

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: MAARDU MAJA OÜ

registrikood: 10718000

tänava/talu nimi, Keemikute tn 8-17

maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74116

telefon: +372 56249028, +614 30923069

e-posti aadress: laire.lind@yyrikorter.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Maardu Maja OÜ on asutatud 28.12.2000 a.

Ettevõtte põhitegevusalaks on talle kuuluva kinnisvara arendamine, haldamine, üürimine ja/või müük.

Ettevõtte varade hulka kuulub osa hoonest aadressil Weizenbergi 4, Tallinn. Tegemist on äripinnaga, suurusega 191,2 m². Pinnad on jagatud momendil 2 osasse ja renditakse välja kaubandus-teeninduspindadena. 2014 aastal oli 1 osa ruumidest vaba, kuid momendil on ruumid üüritud välja kogupinnana 1 üürikule.

Jaanuaris 2001 omandas Maardu Maja OÜ elamu, mis oli aastaid seisnud tühjana ja mille renoveerimisega alustati kohe peale omandamist. Kuna tegemist on olnud suuremahulise tööga ja seda on teostatud osade kaupa lähtuvalt finantseerimisvõimalustest ja rahavoogude majandamisest, tegeleb Maardu Maja OÜ siiani nimetatud elamu rekonstrueerimisega. 2010 aastal alustas ettevõtte elamu kapitaalrenoveerimistöödega, milleks olid elamu kütte- ja elektrisüsteemide renoveerimine. 2011 aastal väljastati mõlemale tööle kasutusload. Lisaks taotles ettevõtte ehitusloa fassaadi soojustmise ja renoveerimistöödele, millega alustati 2012 aastal ja lõpetati enne 2013 aasta kütteperioodi.

2014 aastal alustati elamu juurde kuuluva territooriumi renoveerimine ja parkimisala väljaehitusega.

Tööd on teostati enamjaolt ettevõtte omavahendite abil ja Austraalia kinnisvara müügist saadud tulust

Ettevõtte müügitulu suurenes 2014 aastal oluliselt võrreldes 2013 aastaga.

2013 aastal taastus üüriturg ka Tallinna sateliitlinnades s.h. Maardus ja huvi meie üürikorterite (eriti möbleeritud korterite) vastu on jätkuvalt tõusnud ja seepärast jätkame jõudumööda korterite kaasajastamist, sisustamist ning loodame saavutada esimese poolaasta lõpuks täituvus 80%.

Edasine täituvuse suurendamine sõltub korterite renoveerimiskiirusest, kuna üürnike vahetusel tehtavad remonditööd hõlmavad suures osas ka vannitubade ümberehitusi ja need tööd on suhteliselt aeganõudvad ja kapitalimahukad.

Samuti on meil plaanis 2015 aastal jätkata remonditud ja tühjadesse korteritesse köögimööbli paigaldamist.

Ettevõtte juhatus on alates 2009 aasta maist 2-liikmeline. Juhatusel maksti 2014aastal tasu ei makstud.

Ettevõttes töötas 2014 töötajaid ei olnud.

Korterite remontimisel, köögimööbli paigaldamisel, parkla väljaehitusel ja muude remonditööde teostamisel kasutasime töötajaid töövõtulepingu ja/või käsunduslepingute alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	11 142	12 264	2
Nõuded ja ettemaksed	120 081	125 293	3
Kokku käibevara	131 223	137 557	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 738	1 738	
Kinnisvarainvesteeringud	1 116 037	1 031 328	6
Materiaalne põhivara	39 484	47 482	
Kokku põhivara	1 157 259	1 080 548	
Kokku varad	1 288 482	1 218 105	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	66 868	65 270	7
Võlad ja ettemaksed	43 312	41 741	8
Kokku lühiajalised kohustused	110 180	107 011	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	388 270	436 461	7
Kokku pikaajalised kohustused	388 270	436 461	
Kokku kohustused	498 450	543 472	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	
Ülekurss	108 650	108 650	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	537 862	486 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 399	51 355	
Kokku omakapital	790 032	674 633	
Kokku kohustused ja omakapital	1 288 482	1 218 105	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	181 637	133 642
Muud äritulud	4 887	4 870
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 680	-8 311
Mitmesugused tegevuskulud	-7 467	-14 016
Tööjõukulud	0	-8 130
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-42 796	-41 582
Muud ärikulud	-428	-3 046
Kokku ärikasum (-kahjum)	124 153	63 427
Intressikulud	-9 001	-12 197
Muud finantstulud ja -kulud	247	125
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	115 399	51 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 399	51 355

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	124 153	63 427
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	42 796	41 582
Kokku korrigeerimised	42 796	41 582
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 212	-4 987
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 571	-4 409
Makstud intressid	-9 001	-12 197
Kokku rahavood äritegevusest	164 731	83 416
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-119 506	-78 341
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	639
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-119 506	-77 702
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-46 594	-250
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-46 594	-250
Kokku rahavood	-1 369	5 464
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 264	6 675
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 369	5 464
Valuutakursside muutuste mõju	247	125
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 142	12 264

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	25 565	108 650	2 556	486 507	623 278
Aruandeaasta kasum (kahjum)				51 355	51 355
31.12.2013	25 565	108 650	2 556	537 862	674 633
Aruandeaasta kasum (kahjum)				115 399	115 399
31.12.2014	25 565	108 650	2 556	653 261	790 032

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maardu Maja OÜ 2014 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ja Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministeeriumi vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Maardu Maja OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Maardu Maja OÜ kasutab rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit äritegevuse kajastamisel ja otsemeetodit investeerimis- ja finantseerimistegevuse kajastamisel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arveldus- ja hoiustamiskontode jääke ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluuta tehingutest saadud ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar ja sidusettevõtete aktsiad või osad on kajastatud vastavalt RTJ 11- kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi tasumata summasid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Pikajalisteks loetakse lepingujärgseid pikema kui aastase maksetähtajaga nõudeid.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ja mida ei kasutada enda majandustegevuses, kajastatakse bilansis kinnisvara investeeringutena. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusid. Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. Maad ja hooned, mille väärtus ajas vähene, ei amortiseerita. Amortiseeruvate kinnisvarainvesteeringute puhul kasutatakse materiaalse põhivaraga analoogseid määrasid. Kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/-kuludes.

