

OÜ MAJAVARA HALDUS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 01. Jaanuar 2008.a.
Majandusaasta lõpp: 31. Detsember 2008.a.

Ärinimi: OÜ Majavara Haldus

Aadress: Juhkentali 8 - 36, Tallinn 10132

Äriregistrikood: 11372288

Telefon: (+372) 56 909 707

Kodulehekülg www.majavara.ee

E-mail info@majavara.ee

Dokumentide loetelu, mis lisatakse
majandusaasta aruandele

1. Audiitori järeldusotsus
2. Majandusaasta kasumijaotuse
ettepanek
3. Osanike nimekiri

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Tallinn, 15.mai 2009.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	9
Lisa 2 Raha ja pangakontod.....	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara.....	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed.....	12
Lisa 5 Maksud.....	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed.....	12
Lisa 7 Realiseerimise netokäive.....	12
Lisa 8 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	13
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega.....	13
Tegevjuhtkonna, juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. majandusaasta aruandele.....	14



Juhatuse liige
Kaarel Koger



TEGEVUSARUANNE

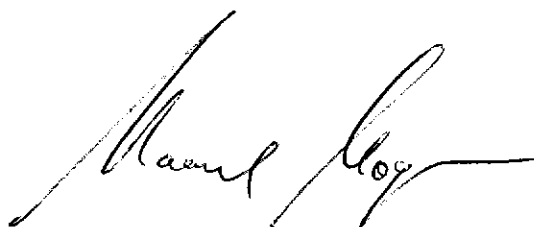
OÜ Majavara Haldus tegutseb alates 16.04.2007 aastast. OÜ Majavara Haldus 2008 aastal põhitegevuseks on kinnisvara haldusteenuste osutamine (EMTAK kood 81101). Klientideks olid uued korterelamud, kus osutati korteriomanikele järgnevaid haldusteenuseid: korterelamu üldise halduse korraldamine majahalduri poolt; sise- ja välisterritooriumi korrashoid ja puhastus; maja tehnosüsteemide hooldus

OÜ Majavara Haldus netorealiseerimiskäibeks 2008.aastal oli 5440780 krooni, puhaskasum majandustegevusest 628157 krooni.

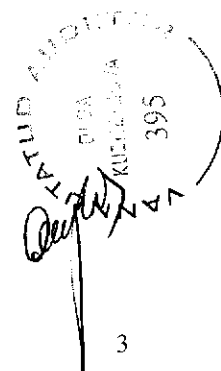
Keskmine töötajate arv perioodil 2008.a. 20 inimest ja nende töötasu oli 2033310 krooni, s.h. juhatuse liige väljamaksed 312467 krooni.

OÜ Majavara Haldus olulisemad finantssuhtarvud olid:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Ärirentaablus (ärikasum/müügitulu) %	11,55	15,18
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) %	11,55	14,95
Maksevõime (käibevara/ lühiajalised kohustused)	1,31	1,14



Juhatuse liige
Kaarel Koger

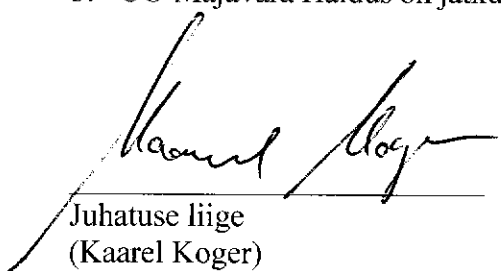


RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

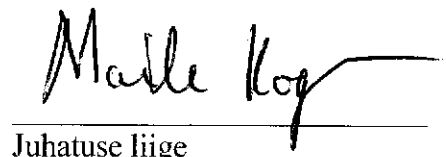
Juhatus kinnitab OÜ Majavara Haldus 2008. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
3. OÜ Majavara Haldus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



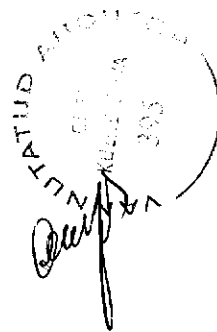
Juhatus liige
(Kaarel Koger)



