

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing MAJAVARA

registrikood: 10937897

tänavatalu nimi, Raudkivi tee 6-2

maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75312

telefon: +372 56909707

e-posti aadress: info@majavara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Majavara tegutseb alates 25.03.2003.a.

OÜ Majavara netorealiseerimiskäibeks 2020.aastal oli 350026 eurot, kasum majandustegevusest 162591 eurot. Keskmine töötajate arv perioodil 2020.a. 3 inimest ja palgakulu oli 67120 eurot. Juhatuse liikmele väljamakseid ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 580	27 718	
Finantsinvesteeringud	0	45 652	2
Nõuded ja ettemaksed	35 234	34 062	3
Kokku käibevarad	54 814	107 432	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 462	4 056	5
Nõuded ja ettemaksed	1 077 000	359 566	3
Kinnisvarainvesteeringud	838 592	874 256	6
Materiaalsed põhivarad	82 732	85 275	7
Kokku põhivarad	2 002 786	1 323 153	
Kokku varad	2 057 600	1 430 585	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	111 611	73 313	8
Võlad ja ettemaksed	57 157	53 339	9
Kokku lühiajalised kohustised	168 768	126 652	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 120 890	698 582	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 120 890	698 582	
Kokku kohustised	1 289 658	825 234	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	602 539	440 622	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	162 591	161 917	
Kokku omakapital	767 942	605 351	
Kokku kohustised ja omakapital	2 057 600	1 430 585	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	350 026	347 984	
Muud äritulud	1 367	122	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 176	-32 969	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 838	-9 189	
Tööjõukulud	-89 806	-87 498	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-38 207	-39 730	6,7
Muud ärikulud	0	-296	
Ärikasum (kahjum)	187 366	178 424	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	405	-1	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-3 439	5 124	2
Intressitulud	135	556	
Intressikulud	-20 952	-22 014	
Muud finantstulud ja -kulud	-924	-172	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	162 591	161 917	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	162 591	161 917	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFS-le (Eesti Finantsaruandluse Standard), mida täiendavad väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Majavara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes osaühingu kassas olevat sularaha ning arvelduskonto jääke.

Pangakonto jäägid on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamiskontodel võrduvad pangaväljavõtudel näidatud jääkidega.

Sularaha kassas on aastavahetuse seisuga inventeeritud.

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 osaühingul ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei olnud.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Lühema kasuliku eluaega 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 lõplikust 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Amortisatsiooniarvestust alustatakse soetuse kuust.

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

Rendid

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.

Finantskohustised

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 kajastatakse teenuse osutamisel.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	18 360	18 360
Soetamine	58 205	58 205
Müük müügihinnas või lunastamine	-33 759	-33 759
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 846	2 846
31.12.2019	45 652	45 652
Kajastatud õiglases väärtuses	45 652	45 652
Soetamine	34 348	34 348
Müük müügihinnas või lunastamine	-76 561	-76 561
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 439	-3 439
31.12.2020	0	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	28 901	28 901		
Ostjatelt laekumata arved	28 901	28 901		
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 077 000		1 077 000	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	151	151		4
Muud nõuded	6 000	6 000		
Laenunõuded	6 000	6 000		
Ettemaksed	182	182		
Tulevaste perioodide kulud	182	182		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 112 234	35 234	1 077 000	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	26 988	26 988		
Ostjatelt laekumata arved	26 988	26 988		
Nõuded seotud osapoolte vastu	359 566		359 566	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	384	384		4
Muud nõuded	6 480	6 480		
Laenunõuded	5 986	5 986		
Viitlaekumised	494	494		
Ettemaksed	210	210		
Tulevaste perioodide kulud	210	210		
Kokku nõuded ja ettemaksed	393 628	34 062	359 566	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		66		60
Käibemaks		4 171		4 583
Üksikisiku tulumaks		1 027		991
Sotsiaalmaks		1 958		1 902
Kohustuslik kogumispension		112		109
Töötuskindlustusmaksed		134		131
Intress				3
Ettemaksukonto jääk	151		384	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	151	7 468	384	7 779

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
14321802	Kastani Kinnistud OÜ	Eesti	kinnisvaraprojektide (hoonestusprojektide) arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Kastani Kinnistud OÜ	4 056	406	4 462
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 056	406	4 462

