

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** OÜ Mirco Invest

**registrikood:** 10290074

**küla:** Rõõmu küla

**vald:** Luunja vald

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 62201

**e-posti aadress:** mircobowling@hotmail.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               | 10 |
| Lisa 4 Varud                              | 11 |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 11 |
| Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad   | 11 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud           | 12 |
| Lisa 8 Materiaalne põhivara               | 13 |
| Lisa 9 Laenukohustused                    | 13 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed               | 14 |
| Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad | 14 |
| Lisa 12 Osakapital                        | 14 |
| Lisa 13 Müügitulu                         | 15 |
| Lisa 14 Muud äritulud                     | 15 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                       | 15 |
| Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud       | 15 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                  | 16 |

## Tegevusaruanne

OÜ Mirco Invest peamiseks tegevusalaks 2013. aastal oli enda kinnisvara üürileandmine.

Müügitulu 2013.a. oli 79 763 (2012: 50 213) eurot.

2013.a. kasum oli 27 101 (2012: 600) eurot.

OÜ Mirco Invest olulisemad finantssuhtarvud:

|                                                            | 2013  | 2012  |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Ärimentaablus<br>(ärikasum/müügitulu)%                     | 121,2 | 171,9 |
| Omakapitali määr<br>(omakapital/aktiva kokku)%             | 7,8   | 0,7   |
| Omakapitali osakaal<br>(omakapital/omakapital+kohustused)% | 7,8   | 0,7   |

OÜ Mirco Invest omab 12,5%-list osalust osaühingus Pirita GO, 50%-list osalust osaühingus

Metalli Maja ning 20,7%-list osalust osaühingus AGE Com Varahaldus.

2013. aastal põhivara ei soetatud.

OÜ Mirco Invest töötasu üldsumma koos sotsiaalmaksudega oli 9 718 (2012: 4 468) eurot.

Järgmisel majandusaastal on plaanis tegeleda kinnisvara arendusega, enda kinnisvara üürileandmisega, ning finantsinvesteeringutega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013       | 31.12.2012       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 45 052           | 116 400          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 394 168          | 439 014          | 3       |
| Varud                                        | 682 571          | 561 277          | 4       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>1 121 791</b> | <b>1 116 691</b> |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 44 506           | 39 850           | 6       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 666 000          | 0                | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 964 600          | 661 325          | 7       |
| Materiaalne põhivara                         | 147 447          | 195 267          | 8       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>1 822 553</b> | <b>896 442</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 944 344</b> | <b>2 013 133</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 2 541 623        | 1 891 472        | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 172 619          | 106 935          | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>2 714 242</b> | <b>1 998 407</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>2 714 242</b> | <b>1 998 407</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            | 12      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 200 189          | 11 314           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 27 101           | 600              |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>230 102</b>   | <b>14 726</b>    |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>2 944 344</b> | <b>2 013 133</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013          | 2012          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 79 763        | 50 213        | 13      |
| Muud äritulud                               | 115 000       | 131 144       | 14      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -37 902       | -39 470       |         |
| Tööjõukulud                                 | -9 718        | -4 468        | 15      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -47 820       | -51 114       | 8       |
| Muud ärikulud                               | -2 677        | 0             |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>96 646</b> | <b>86 305</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt | 4 656         | -67 110       |         |
| Intressikulud                               | -88 592       | -55 049       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 14 391        | 36 454        | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>27 101</b> | <b>600</b>    |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>27 101</b> | <b>600</b>    |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2013            | 2012             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-----------------|------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                 |                  |         |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 96 646          | 86 305           |         |
| Korrigeerimised                                          |                 |                  |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 47 820          | 51 114           | 8       |
| Muud korrigeerimised                                     | -114 589        | -131 144         |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>-66 769</b>  | <b>-80 030</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | -9 326          | 9 644            |         |
| Varude muutus                                            | -121 294        | -457 114         | 4       |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | -22 908         | 31 376           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>-123 651</b> | <b>-409 819</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                 |                  |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 0               | -239 102         |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | 0               | -371 000         |         |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                      | 0               | -101 250         |         |
| Antud laenud                                             | -607 300        | -233 850         |         |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 11 937          | 153 258          |         |
| Laekunud intressid                                       | 0               | 126              |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-595 363</b> | <b>-791 818</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                 |                  |         |
| Saadud laenud                                            | 762 991         | 1 583 455        |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -112 840        | -276 263         |         |
| Makstud intressid                                        | 0               | -15              |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>650 151</b>  | <b>1 307 177</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-68 863</b>  | <b>105 540</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 116 400         | 14 329           |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-68 863</b>  | <b>105 540</b>   |         |
| Valuutakursside muutuste mõju                            | -2 485          | -3 469           |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 45 052          | 116 400          |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                              |                             | Kokku   |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |         |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | 256                          | 11 314                      | 14 126  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 0                            | 600                         | 600     |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 556                       | 256                          | 11 914                      | 14 726  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 0                            | 27 101                      | 27 101  |
| Muud muutused omakapitalis  | 0                           | 0                            | 188 275                     | 188 275 |
| <b>31.12.2013</b>           | 2 556                       | 256                          | 227 290                     | 230 102 |

