

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Osaühing Markwend

registrikood: 11078264

tänavaga nimi ja maja number: Tuukri 19

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10152

telefon: +372 5063202

faks: +372 6315349

e-posti aadress: aivar.raudsik@aaviklaw.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Varud	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Materiaalne põhivara	14
Lisa 11 Kapitalirent	14
Lisa 12 Kasutusrent	15
Lisa 13 Laenukohustused	16
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 15 Osakapital	17
Lisa 16 Müügitulu	17
Lisa 17 Muud äritulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 20 Tulumaks	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva	19

Tegevusaruanne

2010.aastal keskenduti kinnisvaratehingutele, millega on plaanis jätkata ka 2011. aastal.

Ettevõtte olulisemad suhtarvud on järgmised:

Suhtarv	2010	2009
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,9	1,0

ROA	16,0%	19,3%
-----	-------	-------

ROE	29,4%	45,8%
-----	-------	-------

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku *100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku *100

2010. aastal OÜ Markwend-l tööjõukulud puudusid.

Äriühingu juhatus koosneb ühest liikmest, kellele 2010. aastal juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 510 872	21 900 363	
Finantsinvesteeringud	5 268 197	408 376	2
Nõuded ja ettemaksed	29 956 303	26 872 235	3
Varud	25 000	129 771	8
Kokku käibevara	40 760 372	49 310 745	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	81 240 424	60 003 395	5
Kinnisvarainvesteeringud	9 750 335	21 042 350	9
Materiaalne põhivara	1 271 443	877 109	10
Kokku põhivara	92 262 202	81 922 854	
Kokku varad	133 022 574	131 233 599	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	14 449 401	19 999 115	13
Võlad ja ettemaksed	30 617 631	29 047 707	14
Kokku lühiajalised kohustused	45 067 032	49 046 822	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	15 523 424	27 079 938	13
Kokku pikaajalised kohustused	15 523 424	27 079 938	
Kokku kohustused	60 590 456	76 126 760	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	15
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 062 839	29 793 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 325 279	25 269 597	
Kokku omakapital	72 432 118	55 106 839	
Kokku kohustused ja omakapital	133 022 574	131 233 599	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	287 985	0	16
Muud äritulud	1 587 900	1 438 474	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 254	-84 721	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 959 200	-3 464 817	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-593 302	-325 592	10
Muud ärikulud	-1 947 424	-11 578 639	18
Ärikasum (-kahjum)	-5 763 295	-14 015 295	
Finantstulud ja -kulud	27 819 586	39 991 981	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 056 291	25 976 686	
Tulumaks	-731 012	-707 089	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 325 279	25 269 597	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 763 295	-14 015 295	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	593 302	325 592	10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	1 947 410	8 536 000	17,18
Muud korrigeerimised	-1 407 900	2 041 686	17
Kokku korrigeerimised	1 132 812	10 903 278	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 094 765	693 293	
Varude muutus	104 771	-91 281	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-240 682	-959 172	
Makstud intressid	-536 125	-422 196	
Makstud ettevõtte tulumaks	-518 354	-693 797	
Kokku rahavood äritegevusest	-6 915 638	-4 585 170	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 092 224	-281 584	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 372 851	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	19 227 505	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-30 590	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	15 295	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-7 400 150	-406 640	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	2 551 747	15 873 806	
Antud laenud	-15 196 544	-5 322 000	
Antud laenude tagasimaksed	8 586 400	8 810 694	
Laekunud intressid	873 321	1 240 365	
Laekunud dividendid	1 411 530	1 440 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 976 880	19 951 200	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 905 640	8 175 228	
Saadud laenude tagasimaksed	-17 016 225	-10 834 677	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-90 459	-14 659	
Makstud dividendid	-3 250 000	-3 000 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-18 451 044	-5 674 108	
Kokku rahavood	-16 389 802	9 691 922	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 900 363	12 217 087	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-16 389 802	9 691 922	
Valuutakursside muutuste mõju	311	-8 646	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 510 872	21 900 363	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	33 893 242	33 937 242
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	25 269 597	25 269 597
Makstud dividendid	0	0	-4 100 000	-4 100 000
31.12.2009	40 000	4 000	55 062 839	55 106 839
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	21 325 279	21 325 279
Makstud dividendid	0	0	-4 000 000	-4 000 000
31.12.2010	40 000	4 000	72 388 118	72 432 118

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Markwend 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte 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 Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osalust omandatud ettevõtte varades ja kohustustes ning tekkinud firmaväärtust (s.o. vahe, mille võrra omandatud osaluse soetusmaksumuse ületas omandatud netovara õiglast väärtust) kajastatakse netosummana vastavalt kirjel „Tütarettevõtete aktsiad ja osad“ või „Sidusettevõtete aktsiad ja osad“. Osalust omandatud tütar- ning sidusettevõtete tuludes ja kuludes kajastatakse kasumiaruandes netosummana vastavalt ridadel „Finantstulud ja -kulud investeeringutelt tütarettevõtetesse“ ning „Finantstulud ja -kulud investeeringutelt sidusettevõtetesse“.]