Rendid

Kasutusrendi tingimuste kohaselt välja renditud varad kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringutena, sellelt varalt saadud kasutusrendi maksed kajastatakse ühtlaselt tuluna kogu rendiperioodi kestel. Kasutusrendi tingimustel renditud vara maksed, mida ei edastata vara kasutajatele, kajastatakse rendiperioodil lineaarselt kuluna.

Tulud

Tulud ja kulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt, neid omavahel saldeerimata.

Üürnikele vahendatud kommunaalteenuseid ei kajastaata tulude ja kulude aruandes. Kommunaalmaksed on tekkepõhiselt arvestatud kuludesse ja samad summad on kantud üürnike ja/või korteriomanike arvele. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Teenuse vahendamisest tekkinud tulu võetakse üles müügituru kirjel ja kulud kirjeldatakse kaupade ja teenuste kirjel.

Juhul kui intressitulu laekumine ei ole kindel, kajastatakse seda kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Maardu Maja OÜ majandusaasta aruandes kajastatakse seotud osapooltena juhatust, sidusettevõtteid ning sidusettevõtete juhatuse liikmeid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	348	1 591
Arvelduskontod	10 794	10 673
Kokku raha	11 142	12 264

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	49 122	49 122
Ostjatelt laekumata arved	14 178	14 178
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	34 944	34 944
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	609	609
Muud nõuded	70 350	70 350
Laenunõuded	70 350	70 350
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 081	120 081
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	54 122	54 122
Ostjatelt laekumata arved	16 976	16 976
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	37 146	37 146
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	182	182
Muud nõuded	70 989	70 989
Laenunõuded	70 989	70 989
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 293	125 293

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				385
Üksikisiku tulumaks				910
Sotsiaalmaks				1 975
Intress				244
Ettemaksukonto jääk	609		182	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	609	0	182	3 514

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11426392	A20 OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	33	33

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 152 716	1 152 716
Akumuleeritud kulum	-159 031	-159 031
Jääkmaksumus	993 685	993 685
Ostud ja parendused	60 697	60 697
Amortisatsioonikulu	-23 054	-23 054
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 213 413	1 213 413
Akumuleeritud kulum	-182 085	-182 085
Jääkmaksumus	1 031 328	1 031 328
Ostud ja parendused	108 977	108 977
Amortisatsioonikulu	-24 268	-24 268
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 322 390	1 322 390
Akumuleeritud kulum	-206 353	-206 353
Jääkmaksumus	1 116 037	1 116 037

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	160 779	126 001

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	63 864	63 864					
Tagatiseta laen	3 004	3 004					
Lühiajalised laenud kokku	66 868	66 868					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	221 794		221 794				
Tagatiseta laen	101 996		101 996				
Pikaajalised laenud kokku	323 790		323 790				
Muud laenukohustused							
Laen seotud osapoolelt	64 480		64 480				
Muud laenukohustused kokku	64 480		64 480				
Laenukohustused kokku	455 138	66 868	388 270				

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	62 266	62 266					
Tagatiseta laenud	3 004	3 004					
Lühiajalised laenud kokku	65 270	65 270					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	285 658		285 658		3	EUR	18.04.2019
Tagatiseta laen	75 673		75 673				
Pikaajalised laenud kokku	361 331		361 331				
Muud laenukohustused							
Laen seotud osapoolelt	75 130		75 130				
Muud laenukohustused kokku	75 130		75 130				
Laenukohustused kokku	501 731	65 270	436 461				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	730 417	730 417
Kokku	730 417	730 417

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 421	1 421
Maksuvõlad		0
Muud võlad	22 787	22 787
Intressivõlad	14 460	14 460
Muud viitvõlad	8 327	8 327
Saadud ettemaksed	19 104	19 104
Muud saadud ettemaksed	19 104	19 104
Kokku võlad ja ettemaksed	43 312	43 312
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 694	2 694
Maksuvõlad	3 514	3 514
Muud võlad	18 548	18 548
Intressivõlad	12 271	12 271
Muud viitvõlad	6 277	6 277
Saadud ettemaksed	16 985	16 985
Muud saadud ettemaksed	16 985	16 985
Kokku võlad ja ettemaksed	41 741	41 741

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	0	980
Kokku võlad töövõtjatele	0	980

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	181 637	133 642
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	181 637	133 642
Kokku müügitulu	181 637	133 642
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritasu	160 779	126 001
Hooldustasu	8 098	6 679
Remonditööd	774	962
Vahendusteenus	11 986	0
Kokku müügitulu	181 637	133 642

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	0	6 112
Sotsiaalmaksud	0	2 017
Kokku tööjõukulud	0	8 129
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 480	75 130

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	0	6 112

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2015

MAARDU MAJA OÜ (registrikood: 10718000) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAIRE LIND	Juhatuse liige	05.04.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	537 862
Aruandeaasta kasum (kahjum)	115 399
Kokku	653 261
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	653 261
Kokku	653 261

2014 aastal ettevõtte kasumit ei jaota

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	160779	88.52%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	20858	11.48%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Laire Lind	47104090223		25565 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+614 30923069
Mobiiltelefon	+372 56249028
E-posti aadress	laire.lind@yyrikorter.ee