

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Munga Varahalduse Osühing

registrikood: 10657681

tänava/talu nimi, Laine 4

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80016

telefon: +372 5035058, +372 56212607

e-posti aadress: ervin@ursus.ee; T_tiina@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Varud	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 8 Materiaalne põhivara	17
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 10 Kapitalirent	18
Lisa 11 Laenukohustused	20
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 13 Võlad tarnijatele	22
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	23
Lisa 15 Müügitulu	23
Lisa 16 Muud äritulud	24
Lisa 17 Tööjõukulud	24
Lisa 18 Muud ärikulud	24
Lisa 19 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	24
Lisa 20 Intressikulud	25
Lisa 21 Seotud osapooled	25
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28

TEGEVUSARUANNE

Munga Varahaldus OÜ (emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete peamised tegevusvaldkonnad on:

- majapidamiskaupade, kodukeemia- ning hooldustoodete hulgimüük
- kinnisvara arendus
- hoonete ja rajatiste rentimine ja muud tehingud kinnisvaraga

Kontserni kuulub viis tütarettevõtet, millest 100%-lise hääleõigusliku osalusega on Ursus OÜ, Tee Kinnisvara OÜ ja Fundland OÜ. 65 %-lise osalusega on Asicom OÜ ning 75 %-lise osalusega on Metavara OÜ. Lõppenud majandusaastal toimus Ursus OÜ jagunemine, kus tütarettevõttesse Fundland OÜ anti üle Pärnus Savi 20 asuv kinnistu maksumusega 620 000 eurot. OÜ Fundland renoveerib kinnistul asuvad hooned ning seejärel algatatakse detailplaneering edaspidiste ehitusmahtude täpsustamiseks.

Sidusettevõtteid on konsolideerimisgrupis kolm, osalusega 25-50%.

Konserni müügitulu moodustavad peamiselt tööstuskaupade hulgimüük ning kinnisvara üürile andmine. Olulise osa tööstuskaupade müügitulust moodustab nahahooldusvahendite, majapidamiskaupade ja kodukaupade müük. Tööstuskaupade hulgimüük oli 2013 majandusaastal 4 880 MEUR (93 % müügitulust) ja 2012 aastal 4 647 MEUR (94 % müügitulust). Hulgimüügis on eesmärgiks müügi- ja teenusmahtude mõõdukas kasv ja oma kaubamärgiga uute tootegruppide väljaarendamine.

OÜ Asicom eesmärk on ekspordimahu suurendamine eelkõige Lätis ja Leedus. 2013. aastal moodustas eksport müügitulust 6 %.

Kinnisvara üürile andmise käive oli majandusaastal 0,4 MEUR, mis moodustas 4,3 % müügitulust (eelneval majandusaastal vastavalt 0,2 MEUR, mis on 3,6 % müügi- ja teenusmahtudest). Üürile anti erinevaid äripindasid (laod ja bürood) Pärnus ja Tallinnas.

Pooleliolevad arendusprojektid asuvad Pärnus Kirsi tänava äärsel alal ja Paikuse vallas Sõmera kinnistul. Kirsi tänava arendusprojekti ehitust, kuhu on projekteeritud büroo- ja laokompleksi A-korpuse osa, on plaanis alustada 2014. aastal. Samal ajal on kavas alustada Savi tn.20 asuva lao- ja büroohoone renoveerimist. Sõmera kinnistul on detailplaneeringu kohaselt projekteeritud kolm paarismaja, mille ehitust on ettevõtte vastavalt turunõudlusele tekkimisele koheselt alustama.

Kontserni tähtsamad finantsnäitajad

	2013	2012
Müügitulu	5 239 238	4 934 438
Tulu kasv	6 %	4 %
Puhaskasum	779 243	544 183
Kasumi kasv	43 %	-18 %
Puhasrentaablus	15 %	11 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,2	2,2
ROA	9 %	6 %
ROE	13 %	9 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatavad valemid:

Tulu kasv (%) = $(\text{müügitulu 2012} - \text{müügitulu 2011}) / \text{müügitulu 2011} * 100$

Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum 2012} - \text{puhaskasum 2011}) / \text{puhaskasum 2011} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Ervin Luur
Juhatuse liige

