

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: MAARDU MAJA OÜ

registrikood: 10718000

tänava/talu nimi, Keemikute 8
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
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	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	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	14

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 3 osasse ja renditakse välja kaubandus-teeninduspindadena. 2011 aastal oli 1 osa ruumidest vaba ligi 6 kuud. Nimetatud ajavahemikul teostati ruumides sanitaarremont.

Jaanuaris 2001 omandas Maardu Maja OÜ endise ühislamu, mis oli aastaid seisnud tühjuna 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 2011 aasta II pooles ja mis kestavad tänaseni. Suuremahulistest töödest on ettevõttel plaanis teostada veel elamu juurde kuuluva territooriumi renoveerimine ja parkimisala väljaehitus. 2011 aasta teisel poolel valmis projekt planeeritavatele töödele ja väljastati ehitusluba. Momendil tegeleb ettevõtte töödele sobiva teostaja otsimisega koostatud hinnapäringu alusel läbiviidaval konkursil. .

2010 aastal teostati elamu jagamine korteriomanditeks. Tulevikus on plaanis osaline varade müük finantsreerimaks osaliselt allnimetatud renoveerimistööd

1. 2011 alustatati fassaadi rekonstrueerimistöödega (soojustamine ja mineriitkatteplaadiga katmine), lõpetatakse 2012;
2. vastavalt vajadusele teostatakse elamu keldrikorruse rekonstrueerimistööd, milleks on keldribokside väljaehitamine, käesoleval momendil on piisavalt keldribokse, mis üüritakse korterite valdajatele nende poolse sooviavalduse alusel,
3. elamu juurde kuuluva territooriumi korrastamine ning parkimisala laiendamine - momendil on esitatud väljastatud ehitusluba ja viiakse läbi konkurss töövõtja leidmiseks..

Tööd on planeeritud teostada Sampo Pangaga sõlmitud rekonstrueerimislaenu ja ettevõtte omavahendite abil. Vajadusel teostatakse lisainvesteeringud seotud isikute poolt.

Oktoobris 2008 investeeris Maardu Maja OÜ kinnisvarasse Austraalias, Sydney kesklinna vahetus läheduses asuvas Surry Hills rajoonis asuvasse 1 magamistoaga korterisse. Korter on olnud kogu 2011 ja kuni käesoleva hekteni välja üüritud. Lähtuvalt Austraalia kinnisvara turu tugevseisust ja üürikorterite vähesusest on Maardu Maja OÜ-le nimetatud objektist laekuva üüritulu tootlikus momendil üle 9% aastas ja see on aidanud laenukohustuste täitmiseks vajaminevate rahavoogude laekumisel.

Ettevõtte müügitulu on 2011 aastal vähenenud ~19% võrra ja arvestades praegust olukorda Eesti üüriturul ja 2012 aasta I poolaasta andmeid, siis kuigi 2011 aastal asus üüriturg paranemisele, siis muudatused Maardu ei toimu koheselt vaid tavapärast viiteajaga võrreldes olukorraga Tallinas.

Maardu Maja OÜ majandustulemuste paranemist ootame 2012 II poolaastal ning meie eeldusi kinnitab ka hiljuti suurenenud huvi meie elamus üüritavate korterite vastu.

Positiivset mõju üürituru elavnemisele Maardu üldiselt peaks avaldama ka Muuga Sadamas uue terminaali väljaehitus Rail Garant poolt ja tänu sellele täiendavatelt loodavatele töökohtadele.

Otsest ja positiivset mõju Maardu Majale kuuluvale üürimajale peaks avaldama ka Maxima XX ehitus Maardus Keemikute tänaval umbes 100 m kaugusel elamust. Maxima avati juunis 2012.

2011 aastal on Maardu Maja OÜ jätkanud võlgniktega tegelemist ja sellest tulenevalt on meil õnnestunud vähendada ostjatelt laekumata arveid ja ebatõenäoliselt laekuvaid võlgnevusi.

