

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing MAJAVARA

registrikood: 10937897

tänava/talu 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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Majavara tegutseb alates 25.03.2003.a.

OÜ Majavara netorealiseerimiskäibeks 2019.aastal oli 347984 eurot, kasum majandustegevusest 161917 eurot. Keskmine töötajate arv perioodil 2019.a. 3 inimest ja palgakulu oli 65395 eurot. Juhatuse liikmele väljamakseid ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 718	1 686	
Finantsinvesteeringud	45 652	18 360	2
Nõuded ja ettemaksed	34 062	25 570	3,4
Kokku käibevarad	107 432	45 616	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 056	4 057	5
Nõuded ja ettemaksed	359 566	358 566	3
Kinnisvarainvesteeringud	874 256	909 987	7
Materiaalsed põhivarad	85 275	3 851	8
Kokku põhivarad	1 323 153	1 276 461	
Kokku varad	1 430 585	1 322 077	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	73 313	105 727	9
Võlad ja ettemaksed	53 339	46 566	4,10
Kokku lühiajalised kohustised	126 652	152 293	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	698 582	726 350	9
Kokku pikaajalised kohustised	698 582	726 350	
Kokku kohustised	825 234	878 643	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	440 622	305 176	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	161 917	135 446	
Kokku omakapital	605 351	443 434	
Kokku kohustised ja omakapital	1 430 585	1 322 077	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	347 984	318 438	
Muud äritulud	122	1 047	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 969	-19 689	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 189	-9 770	
Tööjõukulud	-87 498	-82 130	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 730	-45 175	7,8
Muud ärikulud	-296	0	
Ärikasum (kahjum)	178 424	162 721	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1	-1 387	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	5 124	3 060	
Intressitulud	556	0	
Intressikulud	-22 014	-28 937	
Muud finantstulud ja -kulud	-172	-11	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	161 917	135 446	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	161 917	135 446	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFS-le (Eesti Finantsaruandluse Standard), mida täiendavad väljaantavad Raamatupidamise Toimikonna 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 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 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	
Soetamine	15 300	15 300
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3 060	3 060
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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
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	
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	23 940	23 940		
Ostjatelt laekumata arved	23 940	23 940		
Nõuded seotud osapoolte vastu	358 771	205	358 566	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	628	628		4
Muud nõuded	660	660		
Viitlaekumised	660	660		
Ettemaksed	137	137		
Tulevaste perioodide kulud	137	137		
Kokku nõuded ja ettemaksed	384 136	25 570	358 566	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		60		50
Käibemaks		4 583		4 153
Üksikisiku tulumaks		991		944
Sotsiaalmaks		1 902		1 816
Kohustuslik kogumispension		109		105
Töötuskindlustusmaksed		131		126
Intress		3		
Ettemaksukonto jääk	384		628	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	384	7 779	628	7 194

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	4 056	4 057
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 056	4 057

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14321802	Kastani Kinnistud OÜ	Eesti	kinnisvaraprojektide (hoonestusprojektide) arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Kastani Kinnistud OÜ	4 057	-1	4 056
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 057	-1	4 056

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 022 951	1 022 951
Akumuleeritud kulum	-186 880	-186 880
Jääkmaksumus	836 071	836 071
Ostud ja parendused	108 186	108 186
Amortisatsioonikulu	-34 270	-34 270
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

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	94 632	86 349
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-33 632	-4 748

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2017							
Soetusmaksumus	374	3 374	17 111	25 271	42 382	2 317	48 447
Akumuleeritud kulum		-2 922	-9 825	-21 322	-31 147	-2 317	-36 386
Jääkmaksumus	374	452	7 286	3 949	11 235	0	12 061
Ostud ja parendused				2 695	2 695		2 695
Amortisatsioonikulu		-276	-5 448	-5 181	-10 629		-10 905
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

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud, protsendita	14 358	14 358					
Muud lühiajalised laenud	28 000	28 000			12%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	42 358	42 358					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised protsendita	63 912		63 912				
Muud pikaajalised laenud	101 615		101 615		2%	EUR	
Pikaajalised pangalaen, nr.17-099895-JI	624 192	63 369	560 823		2,95%	EUR	04.09.22
Pikaajalised laenud kokku	789 719	63 369	726 350				
Laenukohustised kokku	832 077	105 727	726 350				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 442	1 442	
Võlad töövõtjatele	13 036	13 036	
Maksuvõlad	7 194	7 194	4
Muud võlad	14 058	14 058	
Intressivõlad	13 888	13 888	
Muud viitvõlad	170	170	
Saadud ettemaksed	10 836	10 836	
Tulevaste perioodide tulud	1 509	1 509	
Muud saadud ettemaksed	9 327	9 327	
Kokku võlad ja ettemaksed	46 566	46 566	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-65 395	-61 383
Sotsiaalmaksud	-22 103	-20 747
Kokku tööjõukulud	-87 498	-82 130
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	359 566		359 431	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		70 138	205	78 270
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 108	90 454	20 734	102 778

Laenud

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

2018	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad					
Kastani Kinnistud OÜ	9 500				EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Majavara Haldus OÜ		3 500	21 080	2%	EUR
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laenud juhatuse liikmetelt			5 066	0%	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	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 ettevõtjad	5 327	252 970	1 743	233 889
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		5 131		5 066

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	440 622
Aruandeaasta kasum (kahjum)	161 917
Kokku	602 539
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	602 539
Kokku	602 539

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	225721	64.87%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	94632	27.19%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	25540	7.34%	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