

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: MAARDU MAJA OÜ

registrikood: 10718000

tänavaja/taulu nimi, Keemikute 8

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Maardu linn

vald:

postisihthinumber: 74116

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

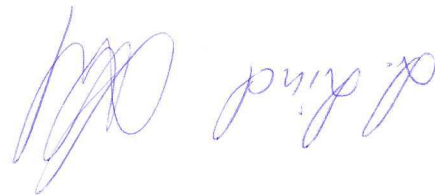
e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

1	MAJANDUSAASTA ARUANNE
2	Sisukord
3	Tegevusaruanne
4	Raamatupidamise aastaaruanne
4	Tegevjuhtkonna deklaratsioon
5	Bilanss
6	Kasumiaruanne
7	Rahavoogude aruanne
8	Omakapitali muutuste aruanne
9	Raamatupidamise aastaaruande lisad
9	Lisa 1 Arvestuspõhimõtted
10	Lisa 2 Raha
10	Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
10	Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
11	Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud
12	Lisa 6 Laenukohustus
13	Lisa 7 Võlad ja ettemaksed
13	Lisa 8 Võlad töövõtjatele
14	Lisa 9 Müügitulu
14	Lisa 10 Muud äritulud
14	Lisa 11 Tööõukulud
14	Lisa 12 Seotud osapooled

S. MÄRTTILAINEN



Tegevusaruanne

Maardu Maja OÜ on asutatud 28.12.2000 a.

Ettevõtte põhitegevusalaks on talie kuuilva kinnisvara arendamine, haldamine, üürimine ja/või müük.

Ettevõtte varade hulka kuulub osa hooneist aadressil Weizenbergi 4, Tallinn. Tegemist on äripinnaga, suurusega 191,2 m². Pinnad on jagatud 3 osasse ja renditakse välja kaubandus-teeninduspindadena. 2009aastal ja käesoleval ajal on kogu pind välja üüritud.

Jaanuarts 2001 omandas Maardu Maja OÜ endise ühisliku, 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 renoveerimisega. Suuremahulised renoveerimis- /kapitaalremonditööd, mis on planeeritud teostada 2010 aastal on fassaadi renoveerimis- (soojustamine ja mineraalkahtepilaadiga katmine), elamu keidrikoruse renoveerimis- (keidrikoruse lõpetamine (keidrikoruse lõpetamine), elektrifitseerimine ja küttesüsteemi renoveerimine ja elamu juurde kuuluva territooriumi korrasdamine ning parkimisala laiendamise. Tööd on planeeritud teostada Sampo Pangaga sõlmitud renoveerimislaenu ja ettevõtte omavahendite abil. Vajadusel teostatakse lisainvesteeringud seotud isikute poolt.

Tänaseks on Maardu Maja OÜ ehitatud elamuse jaoks kõigi eelnimetatud tööde lõpetamiseks. Ehitusloa on väljastatud elektrisüsteemi renoveerimiseks ja fassaadi renoveerimiseks. Juunis 2010 lõpetati elektrisüsteemi renoveerimistööd vastavalt koostatud projektile, elamule on väljastatud elektripaigaldise nõuetekohasuse tõend ja esitatud taotlus kasutustsiooni saamiseks.

Oktoobris 2008 investeeris Maardu Maja OÜ kinnisvaras Sydney kesklinna vahetus läheduses asuvas Surry Hills rajoonis asuvasse 1 magamistoaga korterisse. Korter on olnud enamuse ajast välja üüritud. Lähtuvalt Austraalia kinnisvara turu tugevseisust ja üürimise võimalustest on Maardu Maja OÜ-le nimetatud objektist laekuva üüriloo tootlikkus momeendi üle 9% aastas ja see on aidanud laenukohustuste täitmiseks vajaminevate rahavoogude laekumist.

Ettevõtte müügitulu on 2009 aastal vähenenud 10% võrra ja arvestades praegust olukorda Eesti üüriloo ja 2010 aasta I poolaasta andmeid, siis on oodata müügitulu vähenemist ka 2010 aastal.

Nii 2009 kui 2010 on Maardu Maja OÜ pööranud suurt tähelepanu võlgnitsejate tegevusele. Alustatud on hulgaliselt kohtumenetlusi võlgnevuste sissenõudmiseks. Seda tegevust on planeeritud jätkata ka 2010 aastal.