Nõuded ja ettemaksud

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud 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. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- tütarettevõtjaid;
- sidusettevõtjaid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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 kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2008	5 400	5 400
Soetamine	399 716	399 716
Müük müügihinnas või lunastamine	-39 948 806	-39 948 806
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	39 952 066	39 952 066
31.12.2009	408 376	408 376
Soetamine	7 400 150	7 400 150
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 551 747	-2 551 747
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	11 418	11 418
31.12.2010	5 268 197	5 268 197

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	16 050 401	24 075 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28 239	48 838	4
Muud nõuded	13 790 696	2 370 797	
Laenu nõuded	8 804 664	0	
Intressinõuded	2 194 436	1 301 082	
Dividendinõuded	1 270 000	1 060 000	
Muud nõuded	1 521 596	9 715	
Ettemaksed	86 967	377 600	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	29 956 303	26 872 235	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	28 239	0	48 838	0
Erisoodustuse tulumaks	0	109 519	0	2 127
Sotsiaalmaks	0	5 013	0	3 342
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	506
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 239	114 532	48 838	5 975

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	0	26 600	6
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	74 203 560	48 457 995	7
Pikaajalised nõuded	7 036 864	11 518 800	
Laenunõuded	4 895 884	9 000 000	
Muud nõuded	2 140 980	2 518 800	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	81 240 424	60 003 395	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Kentex Arendus OÜ	Eesti		66	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Müük	Muud muutused	31.12.2010	
Kentex Arendus OÜ	26 600	-13 300	-13 300	0	
Kokku:	26 600	-13 300	-13 300	0	

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Astlanda Ehitus OÜ	Eesti	Üldehitustööd	25	25
BCA Center OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
Kentex Arendus OÜ	Eesti		0	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2010	
Astlanda Ehitus OÜ	12 251 097	-1 560 000	21 988 368	0	32 679 465	
BCA Center OÜ	36 206 898	0	5 317 197	0	41 524 095	
Kentex Arendus OÜ	0	0	-13 300	13 300	0	
Kokku:	48 457 995	-1 560 000	27 292 265	13 300	74 203 560	

Omandatud osalused:			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

2010. aastal müüdi tütarettevõttest Kentex Arendus OÜ 32,75% suurune osalus, mille tulemusena klassifitseeriti tütarettevõtte ümber sidusettevõtteks.

Lisa 8 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ettemaksed varude eest	25 000	129 771
Kokku varud	25 000	129 771

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
01.01.2009		47 880 676
Ostud ja parendused		203 360
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-2 041 686
Müügid		-25 000 000
31.12.2009		21 042 350
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		1 407 900
Müügid		-12 699 915
31.12.2010		9 750 335
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	10 752 505	16 464 000

Lisa 10 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2008					
Soetusmaksumus	0	792 085	124 000	124 000	916 085
Akumuleeritud kulum	0	-214 800	0	0	-214 800
Jääkmaksumus	0	577 285	124 000	124 000	701 285
Ostud ja parendused	219 832	281 584	0	0	501 416
Amortisatsioonikulu	-12 212	-313 380	0	0	-325 592
31.12.2009					
Soetusmaksumus	219 832	1 073 669	124 000	124 000	1 417 501
Akumuleeritud kulum	-12 212	-528 180	0	0	-540 392
Jääkmaksumus	207 620	545 489	124 000	124 000	877 109
Ostud ja parendused	275 331	837 300	0	0	1 112 631
Amortisatsioonikulu	-126 808	-466 494	0	0	-593 302
Müügid	0	-995	0	0	-995
Ümberklassifitseerimised	0	0	-124 000	-124 000	-124 000
31.12.2010					
Soetusmaksumus	495 163	1 875 569	0	0	2 370 732
Akumuleeritud kulum	-139 020	-960 269	0	0	-1 099 289
Jääkmaksumus	356 143	915 300	0	0	1 271 443

Lisa 11 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik					
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirent	114 714	114 714	0	0	13
Kapitalirendikohustused kokku	114 714	114 714	0	0	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirent	205 173	98 346	106 827	0	13
Kapitalirendikohustused kokku	205 173	98 346	106 827	0	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Masinad ja seadmed	Kokku
31.12.2010	134 348	134 348
31.12.2009	207 620	207 620