Täpsem informatsioon omakapitali kohta on toodud lisades 7 ja 12.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Mirco Invest 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes. OÜ Mirco Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

RTJ 6 Kinnisvarainvesteeringud §15: Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Muudatust rakendatakse tagasi- või edasiulatuvalt. OÜ Mirco Invest valis selleks edasiulatuva rakendamise. Edasiulatuva rakendamise puhul hinnatakse objekt õiglasesse väärtusesse algbilansi seisuga ning erinevus õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena. Võrdlusandmeid ei korrigeerita. Selle tulemusena suurenes OÜ Mirco Invest eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo 188 275 euro võrra.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

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

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga kursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga kursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttest 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest. Sidusettevõtteid kajastatakse bilansis kapiatiosaluse meetodil.

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat.

### Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolu muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kasumiaruandes real muud finantstulud ja kulud.

### Nõuded ja ettemaksed

#### NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

#### MUUD NÕUDED

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid

kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades professionaalsete hindajate abi.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 euro, kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastast on põhivara gruppidele järgmised:

- \* Ehitised ja rajatised 2%
- \* Masinad ja seadmed 10-20%
- \* Muu materiaalne põhivara 20-40%

Vara amortisatsiooni alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügigootel põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele.

### Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Kohustuslik reservkapital

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

### Tulud

Kaupade 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 teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

### Maksustamine

#### ETTEVÕTTE TULUMAKS

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtte kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 21/79. 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 ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

### Seotud osapooled

OÜ Mirco Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- \* omanikke (olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud)
- \* sidusettevõtteid
- \* tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- \* eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtted

## BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2013 ja aruande koostamispäeva 05.05.2014 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                      | 31.12.2013    | 31.12.2012     |
|----------------------|---------------|----------------|
| Sularaha kassas      | 8 734         | 8 734          |
| Arvelduskontod       | 36 318        | 35 632         |
| Tähtajalised hoiused | 0             | 72 034         |
| <b>Kokku raha</b>    | <b>45 052</b> | <b>116 400</b> |

## 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               | 4 031            | 4 031                             |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 4 031            | 4 031                             |                     |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 14 353           | 14 353                            |                     | 5       |
| Muud nõuded                        | 1 040 766        | 374 766                           | 666 000             |         |
| Laenunõuded                        | 981 912          | 315 912                           | 666 000             |         |
| Intressinõuded                     | 57 679           | 57 679                            |                     |         |
| Viitlaekumised                     | 1 175            | 1 175                             |                     |         |
| Ettemaksed                         | 1 018            | 1 018                             |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 018            | 1 018                             |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 060 168</b> | <b>394 168</b>                    | <b>666 000</b>      |         |

  

|                                    | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 3 377          | 3 377                             |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 3 377          | 3 377                             |                     |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 6 782          | 6 782                             |                     | 5       |
| Muud nõuded                        | 427 764        | 427 764                           |                     |         |
| Laenunõuded                        | 386 549        | 386 549                           |                     |         |
| Intressinõuded                     | 41 215         | 41 215                            |                     |         |
| Ettemaksed                         | 1 091          | 1 091                             |                     |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 091          | 1 091                             |                     |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>439 014</b> | <b>439 014</b>                    |                     |         |

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

|                        | 31.12.2013     | 31.12.2012     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Lõpetamata toodang     | 680 571        | 559 277        |
| Müügiks ostetud kaubad | 2 000          | 2 000          |
| <b>Kokku varud</b>     | <b>682 571</b> | <b>561 277</b> |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2013    |              | 31.12.2012   |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg    | Ettemaks     |
| Käibemaks                                     | 14 353        | 0            | 6 782        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0             | 399          | 0            |
| Sotsiaalmaks                                  | 0             | 653          | 0            |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0             | 39           | 0            |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0             | 59           | 0            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>14 353</b> | <b>1 150</b> | <b>6 782</b> |

