

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Merkaver OÜ

registrikood: 11095156

tänavatalu nimi, Kalevi 32-3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10413

telefon: +372 5072982, +372 5082725

e-posti aadress: rihotal@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Intressikulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

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

Aruandeaasta põhitegevuseks oli kinnisvara väljarentimine, eesmärgiga laekunud rendituludest tasuda pangalaen ja haldamiskulud. Kui eelnevatel perioodidel kaasati likviidsuse tagamiseks osanikelt saadud finantsvahendeid, siis aruandeaastal saadi ilma uute laenude kaasamiseta hakkama.

Edaspidiseks on endiselt rahavoo optimaalseks juhtimiseks vajalik koostööhaldis suhe rentnikega.

Peamised finantssuhtarvud %%-s on alljärgnevad:

Ärirentaablus(ärikasum/müügitulu)	60,02 (2013.a.)	42,98 (2012.a.)
Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustused)	11,94 (31.12.2013.a.)	15,44 (31.12.2012.a.)

Juhatuse liige

R.Talumaa

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 035	8 442	1
Nõuded ja ettemaksed	9 694	11 798	1,2
Varud	2 598	2 598	1
Kokku käibevara	18 327	22 838	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	169 590	176 351	1,4,5
Kokku põhivara	169 590	176 351	
Kokku varad	187 917	199 189	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	145 593	139 714	1,5,9
Võlad ja ettemaksed	7 942	8 243	1,3,6
Kokku lühiajalised kohustused	153 535	147 957	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	17 253	39 466	1,4,5
Kokku pikaajalised kohustused	17 253	39 466	
Kokku kohustused	170 788	187 423	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 954	8 988	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 363	-34	
Kokku omakapital	17 129	11 766	
Kokku kohustused ja omakapital	187 917	199 189	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	19 116	16 426	1,7
Muud äritulud	0	1 765	1
Mitmesugused tegevuskulud	-871	-437	1
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 761	-6 761	4
Muud ärikulud	-11	-3 933	1
Kokku ärikasum (-kahjum)	11 473	7 060	
Intressikulud	-6 110	-7 094	1,5,8,9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 363	-34	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 363	-34	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 473	7 060	1
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 761	6 761	4
Kokku korrigeerimised	6 761	6 761	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 104	4 591	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-301	1 557	6
Makstud intressid	-1 083	-2 169	5,8
Kokku rahavood äritegevusest	18 954	17 800	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	9 810	5,9
Saadud laenude tagasimaksed	-21 361	-20 535	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-21 361	-10 725	
Kokku rahavood	-2 407	7 075	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 442	1 367	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 407	7 075	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 035	8 442	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	8 988	11 800
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	256	8 988	11 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-34	-34
31.12.2012	2 556	256	8 954	11 766
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256	8 954	11 766
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 363	5 363
31.12.2013	2 556	256	14 317	17 129

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Merkaver raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt perioodi kohta 01.01.2013 kuni 31.12.2013.

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

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto muutusi, sularahaga ei arveldata.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded:

Nõuetena on kajastatud maksmata arved üürnikelt ja muu tulevaste perioodide nõue. (Lisa 2)

Võlad ja ettemaksed:

Võlgadena on kajastatud üüri tagatissumma, teenuste eest maksmata arved ja maksuvõlad. (Lisad 3,6)

Varud

Varudes on kajastatud vallasvarana ruumide sisustus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kajastatud soetusmaksumuse meetodil. (Lisa 4)

Finantskohustused

Finantskohustustes on kajastatud pangalaen ja käibelaenu. (Lisad 5,9)

Tulud

Müügituludes kajastuvad üüritulud. (Lisa 7)

Muudes ärituludes on kompromisslepingu jm. tasud.

Kulud

"Kaupade- ja teenuste" kulukirjel olid kajastatud kommunaalkulud, mis on aga kasumiaruandest müügituludega saldeerimise tulemusel välja kantud. Aruandeaastal oli tasaarveldatav summa 4 370 eurot (2012.a. 5 200 eurot).

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

Muudesse ärikuludesse on kantud riigilõivud, viivised ning õigusabikulu.

"Finantstulud ja -kulud" kirjel on kajastatud laenuintressid.

(Lisad 5,8,9)

Maksustamine

Maksud kajastatakse tekkepõhiselt.

(Lisad 3,6)

Seotud osapooled

OÜ-s Merkaver loetakse seotud osapoolteks:

a) emaettevõtte

b) sidusettevõtte

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

(Lisad 5,9)

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 664	9 664	
Ostjatelt laekumata arved	9 664	9 664	
Muud	30	30	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 694	9 694	1
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 783	11 783	
Ostjatelt laekumata arved	11 783	11 783	
Muud	15	15	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 798	11 798	1

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	542	293
Intress	2	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	544	293

(Lisad 1,6)

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	225 371	225 371
Akumuleeritud kulum	-42 259	-42 259
Jääkmaksumus	183 112	183 112
Amortisatsioonikulu	-6 761	-6 761
31.12.2012		
Soetusmaksumus	225 371	225 371
Akumuleeritud kulum	-49 020	-49 020
Jääkmaksumus	176 351	176 351
Amortisatsioonikulu	-6 761	-6 761
31.12.2013		
Soetusmaksumus	225 371	225 371
Akumuleeritud kulum	-55 781	-55 781
Jääkmaksumus	169 590	169 590

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 486	21 626
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 370	-5 200

Soetusmaksumuse meetodil kajastatava kinnisvarainvesteeringu amortisatsiooninormiks on 3%.

Otsesed haldamiskulud moodustuvad kommunaalkuludest ja -teenustest.

(Lisad 1,5)

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pangalaen	22 213	22 213			1,8
Muud laenud	123 380	123 380			1,8,9
Lühiajalised laenud kokku	145 593	145 593			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	17 253		17 253		
Pikaajalised laenud kokku	17 253		17 253		
Laenukohustused kokku	162 846	145 593	17 253		

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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	169 590	176 351
Kokku	169 590	176 351

Kinnisvarainvesteeringu bilansiline jääkmaksumus - Lisa 4

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

Aruandeaastal maksti pangalaenu tagasi summas 21 361 eurot ja pangalaenu intresse maksti 1 083 eurot.

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

Muud käibelaenu aruandeperioodil ei vajutat (eelneval perioodil laekus 9 810 eurot). Käibelaenult arvestatud aruandeaasta intressimäär oli 5% summas 5 027 eurot (eelmisel aastal 5% summas 4 925 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 860	6 860			
Maksuvõlad	544	544			3
Muud	538	538			
Kokku võlad ja ettemaksed	7 942	7 942			1

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 950	7 950			
Maksuvõlad	293	293			3
Kokku võlad ja ettemaksed	8 243	8 243			1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	19 116	16 426	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 116	16 426	
Kokku müügitulu	19 116	16 426	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	19 116	16 426	1
Kokku müügitulu	19 116	16 426	

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	6 110	7 094	1,5,9
Kokku intressikulud	6 110	7 094	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	85 486	81 980
Sidusettevõtjad	37 894	36 373

2012	Saadud laenud
Emaettevõtja	9 810
Sidusettevõtjad	0

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

Soodustused seotud osapooltele puuduvad.

(Lisad 1,5,8)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.10.2014

Merkaver OÜ (registrikood: 11095156) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO TALUMAA	Juhatuse liige	07.10.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 363
Kokku	14 317

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19116	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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