/digitaalallkiri/

Jüri Lebedev
Juhatuse liige

/digitaalallkiri/

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	221 595	64 749	
Nõuded ja ettemaksed	1 108 775	957 415	2
Varud	2 283 644	2 182 785	3
Kokku käibevara	3 614 014	3 204 949	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 123 954	1 273 303	5,6
Nõuded ja ettemaksed	0	116 845	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 967 870	4 034 076	7
Materiaalne põhivara	70 885	62 124	8
Immateriaalne põhivara	11 219	17 659	9
Kokku põhivara	6 173 928	5 504 007	
Kokku varad	9 787 942	8 708 956	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	667 192	843 142	11
Võlad ja ettemaksed	509 724	591 938	4,12,13
Kokku lühiajalised kohustused	1 176 916	1 435 080	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 555 939	1 426 248	11
Võlad ja ettemaksed	8 175	7 537	4,12,13
Kokku pikaajalised kohustused	1 564 114	1 433 785	
Kokku kohustused	2 741 030	2 868 865	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	1 234	1 234	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 748 169	4 759 814	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	779 243	544 183	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	6 531 202	5 307 787	
Vähemusosalus	515 710	532 304	
Kokku omakapital	7 046 912	5 840 091	
Kokku kohustused ja omakapital	9 787 942	8 708 956	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	5 239 238	4 934 438	15
Muud äritulud	63 680	24 044	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 591 301	-3 379 221	
Mitmesugused tegevuskulud	-127 138	-140 388	
Tööjõukulud	-542 892	-506 217	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 366	-77 686	8,9
Muud ärikulud	-25 078	-16 624	18
Kokku ärikasum (-kahjum)	989 143	838 346	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-143 761	8 950	19
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	5 860	0	
Intressikulud	-71 999	-102 988	20
Muud finantstulud ja -kulud	0	-184 176	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	779 243	560 132	
Tulumaks	0	-15 949	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	779 243	544 183	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	779 243	544 183	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-60 208	-16 414	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	989 143	838 346	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 366	77 686	7,8,9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-37 751	-1 458	16
Muud korrigeerimised	11 349	12 911	
Kokku korrigeerimised	964	89 139	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-34 515	145 215	2
Varude muutus	-100 859	-427 011	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-81 576	-178 867	12
Laekunud intressid	41	0	
Kokku rahavood äritegevusest	773 198	466 822	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-10 842	-6 876	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	76 083	1 708	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-626 860	-597 532	7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 502	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-20	
Antud laenud	-3 000	-128 060	
Antud laenude tagasimaksed	0	44 000	
Laekunud intressid	387	1 701	
Laekunud dividendid	50 000	50 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-514 232	-637 581	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	530 000	768 153	
Saadud laenude tagasimaksed	-526 780	-605 249	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-50 257	50 809	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-15 587	-8 728	10
Makstud intressid	-23 547	-92 138	
Makstud dividendid	0	-60 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-15 949	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-102 120	52 847	
Kokku rahavood	156 846	-117 912	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	64 749	182 661	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	156 846	-117 912	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	221 595	64 749	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2011	2 556	1 234	4 799 814	515 697	5 319 301
Aruandeaasta kasum (kahjum)			544 183	16 607	560 790
Makstud dividendid			-40 000		-40 000
31.12.2012	2 556	1 234	5 303 997	532 304	5 840 091
Aruandeaasta kasum (kahjum)			779 243	-16 594	762 649
Muud muutused omakapitalis			444 172		444 172
31.12.2013	2 556	1 234	6 527 412	515 710	7 046 912

Vastavalt äriseadustiku nõuetele moodustab kohustuslik reservkapital vähemalt 10 % osaühingu kapitalist. Kohustuslikku reservkapitali võib kasutada eelmiste perioodide kahjumite katmiseks või osakapitali suurendamiseks. Kohustuslikust reservkapitalist ei tehta väljamakseid osanikele.

2013 aastal muud muutused omakapitalis on tingitud ümberhindlusest kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumuse meetodilt üleminekul õiglase väärtuse meetodile.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Munga Varahalduse OÜ (edaspidi nimetatud ka "Kontsern") 2013 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning põhineb soetusmaksumuse printsiibil. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 2013. aastast kajastab Kontsern kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel. Arvestuspõhimõtte muutust on kajastatud edasiulatuvalt.

