

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** Osaühing MAITIM KINNISVARA

**registrikood:** 10654085

**tänavatalu nimi,** Regati pst 10-12

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 11911

**telefon:** +372 6833839, +372 5042819

**e-posti aadress:** maitim@maitim.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 Laenukohustused             | 9  |
| Lisa 3 Võlad ja ettemaksed         | 10 |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 10 |

## Tegevusaruanne

OÜ Maitim Kinnisvara alustas tegevust 2002 aastal.

Tegevuseks on kinnisvara arendus.

Ostetud on krunt kinnistu Sooranna Muraste küla ja alustatud detailplaneeringu elumaja ehitust.

Müügikäive 31.12.2013 seisuga 12000 eur

Palgalisi töötajaid ettevõttes ei ole.

Juhatuse ja Nõukogu kiikmed firma juhtimise eest eraldi tasu ei ole saanud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013     | 31.12.2012     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 13 211         | 33             |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 310 066        | 310 066        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 843          | 5 174          |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>326 120</b> | <b>315 273</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>326 120</b> | <b>315 273</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 16 748         | 16 748         | 3       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>16 748</b>  | <b>16 748</b>  |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 244 281        | 244 281        | 2       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>244 281</b> | <b>244 281</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>261 029</b> | <b>261 029</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 51 432         | 54 349         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 10 847         | -2 917         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>65 091</b>  | <b>54 244</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>326 120</b> | <b>315 273</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013          | 2012          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 12 000        | 0             |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -337          | -2 895        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -816          | -22           |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>10 847</b> | <b>-2 917</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>10 847</b> | <b>-2 917</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>10 847</b> | <b>-2 917</b> |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2013          | 2012          |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rahavood äritegevusest                                |               |               |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 10 847        | -2 917        |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 2 331         | 2             |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 0             | -150          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>13 178</b> | <b>-3 065</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |               |               |
| Saadud laenud                                         | 6 000         | 3 065         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -6 000        | 0             |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>0</b>      | <b>3 065</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>13 178</b> | <b>0</b>      |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 33            | 33            |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>13 178</b> | <b>0</b>      |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 13 211        | 33            |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                              |                             | Kokku  |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |        |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | 256                          | 54 349                      | 57 161 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | -2 917                      | -2 917 |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 556                       | 256                          | 51 432                      | 54 244 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | 10 847                      | 10 847 |
| <b>31.12.2013</b>           | 2 556                       | 256                          | 62 279                      | 65 091 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Maitim Kinnisvara 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 arvestuspõhimõtetes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas toimunud tehingud on raamatupidamises kajastamisel ümber hinnatud tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on aastaaruandes esitatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlustest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse kajastatakse bilansis enamasti ümberhinnatuna bilansipäeval kehtinud õiglasele väärtusele.

Aksia õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse järgmisi meetodeid: börsil noteeritud ettevõtete aktsiate ümberhindamise aluseks võetakse aktsia sulgemishind bilansipäeval.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeaasta kasumiaruandes.

### 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. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemas olevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 450eur. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 450 eur, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. 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. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööajast.

#### Põhivara arvelevõtmise alampiir 450

#### 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 kuuluvas summas.

## Lisa 2 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| OÜ Maitim                        | 244 281    |                                   | 244 281             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 244 281    |                                   | 244 281             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 244 281    |                                   | 244 281             |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |
|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| OÜ Maitim                        | 244 281    |                                   | 244 281             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 244 281    |                                   | 244 281             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 244 281    |                                   | 244 281             |             |

## Lisa 3 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 3 006         | 3 006                            |                     |             |
| Muud võlad                       | 13 742        | 13 742                           |                     |             |
| Intressivõlad                    | 13 742        | 13 742                           |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>16 748</b> | <b>16 748</b>                    |                     |             |

  

|                                  | 31.12.2012    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 3 006         | 3 006                            |                     |             |
| Muud võlad                       | 13 742        | 13 742                           |                     |             |
| Intressivõlad                    | 13 742        | 13 742                           |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>16 748</b> | <b>16 748</b>                    |                     |             |

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                 | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-----------------|------------|------------|
|                 | Kohustused | Kohustused |
| Sidusettevõtjad | 258 023    | 258 023    |

| 2013            | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|-----------------|---------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad | 6 000         | 6 000                       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2014

**Osaühing MAITIM KINNISVARA (registrikood: 10654085) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| HANNES PRIKS       | Juhatuse liige     | 16.06.2014           |
| MAIT ERNESAKS      | Juhatuse liige     | 17.06.2014           |
| EERIK ILJIN        | Juhatuse liige     | 20.06.2014           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 51 432        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 10 847        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>62 279</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 62 279        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>62 279</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 51 432        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 10 847        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>62 279</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 62 279        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>62 279</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Hoonestusprojektide arendus | 41101      | 12000           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                               | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|
| Maitim OÜ      | 10038297                            | Regati pst 10-12, Tallinn, Harju maakond, Eesti | 1278 EUR                  |
| Hannes Priks   | 36203130313                         |                                                 | 639 EUR                   |
| Mait Ernesaks  | 36104130261                         |                                                 | 639 EUR                   |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Telefon         | +372 6833839     |
| Mobiiltelefon   | +372 5042819     |
| E-posti aadress | maitim@maitim.ee |