Lisaks eelnevalt nimetatud suuremahuliste kapitalarekondreerimistöödele teostab Maardu Maja OÜ Keemikut 8 elamus remondi- ja renoveerimistööd kõikides momeendi tühjad korterites. Korterid viiakse vastavusse tänapäevaste nõudmistega (nii visuaalsete kui ka tehnilistega) ja nendesse paigaldatakse kõõgimööblid, et kasutada praeguse hetke madalamaid ehitus- ja materjali hindasid ja olla valmis korterite üürimiseks ja/või müümiseks kinnisvaraturu tugevnenemisel.

Ettevõtte juhatus on alates 2009 aasta maist 2-likmeline. Juhatusel maksti 2009 aastal tasu 70362 krooni.

Ettevõtte töötas 2009 aastal keskmiselt 2 töötajat. Seejuures on alates 2009 aasta lõpus Maardu Maja OÜ-s tööl 1 põhikohaga hooldusmees ja lisaks kasutatakse korterite remontimisel tööde teostajaid töövõtulepingu ja/või käsunduslepingute alusel.

S. MARTICUS
J. K. K.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Maardu Maja OÜ juhatuse liikmena olen vastutav käesoleva raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest ning kinnitan, et:

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

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Maardu Maja OÜ finantseisundit 31.12.2009 ning perioodi 01.01.2009 kuni 31.12.2009 majandustulemust ja rahavoogusid;

Maardu Maja OÜ on jätkuvalt tegutsenud äriühing.

d. Kuid
[Signature]

S. MÄRTLAUS

[Signature]

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	179 478	195 294	2
Nõuded ja ettemaksed	1 994 113	1 661 648	
Varud		5 489	
Kokku käibevara	2 173 591	1 862 431	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	37 186	31 450	4
Kinnisvarainvesteeringud	14 378 107	14 314 154	5
Materiaalne põhivara	534 223	244 027	
Kokku põhivara	14 949 516	14 589 631	
Kokku varad	17 123 107	16 452 062	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	593 783	1 210 546	6
Võlad ja ettemaksed	439 543	644 747	3, 7, 8
Kokku lühiajalised kohustused	1 033 326	1 855 293	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 661 573	5 391 368	6, 12
Võlad ja ettemaksed	457 160		
Kokku pikaajalised kohustused	6 118 733	5 391 368	
Kokku kohustused	7 152 059	7 246 661	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	
Ülekurss	1 700 000	1 700 000	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 065 401	6 735 103	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	765 647	330 298	
Kokku omakapital	9 971 048	9 205 401	
Kokku kohustused ja omakapital	17 123 107	16 452 062	



S. MARTENSOU



Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	2 425 127	2 645 799	9
Muud äritulud	175 346	100 622	10
Mitmesugused tegevuskulud	-549 557	-695 406	
Tööjõukulud	-550 978	-846 405	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-421 647	-345 320	
Muud ärikulud	-21 519	-201	
Ärikasum (-kahjum)	1 056 772	859 089	
Finantstulud ja -kulud	-291 125	-528 790	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	765 647	330 299	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	765 647	330 299	



S. MARTINSEN



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 056 772	859 089
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	421 647	345 320
Kokku korrigeerimised	421 647	345 320
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-332 465	-250 148
Varude muutus	5 489	-5 489
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-205 204	173 137
Makstud intressid	-325 032	
Muud rahavood äritegevusest	33 907	-523 164
Kokku rahavood äritegevusest	655 114	598 745
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-775 796	-3 619 286
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-5 736	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-781 532	-3 619 286
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	110 603	3 121 010
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	110 603	3 121 010
Kokku rahavood	-15 815	100 469
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	195 294	94 826
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15 816	100 468
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	179 478	195 294




Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	400 000	1 700 000	40 000	6 735 103	8 875 103
Korrigeeritud saldo 31.12.2007	400 000	1 700 000	40 000	6 735 103	8 875 103
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				330 298	330 298
31.12.2008	400 000	1 700 000	40 000	7 065 401	9 205 401
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				765 647	765 647
31.12.2009	400 000	1 700 000	40 000	7 831 048	9 971 048

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 400 000.

L. Lind

S. MARTINSON

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maardu Maja OÜ 2009 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 Eesti kroonides.

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 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 hooneid, mille väärtus ajas vähene, ei amortiseerita. Amortiseeruvate kinnisvarainvesteeringute puhul kasutatakse materiaalse põhivaraga analoogseid määrasid. Kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/-kuludes.