Juhatus liige
(Maile Koger)

Tallinn, 15.mai 2009

Juhatus liige
Kaarel Koger



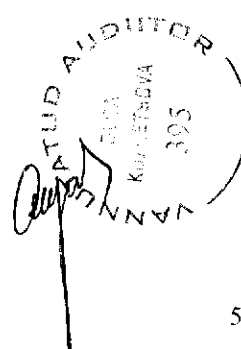
Bilanss

(eesti kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	2	1 105 831	431 100
Nõuded ja ettemaksed	4,5	2 917 348	1 660 183
Käibevara kokku		4 023 178	2 091 284
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3	33 054	97 458
Põhivara kokku		33 054	97 458
AKTIVA (VARAD) KOKKU		4 056 232	2 188 742
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused		0	205 000
Võlad ja ettemaksed	5,6	3 080 129	1 635 795
Lühiajalised kohustused kokku		3 080 129	1 840 795
KOHUSTUSED KOKKU		3 080 129	1 840 795
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		303 946	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		628 157	307 946
OMAKAPITAL KOKKU		976 103	347 946
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		4 056 232	2 188 742



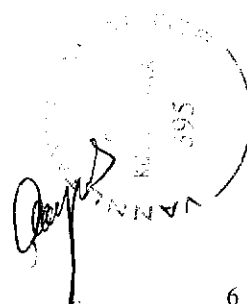
Juhatuse liige
Kaarel Koger



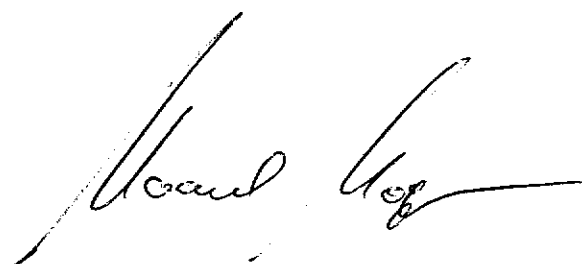
Kasumiaruanne
 (eesti kroonides)
SKEEM 1

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	7	5 440 780	2 059 808
Muud äritulud	8	58 122	18 121
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-803 096	-277 045
Mitmesugused tegevuskulud		-1 241 159	-267 374
Tööjõu kulud			
Palgakulu	9	-2 095 168	-915 660
Sotsiaalmaksud		-696 600	-304 486
Tööjõu kulud kokku		-2 791 768	-1 220 147
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	-34 354	0
Muud ärikulud	8	-190	-784
Ärikasum (-kahjum)		628 336	312 579
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	9	-5 000	-5 000
Muud finantstulud ja -kulud		4 821	367
Finantstulud ja -kulud kokku		-179	-4 633
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		628 157	307 946
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		628 157	307 946

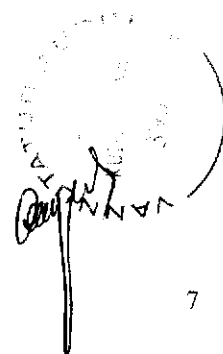
Juhatusel liige
Kaarel Koger



	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		628 336	312 579
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	34 354	0
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	3	30 050	0
			-1 660
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1 257 164	183
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 444 333	1 635 795
Makstud intressid	9	-10 000	0
Kokku rahavood äritegevusest		869 909	288 191
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	3	0	-97 458
Antud laenud		10 000	0
Antud laenude tagasimaksed		-10 000	0
Saadud intressid		4 821	367
Kokku rahavood investeerimistegevusest		4 821	-97 091
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	9	0	200 000
Saadud laenude tagasimaksed	9	-200 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-200 000	200 000
Rahavood kokku		674 730	391 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	431 100	40 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus		674 730	391 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	1 105 831	431 100