Konsolideeritud aruande koostamine

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Munga Varahalduse OÜ ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtteid on ettevõtted, milles kontsernile kuulub rohkem kui pool hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest või kontsern kontrollib muul moel ettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat. Tütarettevõtteid konsolideeritakse alates selle ostukuupäevast (kontrolli omandamise hetkest) kuni müügikuupäevani (kontrolli kaotamise hetkeni).

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende korrigeeritud soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevaid mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulud.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt otse ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus (ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas on allahindlus kajastatud kontraaktiva kontrol lootusetud nõuded on bilansist välja kantud). Igat nõuet kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta.

Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ning investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes.

Intressitulud laenuvõtte ja nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real „finantstulud / kulud“, kusjuures kasumiaruande finantstulude- ja kulude rühmas tuuakse intressid välja vastavalt kasumiskeemile eraldi, saldeerimata neid intressituludega.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse risk, s.h. panga arveldusarvetel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeerimis- ja finantstegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodil brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Kõik välisvaluutas toimunud Kontserni tehingud on kajastatud eurodes, vastavalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka kursile. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Kasumid/kahjumid äritegevusega seotud rahaliste varade ja kohustuste ümberhindamisest

kajastatakse kasumiaruandes real „muud äritulud“ või muud „ärikulud“.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtted koostavad oma finantsaruandeid sama perioodi kohta ja kasutavad oma aruannete koostamisel olulises osas samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tinglikud kohustused (s.o. omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana. Alates 2013 aastast amortiseeritakse positiivset firmaväärtust lineaarselt 10 aasta jooksul.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering arvele algselt tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel) ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Osalist omandatud sidusettevõtte varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Pikaajalised finantsinvesteeringud“.

Tehingud vähemusosalusega

Vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul (nii vähemusosaluse soetuse kui ka müükide kajastamisel) rakendatakse nn. emaettevõtte kontseptsiooni. Emaettevõtte kontseptsiooni puhul kasutatakse vähemusosalusega tehtavate tehingute puhul samasuguseid põhimõtteid nagu tehingutes kontserniväliste kolmandate osapooltega. Osaluste suurendamisel tütarettevõttes vähemusosanikult osade soetuse teel kajastatakse vahe tasutud või tasumisele kuuluva soetusmaksumuse ja soetatud vähemusosaluse bilansilise maksumuse (tütarettevõtte netovara) vahel positiivse firmaväärtusena või kantakse negatiivse firmaväärtusena tulusse (s.t. kui omandatud netovara on suurem kui osaluse eest makstud summa). Tütar ja sidusettevõtete müügil kajastatakse vahe tütar- ja sidusettevõtete müügihinna ning kontserni osa tütar- või sidusettevõtte varade, kohustuste ning firmaväärtuse vahel kasumiaruandes kasumi või kahjumina.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allhindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäärameetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendusena

Varud

Varud moodustuvad kontsernis edasimüügi eesmärgi soetatud kaupadest, mis võetakse arvele soetusmaksumuses. Soetusmaksumus koosneb varude ostuhinnast, ostuga seotud veokuludest, mittetagastavatest maksudest ja muudest ostuga seotud kulutustest. Varudele, mille realiseerimisväärtus on bilansipäeval ettevõtte hinnangul langenud madalamale nende soetusmaksumusest, on teostatud

allahindlus võimaliku realiseerimisväärtuse maksumuseni. Varude allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real „kaubad, toore, materjal“.

Varudena kajastatakse ettemakseid tarnijatele kaupade eest vastavalt tarne tingimustele. Ettevõttes on varudes lõpetamata toodanguna kajastatud ehitusprojekti pooleliolevad kulud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Alates 2013 aastast kajastatakse kõik kinnisvarainvesteeringud õiglasest väärtuses. Aruandes esitatud varade väärtus bilansipäeval ühtib omanike hinnangul varade õiglasest väärtusega.