## Lisa 6 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 |
| 11192416                                                     | Pirita GO OÜ           | Eesti      | Kinnisvara arendus | 12.50            | 12.50      |
| 12353212                                                     | Metalli Maja OÜ        | Eesti      | Kinnisvara arendus | 50               | 50         |
| 10975027                                                     | Age COM Varahaldus OÜ  | Eesti      | Ruumide rent       | 20.70            | 20.70      |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |               |                                              |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                   | 31.12.2012    | Kasum(kahjum)<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 31.12.2013    |
| Pirita GO OÜ                                             | 5 680         | -303                                         | 5 377         |
| Metalli Maja OÜ                                          | 1 100         | -1 100                                       | 0             |
| Age COM Varahaldus OÜ                                    | 33 070        | 6 059                                        | 39 129        |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>39 850</b> | <b>4 656</b>                                 | <b>44 506</b> |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |          |          |
|------------------------|----------|----------|
|                        | Ehitised | Kokku    |
| <b>31.12.2011</b>      |          |          |
| Soetusmaksumus         | 302 136  | 302 136  |
| Akumuleeritud kulum    | -4 532   | -4 532   |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 297 604  | 297 604  |
|                        |          |          |
| Ostud ja parendused    | 371 000  | 371 000  |
| Amortisatsioonikulu    | -7 279   | -7 279   |
|                        |          |          |
| <b>31.12.2012</b>      |          |          |
| Soetusmaksumus         | 673 136  | 673 136  |
| Akumuleeritud kulum    | -11 811  | -11 811  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 661 325  | 661 325  |
|                        |          |          |
| Muud muutused          | -661 325 | -661 325 |
|                        |          |          |
| <b>31.12.2013</b>      |          |          |
| Soetusmaksumus         | 0        | 0        |
| Akumuleeritud kulum    | 0        | 0        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0        | 0        |

| Õiglase väärtuse meetod                   |         |
|-------------------------------------------|---------|
|                                           |         |
| <b>31.12.2012</b>                         | 661 325 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 115 000 |
| Muud muutused                             | 188 275 |
| <b>31.12.2013</b>                         | 964 600 |

|                                                | 2013   | 2012   |
|------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 78 229 | 50 170 |

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud tasuvad üürikuud.

Vastavalt RTJ 6 Kinnisvarainvesteeringud §15 on 2013. aasta aastaaruandes kinnisvarainvesteeringud kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Varem kajastas OÜ Mirco Invest kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Ümberhindlusest tekkinud vahe 188 275 eurot on kantud eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena.

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                         |                       | Kokku   |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|---------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed |         |
|                     |                         |                       |         |
| Ostud ja parendused | 239 102                 | 239 102               | 239 102 |
| Amortisatsioonikulu | -43 835                 | -43 835               | -43 835 |
|                     |                         |                       |         |
| <b>31.12.2012</b>   |                         |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 239 102                 | 239 102               | 239 102 |
| Akumuleeritud kulum | -43 835                 | -43 835               | -43 835 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 195 267                 | 195 267               | 195 267 |
|                     |                         |                       |         |
| Amortisatsioonikulu | -47 820                 | -47 820               | -47 820 |
|                     |                         |                       |         |
| <b>31.12.2013</b>   |                         |                       |         |
| Soetusmaksumus      | 239 102                 | 239 102               | 239 102 |
| Akumuleeritud kulum | -91 655                 | -91 655               | -91 655 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 147 447                 | 147 447               | 147 447 |

## Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Muud lühiajalised laenud         | 2 541 623  | 2 541 623                         |                        |             | 3-6%         | EUR         | 31.12.2014  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 2 541 623  | 2 541 623                         |                        |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 2 541 623  | 2 541 623                         |                        |             |              |             |             |
|                                  |            |                                   |                        |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                        |             |              |             |             |
| Muud lühiajalised laenud         | 1 891 472  | 1 891 472                         |                        |             | 3-6%         | EUR         | 31.12.2013  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 1 891 472  | 1 891 472                         |                        |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 1 891 472  | 1 891 472                         |                        |             |              |             |             |