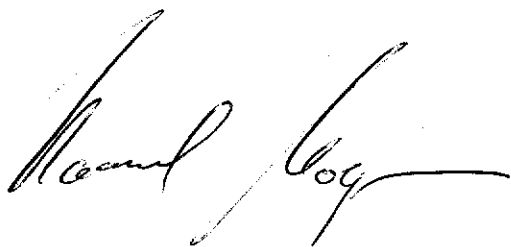


Juhatusel liige
 Kaarel Koger

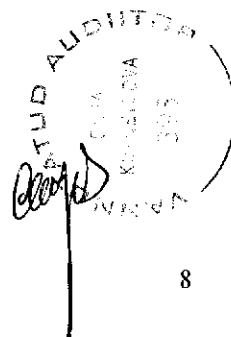


Omakapitali muutuste aruanne
(eesti kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	0	307 946	347 946
Aruandeperioodi puhaskasum			628 157	628 157
Kohustusliku reservkapitali suurendamine		4 000	-4 000	0
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	932 103	976 103



Juhatuse liige
Kaarel Koger



Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Majavara Haldus 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mida täiendavad väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Majavara Haldus kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused)

Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Aruandeaastal osatühingul ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei olnud.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20,000 krooni. Lühema kasuliku eluaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Vara amortisatsiooniarvestust alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele.

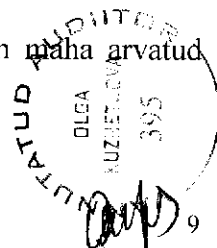
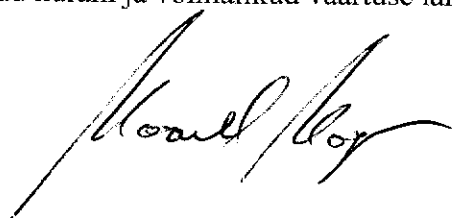
Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 5%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 25-50%

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhatusel liige
Kaarel Koger



Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Ettevõtte tulumaks

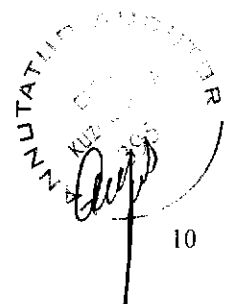
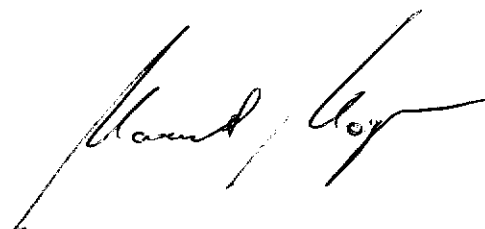
Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Lisa 2 Raha ja pangakontod

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes osahingu kassas olevat sularaha ning arvelduskonto jääke. Pangakonto jäägid on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamiskontodel võrduvad pangaväljavõtetel näidatud jääkidega. Sularaha kassas on aastavahetuse seisuga inventeeritud. Sellel kirjel on kajastatud:

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	4 597	886
Pangakontod, Hansapank	337 369	316 033
Pangakontod, Ühispank	213 865	114 181
Tähtajalised hoiused	550 000	0
Raha kokku	1 105 831	431 100

Juhatusel liige
Kaarel Koger



Lisa 3 Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooniarvestust alustatakse soetuse kuust.

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

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 5-10%
- Muud masinad ja seadmed 20-25%
- Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40%

2008.a.

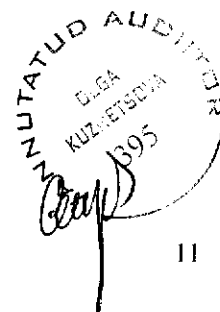
	Masinad ja seadme d	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2007	97458	97458
Mahakandmine (-)	31356	31356
Soetusmaksumus 31.12.2008	66102	66102
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	0
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	34354	34354
Mahakantud põhivara kulum (-)	1306	1306
Akumuleeritud kulum 31.08.2007	33048	33048
Jääkmaksumus 31.12.2007	97458	97458
Jääkmaksumus 31.08.2008	33054	33054

Seoses põhivara piirhinna tõusuga 10000 EEK-st kuni 20000 EEK, põhivara oli kantud maha kuludesse jääkmaksumuses 30050 EEK. Kulud on kajastatud reas „Mitmesugused tegevuskulud”.

2007.a.