Kinnisvarainvesteeringu pooleliolevaid ehituskulusid kajastatakse lõpetamata ehituse kuludena põhivarade koosseisus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Põhivara on vara, mille maksumus on alates 640 eurost ja mille kasutusaeg on üle ühe aasta. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalselt põhivara soetusmaksumuses, miinus akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtusest tulenevad allahindlused. Põhivara hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele (kõrgemale kahest – kas õiglane väärtus miinus müügikulutused või kasutusväärtus), kui see on madalam vara bilansilisest jääkväärtusest. Vara väärtuse test hindamaks, kas vara kaetav väärtus on langenud alla selle bilansilise jääkväärtuse, viiakse läbi siis, kui on indikatsioone, et vara väärtus võib olla langenud. Allahindlus kajastatakse perioodikuluna kasumiaruandel „muud ärikulud“.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsiooni, mis viitavad sellele, et varem kajastatud allahindlus ei ole enam põhjendatud. Juhul, kui selliseid indikatsioone on, siis leitakse vara kaetav väärtus ja vajadusel tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse tühistamine kajastatakse selle perioodi, mil tühistamine aset leidis, kulu vähendusena.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu;
- b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kas klassifitseerimisel müügiotol põhivaraks või vara eemaldamiseni kasutusest. Kui täielikult amortiseerunud vara on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksumust kui akumulieeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult kasutusest eemaldatud.

Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa (s.o. soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahe) amortiseeritakse kulusse objekti kasuliku eluea jooksul. Erandiks on maa, mida ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varana, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalselt vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni pooltkontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetamismaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalselt vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalselt põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtuvalt vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühingu käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta.

Omandamise kuupäeval kajastatakse positiivne firmaväärtus Ettevõtte bilansis selle soetusmaksumuses immateriaalse varana. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Väärtuse test firmaväärtuse suhtes viiakse alati läbi koos raha genereeriva üksusega, mille juurde firmaväärtus kuulub. Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara õiglane väärtus ületab omandatud osaluse soetusmaksumusest. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel konsolideeritud kasumiaruandes.

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Renditehingute eristamisel kasutus- ja kapitalirendiks on lähtutud tehingu reaalsest majanduslikust sisust. Renditehingud, mille tingimuste kohaselt on püsivalt üle võetud kõik olulised omandiga seotud riskid ja majandusliku kasu tekkimise võimalused, on loetud kapitalirenditehinguteks. Kapitalirendi puhul võetakse vara ja kohustus rentniku bilanssi arvele renditud vara õiglasest väärtusest või

rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhete kestvuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kontsernis on kajastatud kapitalirendina lepingud, kus:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõppedes üle rentnikule
- lepinguperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust tööeast
- renditud vara on nii spetsiifiline, et sobib kasutamiseks ainult rentnikule

Kõiki muid renditehinguid on käsitletud kasutusrendina. Makstud kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muu materiaalse põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirangutest. Saadud kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodil jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuste eest saadud tasu õiglane väärtus. Finantskohustust liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaksteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimaksetähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Finantskohustustega kaasnevad kulutused (sh. intressikulud) kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna. Finantskohustuste kajastamine lõpetatakse siis, kui kohustus on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

Kaupade ja teenuste müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit ei maksustata. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekis jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksu kohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapoolle äriolulistele otsustele. Kontsern käsitleb seotud osapooltena:

- a) Munga Varahalduse OÜ kontserni kuuluvaid ettevõtteid;
- b) Kontserni omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid, välja arvatud isikud, kellel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 084 054	1 084 054		
Ostjatelt laekumata arved	1 084 054	1 084 054		
Nõuded seotud osapoolte vastu	434	434		21
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	905	905		4
Muud nõuded	23 382	23 382		
Laenunõuded	9 800	9 800		
Intressinõuded	1 082	1 082		
Viitlaekumised	12 500	12 500		21
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 108 775	1 108 775		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	877 622	877 622		
Ostjatelt laekumata arved	880 833	880 833		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 211	-3 211		
Muud nõuded	188 815	71 970	116 845	
Laenunõuded	149 681	32 836	116 845	
Intressinõuded	11 099	11 099		
Viitlaekumised	28 035	28 035		
Ettemaksed	7 823	7 823		
Tulevaste perioodide kulud	5 487	5 487		
Muud makstud ettemaksed	2 336	2 336		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 074 260	957 415	116 845	

Seotud osapoolte nõudena on kajastatud nõuet laekumata arvest kontserni sidusettevõtjale (lisa 21).