Lisaks eelnevalt nimetatud suuremahulistele kapitaalrekonstrueerimistöödele teostab Maardu Maja OÜ Keemikut 8 elamus remondi- ja renoveerimistööd kõikides momendil tühjaks jäänud korterites. Korterid viiakse vastavusse tänapäevaste nõudmistega (nii visuaalsete kui ka tehnilistega) ja nendesse paigaldatakse köögimööblid, et kasutada praeguse hetke madalamaid ehitus- ja materjali hindasid ja olla valmis korterite üürimiseks ja/või müümiseks kinnisvaraturu tugevnemisel.

Hoolimata 2011 aasta vähesele müügitulule on Maardu Maja OÜ suutnud investeerida elamu parendamisesse samaväärselt 2010 aastaga, mis üürituru ja/või müügituru paranedes annab firmale võimaluse ja eelise olla valmis koheseks korterite üürimiseks või sobivate hindade korral ka müügiks.

Ettevõtte juhatus on alates 2009 aasta maist 2-liikmeline. Juhatusel 2011 aastal tasu ei makstud.

Ettevõttes töötas 2010 aastal keskmiselt 1 töötaja. Seejuures on Maardu Maja OÜ-s töö 1 põhikohaga hooldusmees.

Lisaks kasutasime korterite remontimisel ja muude remonditööde teostamisel töötajaid töövõtulepingu ja/või käsunduslepingute alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Maardu Maja OÜ juhatuse liikmetena oleme vastutavad käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitame, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Maardu Maja OÜ finantsseisundit 31.12.2011 ning perioodi 01.01.2011 kuni 31.12.2011 majandustulemust ja rahavoogusid;

Maardu Maja OÜ on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 286	9 933	2
Nõuded ja ettemaksed	129 654	130 578	3
Kokku käibevara	135 940	140 511	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 377	2 377	
Kinnisvarainvesteeringud	929 926	924 304	6
Materiaalne põhivara	36 636	39 808	
Kokku põhivara	968 939	966 489	
Kokku varad	1 104 879	1 107 000	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	40 319	38 310	7
Võlad ja ettemaksed	24 280	16 034	8
Kokku lühiajalised kohustused	64 599	54 344	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	399 152	411 479	7
Kokku pikaajalised kohustused	399 152	411 479	
Kokku kohustused	463 751	465 823	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	
Ülekurss	108 650	108 650	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	504 406	500 495	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49	3 911	
Kokku omakapital	641 128	641 177	
Kokku kohustused ja omakapital	1 104 879	1 107 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	79 112	97 774	10
Muud äritulud	5 819	5 353	
Mitmesugused tegevuskulud	-33 667	-34 630	
Tööjõukulud	-14 330	-17 211	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-25 289	-31 283	
Muud ärikulud	-1 347	-992	
Ärikasum (kahjum)	10 298	19 011	
Finantstulud ja -kulud	-10 347	-15 099	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-49	3 912	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49	3 912	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	10 298	19 011
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25 289	31 283
Kokku korrigeerimised	25 289	31 283
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	924	-3 132
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 247	-12 059
Makstud intressid	-10 354	-15 670
Muud rahavood äritegevusest	6	571
Kokku rahavood äritegevusest	34 410	20 004
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-27 738	-42 324
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-27 738	-42 324
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	-10 319	20 782
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 319	20 782
Kokku rahavood	-3 647	-1 538
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 933	11 471
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 647	-1 538
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 286	9 933

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25 565	108 650	2 556	500 495	637 266
Aruandeaasta kasum (kahjum)				3 911	3 911
31.12.2010	25 565	108 650	2 556	504 406	641 177
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-49	-49
31.12.2011	25 565	108 650	2 556	504 357	641 128

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maardu Maja OÜ 2010 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 Eesti Panga 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 kasutata 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.