	Masinad ja seadme d	Kokku
Soetusmaksumus 16.04.2007	0	0
Soetamine	97458	97458
Soetusmaksumus 31.12.2007	97458	97458
Akumuleeritud kulum 16.04.2007	0	0
Jääkmaksumus 16.04.2007	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2007	97458	97458

Juhatuse liige
Kaarel Koger

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	2 881 044	1 620 033
Nõuded ostjate vastu kokku	2 881 044	1 620 033
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	30 391	19 864
Antud laenud	0	10 000
Muud lühiajalised nõuded	1 423	8 454
<i>s.h Muud viitlaekumised</i>	<i>1423</i>	<i>8454</i>
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	4 489	1 832
Ettemaksed kokku	36 303	40 150
Nõuded ja ettemaksed kokku	2 917 348	1 660 183

Lisa 5 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	30 391	0	19 864	0
Käibemaks, intress	0	0	0	223
Ettevõtte tulumaks	0	840	0	470
Ettevõtte tulumaks, intress	0	0	0	4
Üksikisiku tulumaks	0	29900	0	28 410
Sotsiaalmaks	0	57 379	0	49 549
Sotsiaalmaks, intress	0	0	0	6
Kohustuslik kogumispension	0	2 124	0	1 513
Töötuskindlustusmaks	0	1 025	0	937
Kokku	30 391	91 268	19 864	81 112

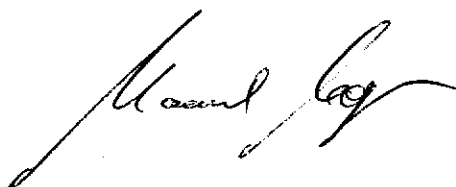
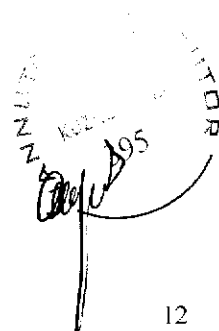
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

Sihtlaekumised summas 764490 krooni - lepinguliste majade kogutud avariitöödefondid ja selliste majade eelmise perioodi kulud.

	31.12.2008	31.12.2007
	8	7
Sihtlaekumised	764 490	345 306
Võlad tarnijatele	1 825 971	931 253
Võlad töövõtjatele	338 763	229 122
Maksuvõlad (lisa 5)	91 268	81 112
Muud võlad	59 637	49 003
Võlad ja ettemaksed kokku	3 080 129	1 635 795

Lisa 7 Realiseerimise netokäive

Juhatusel liige
 Kaarel Koger

OÜ MAJAVARA HALDUS

Majandusaasta aruanne 2008

a) OÜ Majavara Haldus majandustegevus toimus Eesti Vabariigi territooriumil.

Kommunaalmakseid, esitatud ja makstud korteriomanikutega, on Majavara Haldus OÜ-le vahendusteenus ning ei ole kasumiaruandes kajastatud

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	5 440 780	2 059 808
Kokku	5 440 780	2 059 808

b) ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2008	2007
81101 Hoonehalduse abitegevused (muud teenused)	1 446 611	1 819 777
81101 Hoonehalduse abitegevused (maksuvaba)	3 994 170	240 031
Kokku	5 440 780	2 059 808

Lisa 8 Muud äritulud ja muud ärikulud

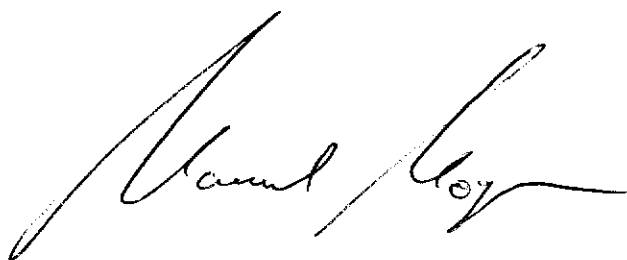
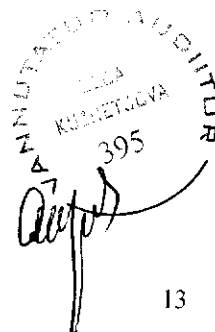
Muud äritulud	2008	2007
Kahjude hüvitus, saadud viivised	56 717	18 121
Muud äritulud	1 405	0
Muud äritulud kokku	58 122	18 121