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata toodang	189 245	189 245
Müügiks ostetud kaubad	2 079 576	1 952 541
Ettemaksed varude eest	14 823	40 999
Kokku varud	2 283 644	2 182 785

Lõpetamata toodangu kuludes on kajastatud müügieesmärgil arendatava kinnistu pooleliolevad ehituskulud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	15 949
Käibemaks	905	69 872	0	47 082
Üksikisiku tulumaks	0	12 667	0	11 597
Erisoodustuse tulumaks	0	196	0	301
Sotsiaalmaks	0	23 628	0	22 407
Kohustuslik kogumispension	0	1 154	0	1 045
Töötuskindlustusmaksed	0	2 104	0	2 332
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad				3 370
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	905	109 621		104 083

Lisa 5 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
10126545	Ursus OÜ	Eesti	Jae-ja hulgikaubandus	100	100
11217004	Tee Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	79	100
12575444	Fundland OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	0	100
10742429	Metavara OÜ	Eesti	Kinnisvara üürile andmine	75	75
11779667	Asicom OÜ	Eesti	Jae-ja hulgikaubandus	65	65

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	31.12.2013
Ursus OÜ	329 443	0	329 443
Tee Kinnisvara OÜ	270 929	24 133	295 062
Fundland OÜ	0	2 500	2 500
Metavara OÜ	143 801	0	143 801
Asicom OÜ	1 664	0	1 664
Kokku	745 837	26 633	772 470

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tee Kinnisvara OÜ	20	13.03.2013	24 133
Fundland OÜ	100	14.10.2013	2 500

Omandatud osalustega tehingud teostati ühise kontrolli all olevate üksuste vaheliste äriühendustega.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10441298	LL Merge Grupp AS	Eesti	Elektroonika ja telekommunikatsiooni seadmete ning nende osade hulgi-ja jaemüük	50	50
11283308	LL Merge Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendamine, üürileandmine ja käitlus	50	50
10899941	ETC Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendamine, üürileandmine ja käitlus	25	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
LL Merge Grupp AS	788 370	-36 107	-12 500	739 763
LL Merge Kinnisvara OÜ	245 889	-133 492	0	112 397
ETC Kinnisvara OÜ	239 044	32 750	0	271 794
Kokku	1 273 303	-136 849	-12 500	1 123 954

Aktsiate ja osade muude muutustena on kajastatud aktsiakapitali vähendamine aktsiate tühistamise teel.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	119 737	2 015 645	2 135 382
Akumuleeritud kulum	0	-234 114	-234 114
Jääkmaksumus	119 737	1 781 531	1 901 268
Ostud ja parendused	0	597 532	597 532
Amortisatsioonikulu	0	-60 272	-60 272
31.12.2012			
Soetusmaksumus	119 737	2 613 177	2 732 914
Akumuleeritud kulum	0	-294 386	-294 386
Jääkmaksumus	119 737	2 318 791	2 438 528
Müügid	0	-47 945	-47 945
Amortisatsioonikulu	0	-3 352	-3 352
Ümberklassifitseerimised	-119 737	-2 267 494	-2 387 231
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	1 595 548
31.12.2012	1 595 548
Ostud ja parendused	6 860
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-11 638
Lisandumised äriühenduste kaudu	620 000
Ümberklassifitseerimised	2 757 100
31.12.2013	4 967 870

Alates 01.01.2013 muutus kinnisvarainvesteeringute arvestusmeetod. Soetusmaksumuse meetodi asemel hakati rakendama õiglase väärtuse meetodit. Kasum esmasel üleminekul õiglasele väärtusele summas 444 172 eurot on kajastatud omakapitalis.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

								Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011								
Soetusmaksumus	13 115	14 222	13 795	41 132	53 720	0	0	94 852
Akumuleeritud kulum	-9 666	-7 490	-8 477	-25 633	-17 949	0	0	-43 582
Jääkmaksumus	3 449	6 732	5 318	15 499	35 771	0	0	51 270
Ostud ja parendused	2 393	3 969	0	6 362	514	16 000	16 000	22 876
Amortisatsioonikulu	-1 308	-3 398	-1 958	-6 664	-5 358	0	0	-12 022
31.12.2012								
Soetusmaksumus	6 818	14 138	13 795	34 751	50 451	16 000	16 000	101 202
Akumuleeritud kulum	-2 284	-6 835	-10 435	-19 554	-19 524	0	0	-39 078
Jääkmaksumus	4 534	7 303	3 360	15 197	30 927	16 000	16 000	62 124
Ostud ja parendused	1 403	7 981	0	9 384	17 338	0	0	26 722
Amortisatsioonikulu	-1 797	-4 654	-1 957	-8 408	-9 166			-17 574
Müügid	-387	0	0	-387	0			-387
Ümberklassifitseerimised					16 000	-16 000	-16 000	0
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest					16 000	-16 000	-16 000	0
31.12.2013								
Soetusmaksumus	5 988	18 065	13 795	37 848	83 790	0	0	121 638
Akumuleeritud kulum	-2 235	-7 435	-12 392	-22 062	-28 691	0	0	-50 753
Jääkmaksumus	3 753	10 630	1 403	15 786	55 099	0	0	70 885

