

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Maakri KVF

registrikood: 10905854

tänava/talu nimi, Maakri 28A

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6518836

e-posti aadress: marju@vjh.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

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

Perioodil 01.01.2015-31.12.2015 põhitegevuseks oli:

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

Aruande perioodi lõpuks oli rendile antud 2144 m² hinnaga vahemikus 4,50-22,0 eurot/m². Hinna kujunemise aluseks on asukoht, rendipindade kvaliteet ja parkimisvõimalus. Aasta keskmine rendipindade täituvus oli 97,0%.

Aruande perioodi käive oli 255 707 eurot, kasum oli 546 856 eurot.

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

Põhilised majandussuhtarvud.

	2015	2014
Lühiajal.kohustuste kattekordaja (Käibevara/lühiaj.koh) Current Ratio	0,25	14,18
Likviidsuskordaja ((Käibevara-varud)/lühiajal.koh.) Quick Ratio	0,25	14,18
Võõrkapitali osatähtsus (Kohustused/passiva) Debt/Equity Ratio	0,29	0,02
Omakapitali kordaja (kohustused/Omakapital)	0,40	0,02
Varade tulukus e. ROA /Puhaskasum/varad kokku)	0,11	-0,02
Omakapitali tulukus ROE (a.aasta kasum/omakapital)	0,15	-0,02

Urmas Kivisalu
juhatuse liige

05.02.2016

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 324	742 930	2
Nõuded ja ettemaksed	21 407	26 939	3
Kokku käibevara	31 731	769 869	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9 362	0	5
Nõuded ja ettemaksed	689 561	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 260 367	2 296 272	6
Materiaalne põhivara	432	756	7
Kokku põhivara	4 959 722	2 297 028	
Kokku varad	4 991 453	3 066 897	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	75 094	0	8
Võlad ja ettemaksed	50 802	54 275	9
Kokku lühiajalised kohustused	125 896	54 275	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 306 079	0	8
Kokku pikaajalised kohustused	1 306 079	0	
Kokku kohustused	1 431 975	54 275	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	12
Ülekurss	1 879 322	1 879 322	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 112 210	1 182 319	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 856	-70 109	
Kokku omakapital	3 559 478	3 012 622	
Kokku kohustused ja omakapital	4 991 453	3 066 897	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	255 707	234 144	13
Muud äritulud	587 649	0	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 859	-72 480	15
Mitmesugused tegevuskulud	-51 543	-37 814	16
Tööjõukulud	-137 070	-133 953	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-56 865	-57 843	7
Muud ärikulud	-216	-215	18
Kokku ärikasum (-kahjum)	520 803	-68 161	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	6 862	-1	5
Intressikulud	-10 320	-1 608	
Muud finantstulud ja -kulud	29 511	-339	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	546 856	-70 109	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 856	-70 109	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	520 803	-68 161	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	56 865	57 843	6,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-587 649	0	14
Muud korrigeerimised	3 051	0	
Kokku korrigeerimised	-527 733	57 843	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 933	-3 087	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 473	5 349	
Kokku rahavood äritegevusest	-12 336	-8 056	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-999	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 297 987	0	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	865 000	0	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	-1	5
Antud laenud	-668 100	-58 925	
Antud laenude tagasimaksed	8 464	50 000	
Laekunud intressid	4 000	120	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 091 123	-9 805	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 400 000	0	8
Saadud laenude tagasimaksed	-18 827	-65 074	
Makstud intressid	-10 320	-1 608	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 370 853	-66 682	
Kokku rahavood	-732 606	-84 543	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	742 930	827 473	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-732 606	-84 543	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 324	742 930	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	19 173	1 879 322	1 917	1 182 319	3 082 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-70 109	-70 109
31.12.2014	19 173	1 879 322	1 917	1 112 210	3 012 622
Aruandeaasta kasum (kahjum)				546 856	546 856
31.12.2015	19 173	1 879 322	1 917	1 659 066	3 559 478

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Maakri KVF 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

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

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

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

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

OÜ Maakri KVF ei ole koostanud konsolideeritud aruannet (100% tütarettevõtte Andrimen OÜ ja 60% tütarettevõtte Seapaju 1 Arendus OÜ). Maakri OÜ on koostanud konsolideeritud aruande, kus kajastatakse nii Maakri KVF OÜ, Andrimen OÜ ja Seapaju 1 Arendus OÜ käibeid.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid	3
Kinnisvarainvesteeringud	33

Rendid

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

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. 2015.a väljamakstud dividendide osas on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 11.