Lisa 12 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	500 557	874 010
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	75 972	522 058
1-5 aasta jooksul	0	75 972

Lisa 13 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Muud laenud	28 818 934	13 931 301	14 887 633	0	
Lühiajalised laenud kokku	28 818 934	13 931 301	14 887 633	0	
Pikaajalised võlakirjad					
AS Swedbank	1 039 177	403 386	635 791	0	
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 039 177	403 386	635 791	0	
Kapitalirendikohustused kokku	114 714	114 714	0	0	11
Laenukohustused kokku	29 972 825	14 449 401	15 523 424		

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
LHV Pank	8 090 228	8 090 228	0	0	
Lühiajalised laenud kokku	8 090 228	8 090 228	0	0	
Pikaajalised laenud					
AS Swedbank	2 356 814	1 314 240	1 042 574	0	
Muud laenud	36 426 838	10 496 301	25 930 537	0	
Pikaajalised laenud kokku	38 783 652	11 810 541	26 973 111	0	
Kapitalirendikohustused kokku	205 173	98 346	106 827	0	11
Laenukohustused kokku	47 079 053	19 999 115	27 079 938	0	

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 251 944	316 359	
Maksuvõlad	114 532	5 975	4
Muud võlad	29 251 155	28 725 373	
Intressivõlad	5 649 062	4 800 114	
Dividendivõlad	2 800 000	2 050 000	
Muud võlad	20 802 093	21 875 259	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 617 631	29 047 707	

Lisa 15 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 16 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	287 985	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	287 985	0
Kokku müügitulu	287 985	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kaupade vahendamine	287 985	0
Kokku müügitulu	287 985	0

Lisa 17 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 407 900	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu ostuhinna allahindlusest	0	1 258 474
Muud	180 000	180 000
Kokku muud äritulud	1 587 900	1 438 474

Lisa 18 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 947 410	8 536 000
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 041 686
Trahvid, viivised ja hüvitised	14	953
Muud	0	1 000 000
Kokku muud ärikulud	1 947 424	11 578 639

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 995	-3 990	
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	27 292 265	1 313 657	7
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	11 418	39 950 542	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	11 418	39 950 542	
Intressitulud	1 898 670	2 239 532	
Intressikulud	-1 385 073	-3 499 114	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	311	-8 646	
Kokku finantstulud ja -kulud	27 819 586	39 991 981	

Lisa 20 Tulumaks

(kroonides)

2010. aastal on osanikele välja kuulutatud dividendide summas 4 000 000 (2009: 4 100 000) krooni. Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 731 012 (2009: 707 089) krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 72 388 118 (2009: 55 062 839) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 57 186 613 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 15 201 505 krooni. Seisuga 31. detsember 2009 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 43 499 643 krooni, millega oleks kaasnenum tulumaks summas 11 563 196 krooni.

Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	401	191 667	0	281 312
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 117 600	1 715	977 600

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	9 554 818	268 231	180 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	116 667	0	1 258 474	0

Lisa 22 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris OÜ Markwend eeltoodud kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja sellele järgnevate perioodide finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Markwend (registrikood: 11078264) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR RAUDSIK	Juhatuse liige	08.07.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Markwend ainuosanikule

Oleme auditeerinud osaühingu Markwend raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhatus kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate 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. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie märkusega auditiarvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Osaühing Markwend on kinnisvarainvesteeringute kajastamisel valinud arvestuspõhimõtteks õiglase väärtuse meetodi. Vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ning Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 6 sätetele tuleb kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel üldjuhul kasutada ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Ettevõtte juhatus on analüüsinud ja kinnitanud kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse vastavust kaetavale väärtusele, kuid kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta hindamisaktid puuduvad, mistõttu puudub usaldusväärne info kinnisvarainvesteeringute koosseisus kajastatavate kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse kohta bilansipäeva seisuga ning kinnisvarainvesteeringute kajastus aastaaruandes ei vasta juhendi RTJ 6 nõuetele.

Tulenevalt eeltoodust ei avalda me omapoolset arvamust kinnisvarainvesteeringute kajastamise õigsuse kohta kaasatud osaühingu Markwend aastaaruandes.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt osaühingu Markwend finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

12.07.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Markwend (registrikood: 11078264) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	12.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 062 839
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 325 279
Kokku	72 388 118
Jaotamine	
Dividendideks	-4 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	72 388 118
Kokku	68 388 118

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	287985	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaanus Otsa	35703290243	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6315349
Mobiiltelefon	+372 5063202
E-posti aadress	aivar.raudsik@aaviklaw.ee