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	1 083	1 708
Transpordivahendid	1 083	1 583
Arvutid ja arvutisüsteemid	0	125
Kokku	1 083	1 708

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	10 469	26 964	37 433
Akumuleeritud kulum	0	-14 381	-14 381
Jääkmaksumus	10 469	12 583	23 052
Amortisatsioonikulu	0	-5 393	-5 393
31.12.2012			
Soetusmaksumus	10 469	26 964	37 433
Akumuleeritud kulum	0	-19 774	-19 774
Jääkmaksumus	10 469	7 190	17 659
Amortisatsioonikulu	-1 047	-5 393	-6 440
31.12.2013			
Soetusmaksumus	10 469	26 964	37 433
Akumuleeritud kulum	-1 047	-25 167	-26 214
Jääkmaksumus	9 422	1 797	11 219

Alates 01.01.2013 amortiseeritakse positiivset firmaväärtust 10 aasta jooksul.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Euroaluse riulisüsteem Borac 201	2 364	2 015	349		6 kuu EURIBOR+4%	EUR	02.2015
Vahelae süsteem Boracs	7 676	3 962	3 714		6 kuu EURIBOR+2%	EUR	11.2015
Laotõstuk Rocla SST12AC	8 577	3 910	4 667		6 kuu EURIBOR+1,75%	EUR	02.2016
Kapitalirendikohustused kokku	18 617	9 887	8 730				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Euroaluse riivisüsteem Borac 201	4 307	1 930	2 377		6 kuu RURIBOR +4%	EEK	02.2015
Vahelae süsteem Boracs	14 016	6 340	7 676		6 kuu euribor +2%	EUR	11.2015
Kapitalirendikohustused kokku	18 323	8 270	10 053				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	13 697	0
Muu materiaalne põhivara	22 971	25 962
Kokku	36 668	25 962

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	95 146	95 146			EONIA+3,19%	EUR	
Käibekapitalilaen	83 043	83 043			EONIA+3,19%	EUR	
Investeeringislaen	185 000	185 000			2%-10%	EUR	
Muu laen	23 060	23 060			5%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	386 249	386 249					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	1 778 599	271 056	1 507 543		6 k EURIBOR 1,5-2,7%		
Muud laenud	39 666	0	39 666		0-5%		
Pikaajalised laenud kokku	1 818 265	271 056	1 547 209				
Kapitalirendikohustused kokku	18 617	9 887	8 730				10
Laenukohustused kokku	2 223 131	667 192	1 555 939				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	38 916	38 916			EONIA +3,19%		
Arvelduskrediit	106 487	106 487			PRIME +2,75 %		
Käibekapitalilaen	129 063	129 063			EONIA +3,19%		
Investeeringislaen	60 000	60 000			2,5%		
Investeeringislaen	60 000	60 000			2%		
Investeeringislaen	160 000	160 000			10%		
Käibekapitalilaen	23 060	23 060			10%		
Lühiajalised laenud kokku	577 526	577 526					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	717 322	86 650	630 672		6k EURIBOR +2,577%		
Investeeringislaen	597 840	47 987	549 853		6k EURIBOR +2,474%		
Investeeringislaen	49 380	49 380	0		6 k EURIBOR+2,25%		
Investeeringislaen	12 740	12 740	0		6 k EURIBOR +4,75 %		
Investeeringislaen	256 594	60 589	196 005		6k EURIBOR +1,5%		
Käibekapitalilaen	39 665	0	39 665		10%		
Pikaajalised laenud kokku	1 673 541	257 346	1 416 195				
Kapitalirendikohustused kokku	18 323	8 270	10 053				
Laenukohustused kokku	2 269 390	843 142	1 426 248				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	0	117 316
Ehitised	3 797 910	3 766 149
Muud varad	482 185	490 996
Kokku	4 280 095	4 374 461