Seotud osapooled

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

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	141	2 680
Arvelduskontod	6 145	7 253
Kokku raha	6 286	9 933

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	57 788	59 593
Ostjatelt laekumata arved	22 985	23 324
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	34 803	36 269
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 516	0
Muud nõuded	70 350	70 350
Laenunõuded	70 350	70 350
Kokku nõuded ja ettemaksed	129 654	129 943

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks		34	22
Üksikisiku tulumaks		509	201
Sotsiaalmaks		1 087	409
Kohustuslik kogumispension		24	1
Töötuskindlustusmaksed		6	2
Intress		2	
Ettemaksukonto jääk	1 516		-635
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 516	1 662	0

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11426392	A 20 OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	50	50

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	1 014 551	1 014 551
Akumuleeritud kulum	-95 622	-95 622
Jääkmaksumus	918 929	918 929
Ostud ja parendused	26 190	26 190
Amortisatsioonikulu	-20 815	-20 815
Jääkmaksumus	924 304	924 304
Ostud ja parendused	26 864	26 864
Amortisatsioonikulu	-21 242	-21 242
Jääkmaksumus	929 926	929 926

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	75 071	92 112

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tagatiseta laenud	3 005	3 005					
Auto liising	964	964			3,6	EUR	30.10.2012
Renoveerimislaen	36 350	36 350					
Lühiajalised laenud kokku	40 319	40 319					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	270 887		270 887		3,417	EUR	18.04.2019
Tagatiseta laen	75 858		75 858				
Laen seotud osapoolelt	52 407		52 407				
Pikaajalised laenud kokku	399 152		399 152				
Laenukohustused kokku	439 471	40 319	399 152				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tagatiseta laen	3 004	3 004					
Lühiajalised laenud kokku	3 004	3 004					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	322 756	34 222	172 023	116 511	3,502	EUR	18.04.2019
Tagatiseta laen	59 186		59 186				
Auto liising	2 049	1 084	965		4,005	EUR	30.10.2012
Pikaajalised laenud kokku	383 991	35 306	232 174	116 511			
Muud laenukohustused							
Laen seotud osapoolelt	62 794		62 794				
Muud laenukohustused kokku	62 794		62 794				
Laenukohustused kokku	449 789	38 310	294 968	116 511			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	730 417	730 417
Kokku	730 417	730 417

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	5 791	1 169
Võlad töövõtjatele	1 905	1 116
Maksuvõlad	1 662	0
Võlad aruandvatele isikutele		
Ostjate ettemaksed	8 970	7 272
Intressivõlad	5 952	5 842
Kokku võlad ja ettemaksed	24 280	15 399

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kokku võlad töövõtjatele	1 905	1 116

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	79 112	97 774
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	79 112	97 774
Kokku müügitulu	79 112	97 774
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritasu	75 071	92 112
Hooldustasu	3 375	4 541
Remonditööd	666	1 121
Teenuste vahendamisest saadud tulu	0	0
Kokku müügitulu	79 112	97 774

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	10 776	17 211
Sotsiaalmaksud	3 554	4 251
Kokku tööjõukulud	14 330	21 462
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 406	62 794

Maardu Maja OÜ ei ole 2011 aastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande allkirjad

MAARDU MAJA OÜ (registrikood: 10718000) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Laire Lind

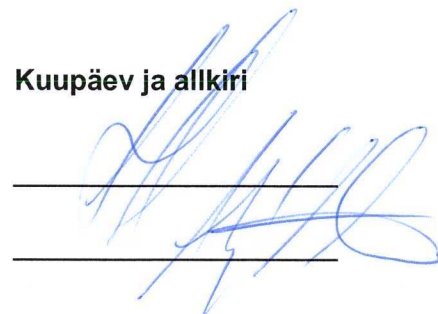
Stephen Patrick Martiensen

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri



Aruande elektroonilised kinnitused

MAARDU MAJA OÜ (registrikood: 10718000) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Laire Lind	Juhatuse liige	18.07.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	504 406
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49
Kokku	504 357
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	75071	94.89%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	3375	4.27%	Ei
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	666	0.84%	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