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 kajastata tulude ja kulude aruandes. Kommunaalmaksed on tekkepõhiselt arvestatud kuludes 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.



Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	33 358	143
Arvelduskontod	146 120	195 151
Kokku raha	179 478	195 294

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	351	1 064
Üksikisiku tulumaks	3 808	11 166
Sotsiaalmaks	10 461	22 283
Kohustuslik kogumispension		320
Töötuskindlustusmaksed	1 078	374
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		60
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 698	35 267

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
A 20 OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	50	50



S. MÄETIENSON



Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		Kokku	
	Ehitised		
31.12.2007			
Soetusmaksumus	11 994 560	11 994 560	
Akumuleeritud kulum	-868 850	-868 850	
Jääkmaksumus	11 125 710	11 125 710	
Ostud ja parendused	3 498 301	3 498 301	
Amortisatsioonikulu	-309 857	-309 857	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	15 492 861	15 492 861	
Akumuleeritud kulum	-1 178 707	-1 178 707	
Jääkmaksumus	14 314 154	14 314 154	
Ostud ja parendused	381 418	381 418	
Amortisatsioonikulu	-317 464	-317 464	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	15 874 279	15 874 279	
Akumuleeritud kulum	-1 496 171	-1 496 171	
Jääkmaksumus	14 378 108	14 378 108	
		2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		2 263 449	2 574 400

L. Lind

S. MARTONEN

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Auto liising	47 874	15 819	32 055	
Renoveerimislaen	5 580 984	530 955	5 050 029	
Tagatiseta laen	47 010	47 010		
Lühiajalised laenud kokku	5 675 868	593 784	5 082 084	
Pikaajalised laenud				
Tagatiseta laen	579 489		579 489	
Laen seotud osapoolelt	457 160		457 160	
Pikaajalised laenud kokku	1 036 649		1 036 649	
Laenukohustused kokku	6 712 517	593 784	6 118 733	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Auto liising	62 618	14 744	47 874	
Maa erastamise järelmaks	36 300	24 200	12 100	
Renoveerimislaen	5 734 117	473 133	5 260 984	
Laen seotud osapoolelt	152 000	152 000		
Tagatiseta laen	546 469	546 469		
Lühiajalised laenud kokku	6 531 504	1 210 546	5 320 958	
Pikaajalised laenud				
Tagatiseta laen	70 410		70 410	
Pikaajalised laenud kokku	70 410		70 410	
Laenukohustused kokku	6 601 914	1 210 546	5 391 368	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Ehitised	Kokku
31.12.2009	11 428 543	11 428 543
31.12.2008	11 428 543	11 428 543





Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	112 874	136 376
Võlad töövõtjatele	28 083	78 526
Maksuvõlad	15 698	35 267
■Võlad aruandvatele isikutele		44 458
Ostjate ettemaksed	235 735	350 120
Intressivõlad	47 153	
Kokku võlad ja ettemaksed	439 543	644 747

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Kokku võlad töövõtjatele	28 083	78 526

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 425 127	2 645 799
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 425 127	2 645 799
Kokku müügitulu	2 425 127	2 645 799
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Üüritasu	2 263 449	2 574 400
Hooldustasu	123 169	
Remonditööd	24 940	59 081
Teenuste vahendamisest saadud tulu	13 569	12 318
Kokku müügitulu	2 425 127	2 645 799




Lisa 10 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum valuutakursi muutustest	171	
Traavid, viivised ja hüvitised	81 035	100 622
Rendi- ja üüritulu	85 900	
Kindlustushüvitis	6 911	
Muud	1 329	
Kokku muud äritulud	175 346	100 622

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	411 828	846 405
Sotsiaalmaksud	135 901	
Kokku tööjõukulud	547 729	846 405
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	457 160	152 000



S. KARTTUNEN



Aruande elektroonilised kinnitused

MAARDU MAJA OÜ (registrikood: 10718000) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Laire Lind	Juhatuse liige	03.07.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 065 401
Aruandeaasta kasum (kahjum)	765 647
Kokku	7 831 048
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 065 401
Kokku	7 065 401

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2263449	93.33%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	123169	5.08%	Ei
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	24940	1.03%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Laire Lind	47104090223	Tallinn, Harju maakond, Eesti	400000 EEK

Sidevahendid

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