Laenukohustustest tulenevalt on Munga Varahaldus OÜ-l garantiileping Bank DnB Nord AS-le summas 630 000 eurot (alates 2. november 2011) Tee Kinnisvara OÜ laenulepingust tulenevate nõuete täitmiseni tähtajaga 30. oktoober 2017.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	349 031	349 031		
Võlad töövõtjatele	35 005	35 005		
Maksuvõlad	109 621	109 621		
Muud võlad	14 016	5 841	8 175	
Intressivõlad	13 399	5 224	8 175	
Muud viitvõlad	617	617		
Saadud ettemaksed	10 226	10 226		
Muud saadud ettemaksed	10 226	10 226		
Kokku võlad ja ettemaksed	517 899	509 724	8 175	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	445 562	445 562		
Võlad töövõtjatele	33 233	33 233		
Maksuvõlad	104 083	104 083		
Muud võlad	11 371	3 834	7 537	
Intressivõlad	11 371	3 834	7 537	
Saadud ettemaksed	5 226	5 226		
Muud saadud ettemaksed	5 226	5 226		
Kokku võlad ja ettemaksed	599 475	591 938	7 537	

Lisa 13 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad Eesti tarnijatele	87 517	70 407
Võlad Euroliidu tarnijatele	214 051	299 313
Võlad Euroliiduväliste tarnijatele	47 463	75 842
Kokku võlad tarnijatele	349 031	445 562

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	6 527 412	4 721 071
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 249 863	1 115 230
Kokku tingimuslikud kohustused	7 777 275	5 836 301

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 moodustas 6 527 412 eurot (2012.a. 4 721 071 eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksu arvutamisel aluseks võetavast summast lahutatakse maha juba maksustatud dividendid summas 575 683 eurot, mida võib osanikele maksuvabalt edasi maksta. Tulumaksuga maksustamisele kuuluvad dividendid summas 5 951 729 eurot, millelt tulumaks 21 % on 1 249 863 eurot.

Potentsiaalse tulumaksu kohustuse arvutamisel on aluseks võetud

1) maksumäär, mis kehtib 2014.a. väljamakstatavatele dividendidele

2) eeldus, et jaotatavad dividendid ja nendelt tekkiv tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki vastavalt seisule 31. detsember 2013

Lisa 15 Müügitulu (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 932 176	4 662 895
Läti	119 885	132 433
Leedu	64 525	44 427
Saksamaa	84 630	61 489
Poola	38 022	29 181
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 239 238	4 930 425
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	0	760
Türgi	0	3 253
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	4 013
Kokku müügitulu	5 239 238	4 934 438
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tööstuskaupade hulgimüük	4 880 406	4 646 574
Reklaamiteenused	122 651	94 683
Transporditeenus	3 361	3 407
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	226 444	179 860
Ladustamise teenus	2 816	9 727
Muu müük	3 560	187
Kokku müügitulu	5 239 238	4 934 438

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	37 751	1 458
Kasum valuutakursi muutustest	5 077	1 541
Trahvid, viivised ja hüvitised	15 351	20 297
Põhitegevuse väline tulu	1 863	748
Muud	3 638	0
Kokku muud äritulud	63 680	24 044

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	413 446	383 426
Sotsiaalmaksud	129 446	122 791
Kokku tööjõukulud	542 892	506 217
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	36	36

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	11 638	0
Kahjum valuutakursi muutustest	4 561	13 609
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 143	2 106
Maamaks	1 028	909
Muud	6 708	0
Kokku muud ärikulud	25 078	16 624

Lisa 19 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2013	2012
Finantstulud ja -kulud tütar- ja sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-57 708	-16 414
Vähemusosalus kasumist	-60 208	-16 414
Kasum soetusest	2 500	0
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-86 053	25 364
Kapitaliosalusel arvatud kasum/kahjum	-136 053	-24 636
Dividenditulu	50 000	50 000
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-143 761	8 950

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	71 027	101 562
Intressikulu kapitalirendilt	972	1 426
Kokku intressikulud	71 999	102 988

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Munga Varahalduse OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	459 401	0	463 550	0
Sidusettevõtjad	12 934	0	507	85 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10 117	0	10 117

2013	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed	
Tütarettevõtjad	15 783	0	
Sidusettevõtjad	24 738	85 000	
2012	Müügid	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	15 900	43 000	0
Sidusettevõtjad	24 974	0	20 000

Kontsern käsitleb seotud osapooltena:

a) Munga Varahalduse OÜ kontserni kuuluvaid ettevõtteid;

b) kontserni ja tema ettevõtete juhtkonna võtmeisikuid, nende lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid, välja arvatud isikud, kellel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete ja kohustuste seas ei ole 2013.aastal nii nagu ka 2012.aastal moodustatud allhindluseid.

