

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Maakri KVF

registrikood: 10905854

tänava/talu nimi, Maakri tn 28a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10145

telefon: +372 6518836

e-posti aadress: marju@vjh.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

Perioodil 01.01.2018-31.12.2018 põhitegevuseks oli:

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

Aruande perioodi lõpuks oli rendile antud kontoripinda 1367 m² hinnaga vahemikus 5,00-22,0 eurot/m² . Samuti on rendile antud ärimaa 2631 m² kasutusotstarve - autoparkla.

Hinna kujunemise aluseks on asukoht, rendipindade kvaliteet ja parkimisvõimalus. Aasta keskmine rendipindade täituvus oli 98,1 %.

Aruande perioodi käive oli 378 191 eurot, kasum oli 386 146 eurot.

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

Urmas Kivisalu
juhatuse liige

19.02.2019

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	168 931	54 556	2
Nõuded ja ettemaksed	86 163	62 879	3
Kokku käibevarad	255 094	117 435	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 102	15 176	4
Nõuded ja ettemaksed	664 400	660 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 421 724	4 560 922	5
Kokku põhivarad	5 094 226	5 236 098	
Kokku varad	5 349 320	5 353 533	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 852	945 613	7
Võlad ja ettemaksed	43 338	43 776	8,9
Kokku lühiajalised kohustised	81 190	989 389	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	668 229	166 400	7
Võlad ja ettemaksed	22 576	6 565	8
Kokku pikaajalised kohustised	690 805	172 965	
Kokku kohustised	771 995	1 162 354	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	11
Ülekurss	1 879 322	1 879 322	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 290 767	2 100 851	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	386 146	189 916	
Kokku omakapital	4 577 325	4 191 179	
Kokku kohustised ja omakapital	5 349 320	5 353 533	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	378 191	401 870	12
Muud äritulud	295 391	118 397	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-69 095	-74 097	14
Mitmesugused tegevuskulud	-48 374	-52 922	15
Tööjõukulud	-140 131	-139 427	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-42 632	-45 423	5
Muud ärikulud	-542	-134	17
Ärikasum (kahjum)	372 808	208 264	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-7 074	-21 666	4
Intressikulud	-33 820	-42 934	
Muud finantstulud ja -kulud	54 232	46 252	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	386 146	189 916	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	386 146	189 916	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Maakri KVF 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Majandusaasta aruanne on koostatud väikeettevõtja kategoorias.
Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

Raha

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

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel 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.

Nõuded ja ettemaksud

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 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 õiglases 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumuleeritud 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 eluale.

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvarainvesteeringud	33 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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. 2018.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:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	167 930	53 574
Kassa	1 001	982
Kokku raha	168 931	54 556

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	38 497	38 497		
Ostjatelt laekumata arved	38 497	38 497		
Muud nõuded	1 113 193	45 238	1 067 955	
Laenunõuded	902 455	43 930	858 525	
Intressinõuded	210 738	1 308	209 430	
Ettemaksed	2 428	2 428		
Tulevaste perioodide kulud	2 428	2 428		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-403 555		-403 555	
Kokku nõuded ja ettemaksed	750 563	86 163	664 400	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	17 463	17 463		
Ostjatelt laekumata arved	17 463	17 463		
Muud nõuded	1 413 860	381 081	372 779	660 000
Laenunõuded	1 031 174	180 425	190 749	660 000
Intressinõuded	382 686	200 656	182 030	
Ettemaksed	2 401	2 401		
Tulevaste perioodide kulud	2 401	2 401		
Ebatõenäoliselt laekuvad laenud	-710 845	-338 066	-372 779	
Kokku nõuded ja ettemaksed	722 879	62 879	0	660 000

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11578914	Seapaju 1 Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	60	60
12803069	Andrimen OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Seapaju 1 Arendus OÜ	4 717	-4 717	0
Andrimen OÜ	10 459	-2 357	8 102
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	15 176	-7 074	8 102

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. 19.08.2015.a moodustati püsielupaik. Algab võõrandamise protsess. Eeldatavasti toimub võõrandamine 2019.aastal ; hetkel (19.01.2019.a) ollakse võõrandamise järjekorras 12.kohal.