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 131 137	1 131 137
Akumuleeritud kulum	-221 150	-221 150
Jääkmaksumus	909 987	909 987
Amortisatsioonikulu	-35 731	-35 731
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 131 137	1 131 137
Akumuleeritud kulum	-256 881	-256 881
Jääkmaksumus	874 256	874 256
Amortisatsioonikulu	-35 664	-35 664
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 131 137	1 131 137
Akumuleeritud kulum	-292 545	-292 545
Jääkmaksumus	838 592	838 592

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	98 421	94 632
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 665	-33 632

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2018							
Soetusmaksumus	374	3 374	17 111	27 966	45 077	2 317	51 142
Akumuleeritud kulum		-3 198	-15 273	-26 503	-41 776	-2 317	-47 291
Jääkmaksumus	374	176	1 838	1 463	3 301	0	3 851
Ostud ja parendused	80 374		5 049		5 049		85 423
Amortisatsioonikulu		-6	-2 649	-1 344	-3 993		-3 999
31.12.2019							
Soetusmaksumus	80 748	3 374	22 160	27 966	50 126	2 317	136 565
Akumuleeritud kulum		-3 204	-17 922	-27 847	-45 769	-2 317	-51 290
Jääkmaksumus	80 748	170	4 238	119	4 357	0	85 275
Amortisatsioonikulu			-2 424	-119	-2 543		-2 543
31.12.2020							
Soetusmaksumus	80 748	3 374	22 160	27 966	50 126	2 317	136 565
Akumuleeritud kulum		-3 204	-20 346	-27 966	-48 312	-2 317	-53 833
Jääkmaksumus	80 748	170	1 814	0	1 814	0	82 732

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised protsendita	54 434		54 434			EUR
Muud pikaajalised laenud	64 404		64 404		2%	EUR
Pikaajalised pangalaen, nr.17-099895-JI	1 113 663	111 611	1 002 052		3%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 232 501	111 611	1 120 890			
Laenukohustised kokku	1 232 501	111 611	1 120 890			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud, protsendita	9 227	9 227				EUR
Lühiajalised laenud kokku	9 227	9 227				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised protsendita	60 911		60 911			EUR
Muud pikaajalised laenud	90 454		90 454		2%	EUR
Pikaajalised pangalaen, nr.17-099895-JI	611 303	64 086	547 217		2,95%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	762 668	64 086	698 582			
Laenukohustised kokku	771 895	73 313	698 582			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 285	1 285	
Võlad töövõtjatele	16 476	16 476	
Maksuvõlad	7 468	7 468	4
Muud võlad	17 397	17 397	
Intressivõlad	17 397	17 397	
Saadud ettemaksed	14 531	14 531	
Tulevaste perioodide tulud	3 811	3 811	
Muud saadud ettemaksed	10 720	10 720	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 157	57 157	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	226	226	
Võlad töövõtjatele	16 134	16 134	
Maksuvõlad	7 779	7 779	4
Muud võlad	15 658	15 658	
Intressivõlad	15 658	15 658	
Saadud ettemaksed	13 542	13 542	
Tulevaste perioodide tulud	1 591	1 591	
Muud saadud ettemaksed	11 951	11 951	
Kokku võlad ja ettemaksed	53 339	53 339	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-67 120	-65 395
Sotsiaalmaksud	-22 686	-22 103
Kokku tööjõukulud	-89 806	-87 498
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõttjad	1 077 000		359 566	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		54 434		70 138
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	25 314	64 404	25 108	90 454

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõttjad					
Kastani Kinnistud OÜ	717 434				EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Majavara Haldus OÜ		47 050	926	2%	EUR
Pääsu Hotell OÜ		11 000	77	2%	EUR
MVH Korrashoiuteenus OÜ		10 000	65	2%	EUR
Mops Holding OÜ			582	2%	EUR
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Laenud juhatuse liikmet		15 704		0%	EUR

2019	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõttjad						
Kastani Kinnistud OÜ	1 000					EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Majavara Haldus OÜ		34 838	42 000	1 188	2%	EUR
Mops Holding OÜ			4 000	582	2%	EUR
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Laenud juhatuse liikmetelt			8 131		0%	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 979	251 605	5 327	252 970
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		5 004		5 131

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2021

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	29.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	602 539
Aruandeaasta kasum (kahjum)	162 591
Kokku	765 130
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	765 130
Kokku	765 130

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	218472	62.42%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	98729	28.21%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	25240	7.21%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maile Koger	48302015227	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Kaarel Koger	38311170353	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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