Lisas 2 on real Nõuded seotud osapooltele kajastatud emaettevõtja nõue sidusettevõtja laekumata arvetest summas 434 eurot.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	58 309	37 188
Nõuded ja ettemaksed	44 513	51 786
Kokku käibevara	102 822	88 974
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	874 414	854 890
Nõuded ja ettemaksed	453 697	441 892
Kinnisvarainvesteeringud	537 100	144 226
Kokku põhivara	1 865 211	1 441 008
Kokku varad	1 968 033	1 529 982
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	147 120
Võlad ja ettemaksed	3 025	3 402
Kokku lühiajalised kohustused	3 025	150 522
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	20 492	20 492
Kokku pikaajalised kohustused	20 492	20 492
Kokku kohustused	23 517	171 014
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	1 234	1 234
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 799 350	1 190 995
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 376	164 183
Kokku omakapital	1 944 516	1 358 968
Kokku kohustused ja omakapital	1 968 033	1 529 982

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	84 255	86 230
Muud äritulud	37 055	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 707	-17 421
Mitmesugused tegevuskulud	-13 235	-10 417
Tööjõukulud	-530	-536
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 352	-14 137
Muud ärikulud	-7 737	-909
Kokku ärikasum (-kahjum)	79 749	42 810
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	50 000	110 000
Intressikulud	-8 520	-15 260
Muud finantstulud ja -kulud	20 147	26 633
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	141 376	164 183
Aruandeaasta kasum (kahjum)	141 376	164 183

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	79 749	42 810
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 352	14 137
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-37 055	0
Muud korrigeerimised	5 563	0
Kokku korrigeerimised	-28 140	14 137
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	20 214	-1 615
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-377	-1 661
Kokku rahavood äritegevusest	71 446	53 671
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	75 000	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-24 133	-2 522
Antud laenud	0	-43 000
Laekunud intressid	10	5
Laekunud dividendid	50 000	110 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	100 877	64 483
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 178	0
Saadud laenude tagasimaksed	-147 120	-46 959
Makstud intressid	-8 260	-15 260
Makstud dividendid	0	-60 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-151 202	-122 219
Kokku rahavood	21 121	-4 065
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	37 188	41 253
Raha ja raha ekvivalentide muutus	21 121	-4 065
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 309	37 188

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	1 234	1 230 995	1 234 785
Aruandeaasta kasum (kahjum)			164 183	164 183
Makstud dividendid			-40 000	-40 000
31.12.2012	2 556	1 234	1 355 178	1 358 968
Aruandeaasta kasum (kahjum)			141 376	141 376
Muud muutused omakapitalis			444 172	444 172
31.12.2013	2 556	1 234	1 940 726	1 944 516

Muude muutustena omakapitalis summas 444 172 eurot on kajastatud kinnisvara investeeringute soetusmaksumuse meetodilt üleminek õiglase väärtuse meetodile.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2014

Munga Varahalduse Osaühing (registrikood: 10657681) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN LUUR	Juhatuse liige	29.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Munga Varahalduse Osaühing osanikele

Olen auditeerinud Munga Varahalduse Osaühing konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 28, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Munga Varahalduse Osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Age Feldman

Vandeaudiitori number 419

Osaühing Age Feldman Audiitorbüroo

Audiitorettevõtja tegevusloa number 199

A.H.Tammsaare pst. 49-1, 80016, Pärnu

30.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Munga Varahalduse Osaühing (registrikood: 10657681) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGE FELDMAN	Vandeaudiitor	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 748 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	779 243
Kokku	6 527 412
Jaotamine	
Dividendideks	30 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 497 412
Kokku	6 527 412

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	84255	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jüri Lebedev	36008254220	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	20000 EEK
Ervin Luur	35710274244	Pärnu linn	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5035058
Mobiiltelefon	+372 56212607
E-posti aadress	ervin@ursus.ee
E-posti aadress	Tiina.Lebedev@tootsiturvas.ee