

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing Maakri KVF

registrikood: 10905854

tänava/talu nimi, Maakri 28A

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6518836

e-posti aadress: marju@vjh.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 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	17
Lisa 20 Intressikulud	18
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 22 Tulumaks	18
Lisa 23 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

Osaühing Maakri KVF asutati oktoobris 2002.a Osaühingu asutamise eesmärgiks oli kinnisvarainvesteeringute soetamine renditulu teenimise eesmärgil.

Perioodil 01.01.2013-31.12.2013 põhitegevuseks oli:

- kinnisvara rent,
- kinnivaratehingud ja kinnisvara arendus,
- kinnisvara haldamine ja teenindamine.

Aruande perioodi lõpuks oli rendile antud 3184 m² hinnaga vahemikus 3.50-20.13 eurot/m². Hinna kujunemise aluseks on asukoht, rendipindade kvaliteet ja parkimisvõimalus. Aasta keskmine rendipindade täituvus oli 98,0%.

Aruande perioodi käive oli 255 682 eurot, kasum oli 163 177 eurot.

Järgmisel majandusaastal jätkame kinnisvara renditeenuste osutamist. Peamiseks eesmärgiks on olemasolevate kinnisvarainvesteeringute 100% rendile andmine.

Põhilised majandussuhtarvud.

	2013	2012
Lühiajal.kohustuste kattekordaja		
(Käibevara/lühiaj.koh) Current Ratio	7,39	3,78
Likviidsuskordaja		
((Käibevara-varud)/lühiajal.koh.) Quick Ratio	7,39	3,78
Võõrkapitali osatähtsus		
(Kohustused/passiva) Debt/Equity Ratio	0,04	0,04
Omakapitali kordaja		
(kohustused/Omakapital)	0,04	0,05
Varade tulukus e. ROA /Puhaskasum/varad kokku)	0,07	0,01
Omakapitali tulukus ROE (a.aasta kasum/omakapital)	0,07	0,01

Urmas Kivisalu
juhatuse liige

14.04.2014

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	827 473	1 240	2
Nõuded ja ettemaksed	15 387	258 124	3
Kokku käibevara	842 860	259 364	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 353 872	2 808 875	8
Kokku põhivara	2 353 872	2 808 875	
Kokku varad	3 196 732	3 068 239	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	65 075	19 925	9
Võlad ja ettemaksed	48 926	48 685	10
Kokku lühiajalised kohustused	114 001	68 610	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	65 075	9
Kokku pikaajalised kohustused	0	65 075	
Kokku kohustused	114 001	133 685	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	12
Ülekurss	1 879 322	1 879 322	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 019 142	1 008 713	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 177	25 429	
Kokku omakapital	3 082 731	2 934 554	
Kokku kohustused ja omakapital	3 196 732	3 068 239	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	255 682	275 746	13
Muud äritulud	484 542	339	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-103 291	-98 033	15
Mitmesugused tegevuskulud	-52 972	-49 003	16
Tööjõukulud	-133 031	-127 919	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-57 600	0	8
Muud ärikulud	-25	-5	18
Kokku ärikasum (-kahjum)	393 305	1 125	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-1 063	19
Intressikulud	-2 172	-4 147	20
Muud finantstulud ja -kulud	-223 969	29 514	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	167 164	25 429	
Tulumaks	-3 987	0	22
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 177	25 429	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	393 305	1 125	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	57 600	0	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-492 597	0	
Kokku korrigeerimised	-434 997	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 600	14 587	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	241	1 176	
Laekunud intressid	0	1	
Kokku rahavood äritegevusest	-26 851	16 889	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	890 000	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	1 425	
Antud laenud	-100	-4 045	
Antud laenude tagasimaksed	0	6 000	
Muud laekumised investeerimistegevusest	4 269	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	894 169	3 380	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-19 926	-36 118	
Makstud intressid	-2 172	-4 146	
Makstud dividendid	-15 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-3 987	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-41 085	-40 264	
Kokku rahavood	826 233	-19 995	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 240	21 235	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	826 233	-19 995	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	827 473	1 240	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	19 173	1 879 322	1 917	1 008 713	2 909 125
Aruandeaasta kasum (kahjum)				25 429	25 429
31.12.2012	19 173	1 879 322	1 917	1 034 142	2 934 554
Aruandeaasta kasum (kahjum)				163 177	163 177
Makstud dividendid				-15 000	-15 000
31.12.2013	19 173	1 879 322	1 917	1 182 319	3 082 731

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Maakri KVF 2013. 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpaperid ning kindla lunastustähtajaga väärtpaperid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaperitena kajastatakse väärtpaperid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaperid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõtte on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasise kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

OÜ Maakri KVF ei ole koostanud konsolideeritud aruannet (60% tütarettevõtte Seapaju 1 Arendus). Maakri OÜ on koostanud konsolideeritud aruande, kus kajastatakse nii Maakri KVF OÜ ja Seapaju 1 Arendus käibeid.