Seotud osapooled

OÜ Maakri KVF aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	9 263	742 912
Kassa	1 061	18
Kokku raha	10 324	742 930

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 150	18 150		4
Ostjatelt laekumata arved	37 194	37 194		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-19 044	-19 044		
Muud nõuded	1 345 152	333 725	1 011 427	
Laenunõuded	979 361	138 410	840 951	
Intressinõuded	343 650	173 174	170 476	
Viitlaekumised	22 141	22 141		
Ettemaksed	2 257	2 257		
Tulevaste perioodide kulud	2 257	2 257		
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud, intressid ja muud nõuded	-654 591	-332 725	-321 866	
Kokku nõuded ja ettemaksed	710 968	21 407	689 561	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	16 131	16 131		4
Ostjatelt laekumata arved	35 929	35 929		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-19 798	-19 798		
Muud nõuded	1 164 850	1 164 850		
Laenunõuded	796 272	796 272		
Intressinõuded	343 387	343 387		
Viitlaekumised	25 191	25 191		
Ettemaksed	2 343	2 343		
Tulevaste perioodide kulud	2 343	2 343		
Ebatõenäoliselt laekuvad intressid, muud nõuded	-1 156 385	-1 156 385		
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 939	26 939		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	37 194	35 929
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-19 044	-19 798
Kokku nõuded ostjate vastu	18 150	16 131
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-19 798	-20 322
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	754	1 520
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-524
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	-472
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-19 044	-19 798

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11578914	Seapaju 1 Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	60	60
12803069	Andrimen OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus		100
11269001	Ihaste Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Seapaju 1 Arendus OÜ	0			0
Andrimen OÜ	0	2 500	6 862	9 362
Ihaste Kinnisvara OÜ	0			0
Kokku	0	2 500	6 862	9 362

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Andrimen OÜ	100	13.05.2015	2 500

Tütarettevõtja Seapaju 1 Arendus OÜ asutati jaanuaris 2009.a eesmärgiga kaevandada maavarasid.

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

OÜ Seapaju 1 Arendus jaotamata kasum/kahjum seisuga 31.12.2015.a on -36 553 eurot.

Tütarettevõtja Andrimen OÜ osteti 13.05.2015.a eesmärgiga teenida üüritulu parkla üürileandmisel.

OÜ Andrimen jaotamata kasum seisuga 31.12.2015.a on 6862 eurot.

24.09.2014.a Ihaste Kinnisvara OÜ osanike otsusel alustati osaühingu likvideerimis-menetlust ja 18.12.2015.a on kustutati ettevõtte registrist.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	491 463	1 920 009	2 411 472
Akumuleeritud kulum		-57 600	-57 600
Jääkmaksumus	491 463	1 862 409	2 353 872
Amortisatsioonikulu		-57 600	-57 600
31.12.2014			
Soetusmaksumus	491 463	1 920 009	2 411 472
Akumuleeritud kulum		-115 200	-115 200
Jääkmaksumus	491 463	1 804 809	2 296 272
Ostud ja parendused	2 297 987		2 297 987
Müügid	-147 723	-129 628	-277 351
Amortisatsioonikulu		-56 541	-56 541
31.12.2015			
Soetusmaksumus	2 641 727	1 790 381	4 432 108
Akumuleeritud kulum		-171 741	-171 741
Jääkmaksumus	2 641 727	1 618 640	4 260 367

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	212 740	189 003
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-181 526	-167 395
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	865 000	0

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 212 740 eurot. Vt. Lisa 13

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	999	999	999
Amortisatsioonikulu	-243	-243	-243
31.12.2014			
Soetusmaksumus	999	999	999
Akumuleeritud kulum	-243	-243	-243
Jääkmaksumus	756	756	756
Amortisatsioonikulu	-324	-324	-324
31.12.2015			
Soetusmaksumus	999	999	999
Akumuleeritud kulum	-567	-567	-567
Jääkmaksumus	432	432	432

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	1 381 173	75 094	1 306 079		3,03	EUR	29.09.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 381 173	75 094	1 306 079				
Laenukohustused kokku	1 381 173	75 094	1 306 079				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	
Maa	2 432 547	
Ehitised	1 513 302	
Kokku	3 945 849	

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 866	5 866	
Võlad töövõtjatele	5 355	5 355	11
Maksuvõlad	8 905	8 905	10
Saadud ettemaksed	30 676	30 676	
Tulevaste perioodide tulud	5 576	5 576	
Muud saadud ettemaksed	25 100	25 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	50 802	50 802	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 193	19 193	
Võlad töövõtjatele	5 600	5 600	11
Maksuvõlad	5 523	5 523	10
Muud võlad	474	474	
Muud viitvõlad	474	474	
Saadud ettemaksed	10 414	10 414	
Tulevaste perioodide tulud	10 414	10 414	
Garantiiraha ettemaks	13 071	13 071	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 275	54 275	

Üürilepingutes on sätestatud, et jooksva kuu üürisumma tasumise tähtaeg on hiljemalt eelneva kuu 28 kuupäev. S.t. et üürnikud tasuvad näiteks arve 01.02.2015 alusel märtsi üüri, tasumise tähtaeg 28.02.2015.