## 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                | 10 565         | 10 565                            |                     |             |         |
| Maksuvõlad                       | 1 150          | 1 150                             |                     |             | 5       |
| Muud võlad                       | 153 273        | 153 273                           |                     |             |         |
| Intressivõlad                    | 153 273        | 153 273                           |                     |             |         |
| Saadud ettemaksed                | 7 631          | 7 631                             |                     |             |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 7 631          | 7 631                             |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>172 619</b> | <b>172 619</b>                    |                     |             |         |

  

|                                  | 31.12.2012     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Võlad tarnijatele                | 34 440         | 34 440                            |                     |             |         |
| Muud võlad                       | 64 864         | 64 864                            |                     |             |         |
| Intressivõlad                    | 64 681         | 64 681                            |                     |             |         |
| Muud viitvõlad                   | 183            | 183                               |                     |             |         |
| Saadud ettemaksed                | 7 631          | 7 631                             |                     |             |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 7 631          | 7 631                             |                     |             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>106 935</b> | <b>106 935</b>                    |                     |             |         |

## Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2013     | 31.12.2012    |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                |               |
| Võimalikud dividendid                       | 179 559        | 9 412         |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 47 731         | 2 502         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>227 290</b> | <b>11 914</b> |

## Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

|                                                                           | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                                                            | 2          | 2          |
| OÜ Mirco Invest osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega 1 278 EUR. |            |            |

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

|                                                      | 2013          | 2012          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |               |               |
| Eesti                                                | 79 763        | 50 213        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>79 763</b> | <b>50 213</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>79 763</b> | <b>50 213</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |               |               |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 78 229        | 50 213        |
| Muu jaemüük                                          | 1 534         | 0             |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>79 763</b> | <b>50 213</b> |

## Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2013           | 2012           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 115 000        | 0              |
| Trahhid, viivised ja hüvitised                             | 0              | 131 144        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>115 000</b> | <b>131 144</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

|                          | 2013         | 2012         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Palgakulu                | 7 252        | 3 324        |
| Sotsiaalmaksud           | 2 466        | 1 144        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b> | <b>9 718</b> | <b>4 468</b> |

## Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2013          | 2012          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest   | -2 485        | -3 469        |
| Intressitulud                            | 16 876        | 39 923        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>14 391</b> | <b>36 454</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 31.12.2013 |            | 31.12.2012 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                                         | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 941 974    |            | 383 674    |            |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                                            |            | 878 554    |            | 544 564    |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 000      | 1 662 708  |            | 1 255 408  |
|                                                                                                                                                         |            |            |            |            |
|                                                                                                                                                         |            |            |            |            |

| 2013                                                                                                                                                    | Ostud  | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         |        | 562 300      | 4 000                      |               |                             |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                                            |        |              |                            | 338 991       | 5 000                       |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 125  | 5 500        | 1 500                      | 324 000       | 8 200                       |
|                                                                                                                                                         |        |              |                            |               |                             |
| 2012                                                                                                                                                    | Ostud  | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                                         | 831    | 212 000      |                            |               |                             |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                                            |        |              |                            | 230 000       | 100 000                     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 24 435 | 15 850       | 146 619                    | 1 316 454     | 176 263                     |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja<br>muud olulised soodustused |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                                  | 2013  | 2012  |
| Arvestatud tasu                                                                  | 7 252 | 1 994 |

Ostud tegevusalade lõikes:

Teenuste ost 4 125 (2012: 16 370)

Kaupade ost 0 (2012: 8 896)

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutataud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2014

**OÜ Mirco Invest (registrikood: 10290074) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ROBERT MIRZOJEV    | Juhatuse liige     | 26.06.2014           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Mirco Invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Mirco Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

### Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ Mirco Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeauditiitori number 293

Maire Rooma

Vandeauditiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, Tartu

01.07.2014

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Mirco Invest (registrikood: 10290074) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ELLEN TOHVRI       | Vandeaudiitor      | 01.07.2014           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 200 189        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 27 101         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>227 290</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 227 290        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>227 290</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 200 189        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 27 101         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>227 290</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 227 290        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>227 290</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 78229           | 98.08%      | Jah            |
| Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge   | 47991      | 1534            | 1.92%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                               | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| OÜ Ifrit       | 11377400                                  | Merivälja tee<br>5-W-401, Tallinn,<br>Harju maakond,<br>Eesti   | 1278 EUR                     |
| OÜ Raidor      | 10291168                                  | Kulleri, Rõõmu<br>küla, Luunja vald,<br>Tartu maakond,<br>Eesti | 1278 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                    |
|-----------------|-------------------------|
| E-posti aadress | mircobowling@hotmail.ee |