Nõuded ja ettemaksed

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

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud

nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

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.

Põhivara parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvarainvesteeringud	33 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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.

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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Väljamakstud dividendide osas on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisa 13.

Seotud osapooled

OÜ Maakri KVF aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikku OÜ Maakri (emaettevõtte);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütar- ja sidusettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	827 136	460
Kassa	337	780
Kokku raha	827 473	1 240

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 341	10 341		4
Ostjatelt laekumata arved	30 663	30 663		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-20 322	-20 322		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 074	3 074		5
Muud nõuded	908 384	636 541	271 843	
Laenunõuded	588 420	415 029	173 391	
Intressinõuded	294 773	196 321	98 452	
Viitlaekumised	25 191	25 191		
Ettemaksed	1 972	1 972		
Tulevaste perioodide kulud	1 972	1 972		
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud, intressid ka muud nõuded	-908 384	-636 541	-271 843	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 387	15 387	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	28 598	28 598		4
Ostjatelt laekumata arved	29 181	29 181		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-583	-583		
Muud nõuded	854 262	603 611	250 651	
Laenunõuded	588 320	415 029	173 291	
Intressinõuded	236 482	159 122	77 360	
Viitlaekumised	29 460	29 460		
Ettemaksed	1 389	1 389		
Tulevaste perioodide kulud	1 389	1 389		
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud ja intressid ja muud nõuded	-626 125	-375 474	-250 651	
Kokku nõuded ja ettemaksed	258 124	258 124	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	30 663	29 181
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-20 322	-583
Kokku nõuded ostjate vastu	10 341	28 598
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-583	-1 000
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	583	417
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-20 322	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-20 322	-583

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		9 302	3 676
Üksikisiku tulumaks		1 484	1 448
Sotsiaalmaks		2 656	2 634
Kohustuslik kogumispension		147	146
Töötuskindlustusmaksed		157	217
Ettemaksukonto jääk	3 074		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 074	13 746	8 121

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11578914	Seapaju 1 Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
Seapaju 1 Arendus OÜ	0	0
Kokku	0	0

Tütarettevõtja Seapaju 1 Arendus OÜ asutati jaanuaris 2009.a eesmärgiga kaevandada maavarasid. 2013.a Keskkonnaministeerium suutis lõpule viia 17.01.2012 alustatud kaitseala menetlemise algatamise menetluse. OÜ Seapaju 1 Arendus kinnistule on osaliselt planeeritud Loo püsielupaiga moodustamine, millega seoses peaks riik võõrandama kogu kinnistu.

OÜ Seapaju 1 Arendus jaotamata kasum/kahjum seisuga 31.12.2013.a. on 0 eurot.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11269001	Ihaste Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
Ihaste Kinnisvara OÜ	0	0
Kokku	0	0

Sidusettevõtja Ihaste KV OÜ asutati 2006.aastal, eesmärgiga arendada kahte korterelamut Tartumaal, Ihastes. 2007.aastaks planeeritud projekteerimistööd, lubade ja kooskõlastuste ning ehituspakkumise saamine on tehtud, kuid ettevalmistustööde lõppedes ei olnud enam majanduslikult põhjendatud ehitusetapiga alustada. Seetõttu on hetkel projekt konserveeritud ja konjunkturi paranedes alustatakse uuesti projekti realiseerimist. Naaberkinnistuste korterelamud ja kogu piirkond on välja arendatud, mis on positiivne märk ja annab lootust turuolukorra paranedes projekti paremini realiseerida.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Müügid		-397 403	-397 403
Amortisatsioonikulu		-57 600	-57 600
Ümberklassifitseerimised	491 463	2 317 412	2 808 875
31.12.2013			
Soetusmaksumus	491 463	1 920 009	2 411 472
Akumuleeritud kulum		-57 600	-57 600
Jääkmaksumus	491 463	1 862 409	2 353 872

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	2 808 875
31.12.2012	2 808 875
Ümberklassifitseerimised	-2 808 875
31.12.2013	0

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	199 608	210 774
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-175 913	-164 892
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	890 000	0

