusel välja kantud. Aruandeaastal oli tasaarveldatav summa 5 200 eurot (2011.a. 4 838 eurot).

Mitmesugustes tegevuskuludes kajastuvad pangateenuste-, maamaksu- ja kindlustuse kulud.

Muudesse ärikuludesse on kantud riigilõivud, viivised ning õigusabikulu.

"Finantstulud ja -kulud" kirjel on kajastatud laenuintressid.
(Lisad 5,8,9)

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 783	11 783			
Ostjatelt laekumata arved	11 783	11 783			
Muud	15	15			
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 798	11 798			1

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	16 372	16 372			
Ostjatelt laekumata arved	16 372	16 372			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2			3
Muud	15	15			
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 389	16 389			1

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	293		249
Ettemaksukonto jääk		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	293	2	249

(Lisad 1,2,6)

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	225 371	225 371
Akumuleeritud kulum	-35 498	-35 498
Jääkmaksumus	189 873	189 873
Amortisatsioonikulu	-6 761	-6 761
31.12.2011		
Soetusmaksumus	225 371	225 371
Akumuleeritud kulum	-42 259	-42 259
Jääkmaksumus	183 112	183 112
Amortisatsioonikulu	-6 761	-6 761
31.12.2012		
Soetusmaksumus	225 371	225 371
Akumuleeritud kulum	-49 020	-49 020
Jääkmaksumus	176 351	176 351

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	21 626	19 740
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 200	-4 838

Soetusmaksumuse meetodil kajastatava kinnisvarainvesteeringu amortisatsiooninormiks on 3%.

Otsesed haldamiskulud moodustuvad kommunaalkuludest ja -teenustest.

(Lisa 1)

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pangalaen	21 361	21 361			8
Muud laenud	118 353	118 353			8,9
Lühiajalised laenud kokku	139 714	139 714			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	39 466		39 466		
Pikaajalised laenud kokku	39 466		39 466		
Laenukohustused kokku	179 180	139 714	39 466		1

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pangalaen	20 535	20 535			8
Muud laenud	103 618	103 618			8,9
Lühiajalised laenud kokku	124 153	124 153			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	60 827		60 827		
Pikaajalised laenud kokku	60 827		60 827		
Laenukohustused kokku	184 980	124 153	60 827		1

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	176 351	183 112
Kokku	176 351	183 112

Kinnisvarainvesteeringu bilansiline jääkmaksumus - Lisa 4

Pangalaen on sõlmitud EUR-s intressimääraga Eurib+1,7%.

Aruandeaastal maksti pangalaenu tagasi summas 20 535 eurot ja pangalaenu intresse maksti 2 169 eurot.

Eelmisel aastal maksti pangalaenu tagasi summas 19 756 eurot ja pangalaenu intresse maksti 2 914 eurot.

Muud käibelaenu saadi aruandeperioodil 9 810 eurot(eelneval perioodil 11 270 eurot). Käibelaenult arvestatud aruandeaasta intressimäär oli 5% summas 4 925 eurot (eelmisel aastal 5% summas 4 218 eurot).

Lisa 6 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	7 950	7 950			1
Maksuvõlad	293	293			1,3
Kokku võlad ja ettemaksed	8 243	8 243			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 437	6 437			1
Maksuvõlad	249	249			1,3
Kokku võlad ja ettemaksed	6 686	6 686			

Kirjel "Võlad tarnijatele" saldos on võlg haldusfirmale, üüritagatis ja võlg muu teenuse eest.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	16 426	14 902	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 426	14 902	
Kokku müügitulu	16 426	14 902	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	16 426	14 902	1
Kokku müügitulu	16 426	14 902	

Lisa 8 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Intressikulud	-7 094	-7 132	
Intressikulu laenukudele	-7 094	-7 132	1,5,9
Kokku finantstulud ja -kulud	-7 094	-7 132	

Intressikulud:

2 169 eurot pangalaenukudele (eelneval aastal 2 914 eurot),

4 925 eurot ema- ja sidusettevõtte laenukudele (eelneval aastal 4 218 eurot)

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Observa
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	81 980	68 765
Sidusettevõtjad	36 373	34 853

2012	Saadud laenud
Emaettevõtja	9 810
Sidusettevõtjad	0
2011	Saadud laenud
Emaettevõtja	7 770
Sidusettevõtjad	3 500

Seotud osapoolteks loetud isikutest on tehinguid ema- ja sidusettevõttega, kes on andnud OÜ-le Merkaver likviidsuse tagamiseks laenu.

Soodustused seotud osapooltele puuduvad.

(Lisad 1,5,8)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2014

Merkaver OÜ (registrikood: 11095156) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO TALUMAA	Juhatuse liige	28.05.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 988
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34
Kokku	8 954

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16426	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ JUKSAM	10839620	Kalevi 32-3, Tallinn, Harju maakond, Eesti	14000 EEK
OÜ Observa	10790718	Trummi 21-7, Tallinn, Harju maakond, Eesti	26000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5082725
Mobiiltelefon	+372 5072982
E-posti aadress	rihotal@hotmail.com