

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Majavara Haldus

registrikood: 11372288

tänavatänu nimi, Juhkentali 8-36

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10132

telefon: +372 56909707

e-posti aadress: ljudmilla@majavara.ee, info@majavara.ee

veebilehe aadress: www.majavara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 7 Muud äritulud	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 10 Tulumaks	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Majavara Haldus tegutseb alates 16.04.2007 aastast. OÜ Majavara Haldus 2011 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 tegevus toimus ainult Eesti Vabariigi territooriumil.

OÜ Majavara Haldus netorealiseerimiskäibeks 2011.aastal oli 521007 euro, puhaskasum majandustegevusest 43805 euro.

Keskmine töötajate arv perioodil 2011.a. 19 inimest ja nende töötasu oli 122558 euro, s.h. juhatuse liige väljamaksed 27088 euro. 2011.aastal maksti välja dividende summas 20300 euro.

OÜ Majavara Haldus olulisemad finantssuhtarvud olid:

	31.12.2011	31.12.2010
Ärimentaablus (ärikasum/müügitulu) %	9,22	12,27
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu) %	8,41	8,71
Maksevõime (käibevara/ lühiajalised kohustused)	1,52	1,44

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Majavara Haldus 2011. 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 ettevõtte.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	71 539	111 010	2
Nõuded ja ettemaksed	182 249	97 378	3,4
Kokku käibevara	253 788	208 388	
Kokku varad	253 788	208 388	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	166 771	144 876	4,5,6
Kokku lühiajalised kohustused	166 771	144 876	
Kokku kohustused	166 771	144 876	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 400	13 971	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 805	46 729	
Kokku omakapital	87 017	63 512	
Kokku kohustused ja omakapital	253 788	208 388	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	521 007	536 263	
Muud äritulud	1 356	1 902	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-248 925	-265 740	
Mitmesugused tegevuskulud	-60 736	-50 011	
Tööjõukulud	-162 925	-156 565	8,11
Muud ärikulud	-1 744	-60	
Ärikasum (kahjum)	48 033	65 789	
Finantstulud ja -kulud	1 168	409	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	49 201	66 198	
Tulumaks	-5 396	-19 470	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 805	46 728	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	48 033	65 789	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-84 315	-8 293	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	112 867	20 291	
Makstud ettevõtte tulumaks	-5 396	-19 469	10
Kokku rahavood äritegevusest	71 189	58 318	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-90 972	0	3,11
Laekunud intressid	612	409	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-90 360	409	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-20 300	-73 243	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-20 300	-73 243	
Kokku rahavood	-39 471	-14 516	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	111 010	125 526	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-39 471	-14 516	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	71 539	111 010	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	87 214	90 026
Aruandeaasta kasum (kahjum)			46 729	46 729
Makstud dividendid			-73 243	-73 243
31.12.2010	2 556	256	60 700	63 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)			43 805	43 805
Makstud dividendid			-20 300	-20 300
31.12.2011	2 556	256	84 205	87 017

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara Haldus 2011. 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 eurodes.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisenä. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Aruandeaastal osatühingul ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei olnud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1300 euro. 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 müügiotol 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.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1300

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.

Tulud

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

kajastakse teenuse osutamisel.

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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	325	325
Arvelduskontod	71 183	78 522
Tähtajalised hoiused	31	32 163
Kokku raha	71 539	111 010

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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	89 815	94 544	
Ostjatelt laekumata arved	91 073	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-1 258	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	170	112	4
Muud nõuded	91 850	2 405	
Laenunõuded	90 972	0	11
Intressinõuded	614	0	
Viitlaekumised	264	2 405	
Ettemaksed	414	317	
Kokku nõuded ja ettemaksed	182 249	97 378	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		888		512
Käibemaks		4 115		3 686
Üksikisiku tulumaks		1 810		1 724
Erisoodustuse tulumaks				51
Sotsiaalmaks		3 690		3 512
Kohustuslik kogumispension		93		32
Töötuskindlustusmaksed		359		327
Intress	3			3
Ettemaksukonto jääk	167		112	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	170	10 955	112	9 847

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	72 665	65 488	
Võlad töövõtjatele	18 769	17 100	6
Maksuvõlad	10 955	9 847	4
Muud võlad	3 169	3 150	
Sihtlaekumised	61 213	48 196	
Ekslikud laekumised	0	1 094	
Kokku võlad ja ettemaksed	166 771	144 875	

Sihtlaekumised summas 61213 euro (2010.a. 48196 euro) - lepinguliste majade kogutud avariitöödefondid ja selliste majade eelmise perioodi kulud.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	7 932	7 930
Puhkusetasude kohustus	8 973	7 256
Võlad töötajatele		
Puhkusereserv		
Kinnipeetud maksud	1 864	1 914
Kokku võlad töövõtjatele	18 769	17 100

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 356	1 902
Kokku muud äritulud	1 356	1 902

Viivise kontrol on korteriomani keele viivise eest esitatud arved summas 1356 euro (2010.aastal 1902 euro)

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-122 558	-118 168
Sotsiaalmaksud	-40 367	-38 397
Kokku tööjõukulud	-162 925	-156 565
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	20	21

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	1 168	409
Intressitulu hoiustelt	612	0
Intressitulu laenudelt	556	0
Kokku finantstulud ja -kulud	1 168	409

Lisa 10 Tulumaks

(eurodes)

	2011		2010	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	20 300	5 396	73 243	19 470
Kokku	20 300	5 396	73 243	19 470

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 972	32 331	23 970

	2011		2010
	Ostud	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 130	10 108	13 776

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	27 088	19 625

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Majavara Haldus (registrikood: 11372288) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	29.06.2012
MAILE KOGER	Juhatuse liige	29.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Majavara Haldus osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Majavara Haldus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ Majavara Haldus finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Olga Kuznetsova

Vandeauditiitori number 395

Auditiitoribüroo K&K OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 154

Asula 3, Tallinn

11312

29.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Majavara Haldus (registrikood: 11372288) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA KUZNETSOVA	Vandeaudiitor	29.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 805
Kokku	84 205
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	84 205
Kokku	84 205

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	521007	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaarel Koger	38311170353	Harju maakond, Rae vald, Peetri küla, Raudkivi tee 6-2, Peetri küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56909707
E-posti aadress	ljudmilla@majavara.ee
E-posti aadress	info@majavara.ee
Veebilehe aadress	www.majavara.ee