OÜ Seapaju 1 Arendus jaotamata kasum/kahjum seisuga 31.12.2018.a on -32 574 eurot.

Tütarettevõtja Andrimen OÜ osteti 13.05.2015.a eesmärgiga teenida üüritulu parkla üürileandmisel. OÜ Andrimen jaotamata kasum seisuga 31.12.2018.a on 5602 eurot.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	3 323 848	1 526 702	4 850 550
Akumuleeritud kulum		-183 204	-183 204
Jääkmaksumus	3 323 848	1 343 498	4 667 346
Müügid	-42 215	-21 657	-63 872
Amortisatsioonikulu		-42 552	-42 552
31.12.2017			
Soetusmaksumus	3 281 633	1 505 045	4 786 678
Akumuleeritud kulum		-225 756	-225 756
Jääkmaksumus	3 281 633	1 279 289	4 560 922
Müügid	-25 180	-71 386	-96 566
Amortisatsioonikulu		-42 632	-42 632
31.12.2018			
Soetusmaksumus	3 256 453	1 421 064	4 677 517
Akumuleeritud kulum		-255 793	-255 793
Jääkmaksumus	3 256 453	1 165 271	4 421 724

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	324 707	357 726
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-228 850	-223 296
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	390 000	179 500

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu 324 707 eurot. Vt. Lisa 12

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	999	999	999
Akumuleeritud kulum	-891	-891	-891
Jääkmaksumus	108	108	108
Amortisatsioonikulu	-108	-108	-108
31.12.2017			
Soetusmaksumus	999	999	999
Akumuleeritud kulum	-999	-999	-999
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2018			
Soetusmaksumus	999	999	999
Akumuleeritud kulum	-999	-999	-999
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	539 681	37 852	501 829		3%	EUR	29.07.2021
Muu laen	166 400		166 400		8%	EUR	25.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	706 081	37 852	668 229				
Laenukohustised kokku	706 081	37 852	668 229				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	945 613	945 613			3%	EUR	29.09.2018
Muu laen	166 400		166 400		8%	EUR	25.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 112 013	945 613	166 400				
Laenukohustised kokku	1 112 013	945 613	166 400				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	2 340 664	3 281 633
Ehitised	1 207 904	1 279 290
Kokku	3 548 568	4 560 923

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 558	5 558	
Võlad töövõtjatele	4 873	4 873	
Maksuvõlad	9 595	9 595	
Muud võlad	22 576		22 576
Intressivõlad	22 576		22 576
Saadud ettemaksed	23 312	23 312	
Kokku võlad ja ettemaksed	65 914	43 338	22 576

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 141	5 141	
Võlad töövõtjatele	3 889	3 889	
Maksuvõlad	11 278	11 278	
Muud võlad	6 565		6 565
Muud viitvõlad	6 565		6 565
Saadud ettemaksed	23 468	23 468	
Muud saadud ettemaksed	23 468	23 468	
Kokku võlad ja ettemaksed	50 341	43 776	6 565

Üürilepingutes on sätestatud, et jooksva kuu üürisumma tasumise tähtaeg on hiljemalt eelneva kuu 28 kuupäev. S.t. et üürnikud tasuvad näiteks arve 01.02.2018 alusel märtsi üüri, tasumise tähtaeg 28.02.2018. Tulevaste perioodide tulud - s.t. üürnikud tasuvad üüri üks kuu ette.