Tulevaste perioodide tulud - s.t. üürnikud tasuvad üüri üks kuu ette.

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1	0
Käibemaks	4 246	945
Üksikisiku tulumaks	1 450	1 465
Sotsiaalmaks	2 834	2 724
Kohustuslik kogumispension	236	226
Töötuskindlustusmaksed	138	163
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 905	5 523

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Puhkusetasude kohustus	5 355	5 600
Kokku võlad töövõtjatele	5 355	5 600

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	19 173	19 173
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus 19 173 EUR		

OÜ Maakri KVF jaotamata kasum seisuga 31.12.2015.a moodustas 1659 066 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta on 1327 252 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 331 814 eurot.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	255 707	234 144
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	255 707	234 144
Kokku müügitulu	255 707	234 144
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üüritulu	196 492	189 003
Parkla üüritulu	16 248	0
Kommunaalteenuste vahendamine	35 480	39 705
Muud tulud	7 487	5 436
Kokku müügitulu	255 707	234 144

Üürilepingutes on sätestatud, et jooksva kuu üürisumma tasumise tähtaeg on hiljemalt eelneva kuu 28 kuupäev. S.t. et üürnikud tasuvad näiteks arve 01.02.2015 alusel märtsi üüri, tasumise tähtaeg 28.02.2015, siis kasumiaruandes näitan veebruari üüritulu.

Aruande aasta lõpul korrigeerin bilansis saldot - tulevaste perioodide tulud.

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	587 649	0
Kokku muud äritulud	587 649	0

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	-2 125	-4 035
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-38 433	-45 522
Alltöövõtutööd	-21 500	-7 159
Hooldustasu KÜ-le	-13 711	-13 814
Väikevahendid	-1 090	-1 950
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 859	-72 480

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	-10 543	-5 589
Koolituskulud	-440	-670
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 662	-8 483
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	753	997
Transpordivahenditega seotud kulud	0	-512
Ärihoone kindlustus	-1 331	-1 337
Juriidilised kulud	-10 861	-4 797
Muud	-21 459	-17 423
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-51 543	-37 814

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-102 843	-100 409
Sotsiaalmaksud	-34 410	-33 728
Puhkusereserv	183	184
Kokku tööjõukulud	-137 070	-133 953
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Töötajatele maksti aruandeperioodil töötasudeks 74 427 eurot, juhatusele maksti tasu 19 200 eurot ning nõukogule hüvitist 9216 eurot.

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	-10	-15
Annetused	-206	-200
Kokku muud ärikulud	-216	-215

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest (laenu ja laenuintressid)	-52 863	-248 001
Intressitulu	82 374	48 735
Nõude loovutamise lepingu alusel	0	198 927
Kokku muud finantstulud ja -kulud	29 511	-339

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	1 000	
Tütarettevõtjad	1 011 427	848 092
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 141	8 465

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja			1 000	
Tütarettevõtjad		2 554	667 100	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 700	1 534		8 465
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	
Tütarettevõtjad				460
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 781	1 534		8 465
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 700			

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	28 416	28 416

Nõuetes on kajastatud laenude ja intresside saldosisid. Samuti "Nõuete loovutamise lepingu alusel tagasimakse" saldot. Tütarettevõtetele antud laenu arvestuslik intress oli 54 892 eurot. Nõue ühe tütarettevõtjate vastu summas 321 866 eurot (laen + arvestuslik intress) on kantud ebatõenäoliselt laekuvaks.

Müükides on kajastatud parkla rent ja raamatupidamisteenuste osutamine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2016

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KIVISALU	Juhatuse liige	29.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Maakri KVF osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Maakri KVF raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaarandeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse 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 arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Maakri KVF finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

Audiitorbüroo ELSS AS

Nexia International liige

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21a, Tartu 51014

30.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	30.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 112 210
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 856
Kokku	1 659 066
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 659 066
Kokku	1 659 066

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 112 210
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 856
Kokku	1 659 066
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 659 066
Kokku	1 659 066

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	255707	100.00%	Jah

Sidevahendid

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