

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing Majahaldur

registrikood: 11343861

tänavanimi: Vee tn

maja number: 8

linn: Haapsalu linn, Haapsalu linn

vald: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihnumber: 90502

telefon: +372 5096173

e-posti aadress: andrustang@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

2020.a. soetati kinnisvara 350 785 eur ja 2020.a. müüdi kinnivara 289 443 eur. 2020.a. renditulu teeniti 12 502 eur ja põllumajandustulu 636 eur.

20.a. saadi kasumit 127 376 eur.

2021.a. jätkatakse põllumajandustegevuse ja kinnisvara soetamise ja müügiga.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 221	168 531	2
Nõuded ja ettemaksed	7 437	697	3
Kokku käibevarad	76 658	169 228	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	2 090	
Kinnisvarainvesteeringud	531 000	316 753	5
Kokku põhivarad	531 000	318 843	
Kokku varad	607 658	488 071	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	95 112	82 901	7
Kokku lühiajalised kohustised	95 112	82 901	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	50 000	50 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	50 000	50 000	
Kokku kohustised	145 112	132 901	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	332 358	260 668	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	127 376	91 690	
Kokku omakapital	462 546	355 170	
Kokku kohustised ja omakapital	607 658	488 071	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	13 138	113 340	8
Muud äritulud	152 904	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-29 621	-13 546	
Muud ärikulud	-10	-2 575	
Ärikasum (kahjum)	136 411	97 219	
Intressitulud	3	111	
Intressikulud	-4 038	-640	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	132 376	96 690	
Tulumaks	-5 000	-5 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	127 376	91 690	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majahaldur OÜ 2020.a. liigitub Raamatupidamise seaduse & 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga..

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgilomandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hinnanguluseks võeti turuhind. Õiglase väärtuse hindamisel ei kasutud sõltumatu eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglase väärtuse hinnangu viis läbi juhataja võttes aluseks turuväärtuse, kuna eksisteerib aktiivne turg.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

OÜ Majahaldur aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke ;
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha kassas	33 414	33 414
Raha pangas	35 807	135 117
Kokku raha	69 221	168 531

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 200	4 200	4
Muud nõuded	2 550	2 550	
Viitlaekumised	2 550	2 550	
Ettemaksed	687	687	
Tulevaste perioodide kulud	687	687	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 437	7 437	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10	10	
Ostjatelt laekumata arved	10	10	
Ettemaksed	687	687	
Muud makstud ettemaksed	687	687	
Kokku nõuded ja ettemaksed	697	697	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			5 000
Käibemaks		938	18 790
Ettemaksukonto jääk	4 200		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 200	938	23 790

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	333 000
Ostud ja parendused	61 753
Müügid	-78 000
31.12.2019	316 753
Ostud ja parendused	350 786
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	94 740
Müügid	-231 279
31.12.2020	531 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 502	13 059
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	26 142	12 297
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	289 443	75 425

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	50 000		50 000		2%	eur	2022
Pikaajalised laenud kokku	50 000		50 000				
Laenukohustised kokku	50 000		50 000				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	50 000		50 000		2%	eur	2022
Pikaajalised laenud kokku	50 000		50 000				
Laenukohustised kokku	50 000		50 000				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	72 144	72 144	
Maksuvõlad	938	938	4
Muud võlad	2 560	2 560	
Intressivõlad	2 560	2 560	
Saadud ettemaksed	19 470	19 470	
Muud saadud ettemaksed	19 470	19 470	
Kokku võlad ja ettemaksed	95 112	95 112	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 400	9 400	
Maksuvõlad	23 790	23 790	4
Muud võlad	20 241	20 241	
Intressivõlad	241	241	
Dividendivõlad	20 000	20 000	
Saadud ettemaksed	29 470	29 470	
Muud saadud ettemaksed	29 470	29 470	
Kokku võlad ja ettemaksed	82 901	82 901	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 138	113 340
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 138	113 340
Kokku müügitulu	13 138	113 340
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Põllumajandussaaduste müük	636	280
Renditulu	12 502	13 060
Kinnisvara vahendusteenused	0	100 000
Kokku müügitulu	13 138	113 340

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	58 164	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	94 740	0
Kokku muud äritulud	152 904	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 560	50 241

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Leifberg OÜ	50 000	70 000	640	2%	eur	2022

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2021

Osaühing Majahaldur (registrikood: 11343861) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS TANG	Juhatuse liige	01.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	332 358
Aruandeaasta kasum (kahjum)	127 376
Kokku	459 734

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12502	95.16%	Jah
Segapõllumajandus	01501	636	4.84%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Leifberg OÜ	11543117	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Andrus Tang	37512224724	Haapsalu linn, Haapsalu linn, Lääne maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5096173
E-posti aadress	andrustang@gmail.com