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 024	5 355
Üksikisiku tulumaks	1 411	1 840
Erisoodustuse tulumaks		1
Sotsiaalmaks	2 808	3 544
Kohustuslik kogumispension	168	307
Töötuskindlustusmaksed	184	231
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 595	11 278

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	0	244
Puhkusetasude kohustis	4 873	3 645
Kokku võlad töövõtjatele	4 873	3 889

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	19 173	19 173
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus 19 173 EUR		

OÜ Maakri KVF jaotamata kasum seisuga 31.12.2018.a moodustas 2676913 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 2141531 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 535382 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	378 191	401 870
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	378 191	401 870
Kokku müügitulu	378 191	401 870
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Mitteeluruumide üüritulu	154 213	187 232
Parkla üüritulu	170 494	170 494
Kommunaalteenuste vahendamine	33 807	32 740
Muud tulud	19 677	11 404
Kokku müügitulu	378 191	401 870

Üürilepingutes on sätestatud, et jooksva kuu üürisumma tasumise tähtaeg on hiljemalt eelneva kuu 28 kuupäev. S.t. et üürnikud tasuvad näiteks arve 01.02.2018 alusel märtsi üüri, tasumise tähtaeg 28.02.2018, siis kasumiaruandes näitan veebruari üüritulu.

Aruande aasta lõpul korrigeerin bilansis saldot - tulevaste perioodide tulud.

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	293 434	118 391
Kasum valuutakursi muutustest	0	6
Traavid, viivised ja hüvitised	1 957	0
Kokku muud äritulud	295 391	118 397

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	-4 830	-3 304
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-41 371	-33 926
Alltöövõtutööd	-3 304	-27 268
Hooldustasu KÜ-le	-277	-6 955
Väikevahendid	-2 183	-2 644
Muud	-17 130	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-69 095	-74 097

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-11 264	-11 218
Mitmesugused bürookulud	-6 852	-5 687
Lähetuskulud	-4 083	-5 015
Koolituskulud	-439	-814
Riiklikud ja kohalikud maksud	-21 084	-21 306
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	1 739
Ärihoone kindlustus	-1 228	-1 396
Juriidilised kulud	-486	-2 274
Auditi kulud	-760	-760
Muud	-2 178	-6 191
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-48 374	-52 922

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-103 874	-103 261
Sotsiaalmaksud	-35 339	-35 155
Puhkusereserv	-918	-1 011
Kokku tööjõukulud	-140 131	-139 427
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	7	7
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Töötajatele arvestati aruandeperioodil töötasudeks 75 458 eurot, juhatusele maksti tasu 19 200 eurot ning nõukogule hüvitist 9216 eurot.

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Annetused	0	-6
Tervise edendamise kulud	-300	0
Muud	-242	-128
Kokku muud ärikulud	-542	-134

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest (laenud ja laenuintressid)	-22 876	-28 640
Intressitulu	77 108	74 892
Kokku muud finantstulud ja -kulud	54 232	46 252

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	3 982		3 015	
Tütarettevõtjad	1 067 955		1 032 779	
Sidusettevõtjad	41 256	188 976	40 000	172 965
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 611		18 511	

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	915	8%	EUR	25.01.2021
Tütarettevõtjad				
Tütarettevõtja	7 776	12%	EUR	26.01.2021

2017	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	870		8%	EUR	25.01.2021
Tütarettevõtjad					
Tütarettevõtja	8 548		12%	EUR	26.01.2021
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	40 000	63 600	8%	EUR	25.01.2021

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tütarettevõtjad	5 107	5 107
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 534	1 534

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	9 216	9 216

Nõuetes on kajastatud laenude ja intresside saldosisid. Samuti "Nõuete loovutamise lepingu alusel tagasimakse" saldod. Nõue ühe tütarettevõtjate vastu summas 403 555 eurot (laen + arvestuslik intress) on kantud ebatõenäoliselt laekuvaks.

Müükides on kajastatud parkla rent ja raamatupidamisteenuste osutamine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2019

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS KIVISALU	Juhatuse liige	28.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Maakri KVF osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Maakri KVF raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Maakri KVF finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Nexia International liige

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

28.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Maakri KVF (registrikood: 10905854) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	28.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 290 767
Aruandeaasta kasum (kahjum)	386 146
Kokku	2 676 913

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 290 767
Aruandeaasta kasum (kahjum)	386 146
Kokku	2 676 913

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	378191	100.00%	Jah

Sidevahendid

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