Muud ärikulud	2008	2007
Kahjum valuutakursi muutusest	-132	0
Viivised ja trahvid	-56	-784
Muud äritulud	-2	0
Muud äritulud kokku	-190	-784

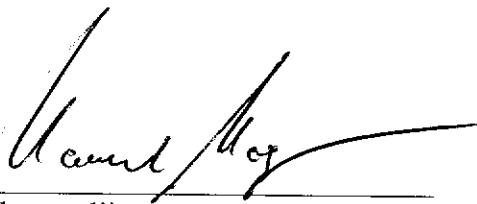
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

2007 aasta jooksul sidusettevõttele oli võetud lühiajaline laen summas 200 000 krooni.

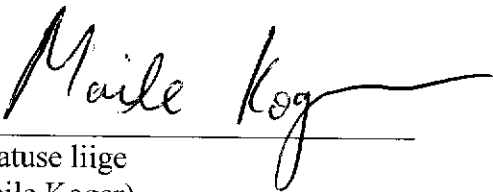
Arvutatud intressid moodustasid 10000 EEK. Laen koos viivisega oli tagastanud 16.06.08

Juhatuse liige
Kaarel Koger

Tegevjuhtkonna, juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. majandusaasta aruandele

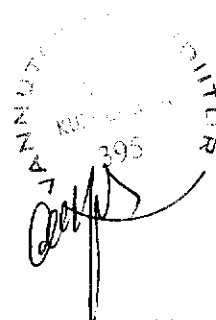


Juhatuse liige
(Kaarel Koger)



Juhatuse liige
(Maile Koger)

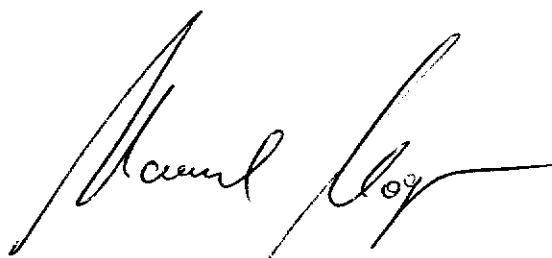
Juhatuse liige
Kaarel Koger



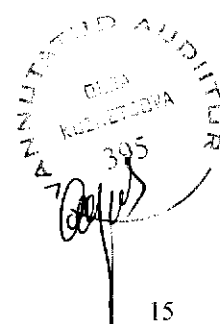
30.05.2009

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

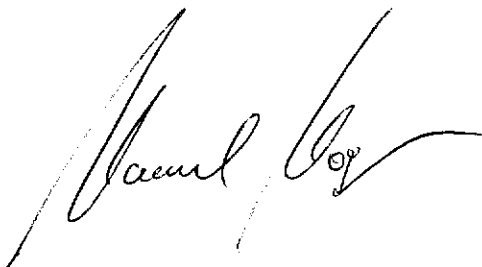
1	Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 2008.a.lõpus	307 946
2	2008.aasta aruandeaasta kasum	628 157
3	Reservkapitali moodustamiseks	-4 000
5	Dividendidena jaotamiseks	-250 000
4	Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2008.a. majandusaasta aruande kinnitamist	682 103



Juhatuse liige
Kaarel Koger



Osanike nimekiri	Isikokood	Aadress	Allkiri	Kuupäev
Kaarel Koger	38311170353	Raudkivi 6-2, Tallinn 10132		15.05.2009



Juhatuse liige
Kaarel Koger

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Majavara Haldus osanikele

Olen auditeerinud lehekülgedel 3 kuni 15 esitatud **OÜ Majavara Haldus** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.detsember 2008, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seadusega. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisalda pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **OÜ Majavara Haldus** finantsseisundit seisuga 31.detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seadusega.

Tallinn, 15.mai 2009.a.

Olga Kuznetsova
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr.395

