

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Majahaldur

registrikood: 11343861

tänavanimi: Vee tn

maja number: 8

linn: Haapsalu linn

vald: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthumber: 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	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Muud äritulud	9
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

2017.a. Majahaldur OÜ oli põllumajandussaaduste müügitulu oli 270 eur ja osaühingu netovara oli negatiivne.

2018.a. soetati kinnisvara 82 150 eur ja vastavalt Tanginvest OÜ jagunemislepingule saadi kinnisvara 255 000 eur. 2018.a. müüdi kinnivara 29 000 eur. 2018.a, renditulu teeniti 2 342 eur ja põllumajandustulu 400 eur.

2018.a. saadi kasumit 281 521 eur.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 176	3 353	2
Nõuded ja ettemaksed	1 087	0	3
Kokku käibevarad	23 263	3 353	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	333 000	0	4
Kokku põhivarad	333 000	0	
Kokku varad	356 263	3 353	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	854	5
Võlad ja ettemaksed	2 783	540	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 783	1 394	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	70 000	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	70 000	0	
Kokku kohustised	72 783	1 394	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-597	-687	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	281 521	90	
Kokku omakapital	283 480	1 959	
Kokku kohustised ja omakapital	356 263	3 353	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 742	270	7
Muud äritulud	24 850	0	8
Mitmesugused tegevuskulud	-3 430	-97	
Ärikasum (kahjum)	24 162	173	
Intressikulud	-750	-83	
Muud finantstulud ja -kulud	258 109	0	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	281 521	90	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	281 521	90	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Majahaldur OÜ 2018.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 arvestuspõhimõtetel.

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 tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha kassas	2 514	2 514
Raha pangas	19 662	839
Kokku raha	22 176	3 353

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	400	400
Ostjatelt laekumata arved	400	400
Ettemaksed	687	687
Muud makstud ettemaksed	687	687
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 087	1 087

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	337 150
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	16 045
Müügid	-20 195
31.12.2018	333 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 343	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 327	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	29 000	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	70 000		70 000		2%	eur	30.09.2023
Pikaajalised laenud kokku	70 000		70 000				
Laenukohustised kokku	70 000		70 000				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanike laen	854	854			10%	eur	2018
Lühiajalised laenud kokku	854	854					
Laenukohustised kokku	854	854					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Muud võlad	713	713
Intressivõlad	713	713
Saadud ettemaksed	2 070	2 070
Muud saadud ettemaksed	2 070	2 070
Kokku võlad ja ettemaksed	2 783	2 783
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Muud võlad	540	540
Intressivõlad	540	540
Kokku võlad ja ettemaksed	540	540

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 742	270
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 742	270
Kokku müügitulu	2 742	270
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Põllumajandussaaduste müük	400	270
Renditulu	2 342	0
Kokku müügitulu	2 742	270

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	8 805	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	16 045	0
Kokku muud äritulud	24 850	0

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Jagunemisleping	258 109	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	258 109	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 713	1 394

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Leifberg OÜ	70 000	
Idaser OÜ		412
SRS Kaubandus OÜ		441

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2019

Osaühing Majahaldur (registrikood: 11343861) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS TANG	Juhatuse liige	22.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-597
Aruandeaasta kasum (kahjum)	281 521
Kokku	280 924
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Kokku	20 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2342	85.41%	Jah
Segapõllumajandus	01501	400	14.59%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Leifberg OÜ	11543117	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1022 EUR (Lihtomand)
Kristjan Valdmann	37705180309	Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	256 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