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 199 608 eurot. Vt. Lisa 13

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
AS Swedbank laen	65 075	65 075			2,83	EUR	30.12.2014
Pikaajalised võlakirjad kokku	65 075	65 075					
Laenukohustused kokku	65 075	65 075					
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
AS Swedbank laen	85 000	19 925	65 075		2,844%	EUR	30.12.2014
Pikaajalised võlakirjad kokku	85 000	19 925	65 075				
Laenukohustused kokku	85 000	19 925	65 075				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	802 730	802 730
Kokku	802 730	802 730

OÜ-s Maakri KVF saadud laen :

1)AS-lt Swedbank tagastamise tähtpäev 30.12.2014.a. Laenu (31.detsembri 2013 seisuga 65 075 eurot) tagatiseks on alates 22.12.2011.a hüpoteek kinnistule Maakri 28a, Tallinn (hüpoteegi summa 110 500 EUR).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 213	9 213			
Võlad töövõtjatele	5 846	5 846			11
Maksuvõlad	13 746	13 746			5
Saadud ettemaksed	20 121	20 121			
Muud saadud ettemaksed	20 121	20 121			
Kokku võlad ja ettemaksed	48 926	48 926			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 312	10 312			
Võlad töövõtjatele	5 794	5 794			11
Maksuvõlad	8 121	8 121			5
Muud võlad	2 000	2 000			
Muud viitvõlad	2 000	2 000			
Saadud ettemaksed	22 458	22 458			
Muud saadud ettemaksed	22 458	22 458			
Kokku võlad ja ettemaksed	48 685	48 685			

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Puhkusetasude kohustus	5 846	5 794
Kokku võlad töövõtjatele	5 846	5 794

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	19 173	19 173
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus 19 173 EUR		

OÜ Maakri KVF jaotamata kasum seisuga 31.12.2013.a moodustas 1182 319 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist

omanikele võimalik dividendidena välja maksta on 934 032 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 248 287 eurot.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	255 682	275 746	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	255 682	275 746	
Kokku müügitulu	255 682	275 746	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Mitteeluruumide üüritulu	199 608	210 774	8
Kommunaalteenuste vahendamine	50 337	59 102	
Muud tulud	5 737	5 870	
Kokku müügitulu	255 682	275 746	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	484 264	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	278	339
Kokku muud äritulud	484 542	339

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	-2 393	-2 066
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-77 394	-73 296
Alltöövõtutööd	-5 146	-5 829
Hooldustasu KÜ-le	-16 469	-16 842
Väikevahendid	-1 889	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-103 291	-98 033

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	-5 918	-5 533
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 391	-8 388
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-20 322	-28 379
Transpordivahenditega seotud kulud	-763	-484
Ärihoone kindlustus	-1 137	-980
Juriidilised kulud	-7 190	0
Muud	-9 251	-5 239
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-52 972	-49 003

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-99 504	-95 763
Sotsiaalmaksud	-33 488	-32 332
Puhkusereserv	-39	176
Kokku tööjõukulud	-133 031	-127 919
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Töötajatele maksti aruandeperioodil töötasudeks 71 088 eurot, juhatusele maksti tasu 19 200 eurot ning nõukogule hüvitist 9216 eurot.

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	-25	-5
Kokku muud ärikulud	-25	-5

Lisa 19 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2013	2012
Finantstulud ja -kulud tütar- ja sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-1 063
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-1 063

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-2 172	-4 098
Muud intressikulud	0	-49
Kokku intressikulud	-2 172	-4 147

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest (laenud ja laenuintressid)	-282 260	-29 009
Intressitulu	58 291	58 523
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-223 969	29 514

Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	15 000	3 987
Eesti	15 000	3 987
Kokku	15 000	3 987

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Maakri OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	271 842		250 651	
Sidusettevõtjad	355 729		346 013	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		76		2 051

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud
Tütarettevõttjad		21 092	100
Sidusettevõttjad		9 717	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	387	1 537	
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud
Tütarettevõttjad		20 925	4 045
Sidusettevõttjad		10 040	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 778	3 021	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	28 416	28 416

Nõuetes ja kohustustes on kajastatud laenude ja intresside saldosisid.
Müükides on kajastatud parkla rent ning antud laenude arvestuslik intress.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.06.2014

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KIVISALU	Juhatuse liige	10.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

Osaühing Maakri KVF osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Maakri KVF raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande eest

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga (Eesti) 2400, mis nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis hõlmavad eelkõige järelepärimiste tegemist juhatusel ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane), analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et Osaühing Maakri KVF raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades Osaühing Maakri KVF finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

Audiitorbüroo ELSS AS

(Nexia International liige)

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21a, Tartu 51014

10.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	10.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 019 142
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 177
Kokku	1 182 319

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 019 142
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 177
Kokku	1 182 319

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	255682	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6518836
E-posti aadress	marju@vjh.ee