

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Majavara Haldus

registrikood: 11372288

tänavatänu nimi, Juhkentali 8-36
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10132

telefon: +372 56909707

e-posti aadress: ljudmilla@majavara.ee, info@majavara.ee

veebilehe aadress: www.majavara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Tulumaks	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Majavara Haldus tegutseb alates 16.04.2007 aastast. OÜ Majavara Haldus 2012 aastal põhitegevuseks oli kinnisvara haldusteenuste osutamine (EMTAK kood 81101). Klientideks olid uued korterelamud, kus osutati korteriomanikele järgnevaid haldusteenuseid: korterelamu üldise halduse korraldamine majahalduri poolt; sise- ja välisterritooriumi korrashoid ja puhastus; maja tehnosüsteemide hooldus.

OÜ Majavara Haldus tegevus toimus ainult Eesti Vabariigi territooriumil.

OÜ Majavara Haldus netorealiseerimiskäibeks 2014.aastal oli 589106 EUR, puhaskasum majandustegevusest 22174 EUR.

Keskmine töötajate arv perioodil 2014.a. 19 inimest ja nende töötasu oli 78288 EUR, s.h. juhatuse liikme tasud 13717 EUR. 2014.aastal maksti välja dividende summas 20775 EUR.

OÜ Majavara Haldus olulisemad finantssuhtarvud olid:

	31.12.2014	31.12.2013
Müügitulu kasv	4.62	-4.79
Puhaskasumi kasv	81.18	-66.17
Puhasrentaablus	3.76	2.17
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.49	1.56
ROE	25.99	14.58

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	118 147	98 473	2
Nõuded ja ettemaksed	141 576	136 433	3,4
Kokku käibevara	259 723	234 906	
Kokku varad	259 723	234 906	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	174 388	150 970	4,5
Kokku lühiajalised kohustused	174 388	150 970	
Kokku kohustused	174 388	150 970	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	60 349	68 884	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 174	12 240	
Kokku omakapital	85 335	83 936	
Kokku kohustused ja omakapital	259 723	234 906	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	589 106	563 072	
Muud äritulud	1 226	1 598	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-389 008	-380 894	
Mitmesugused tegevuskulud	-67 676	-55 462	
Tööjõukulud	-106 162	-111 247	9
Muud ärikulud	-677	-316	
Kokku ärikasum (-kahjum)	26 809	16 751	
Intressikulud	880	0	
Muud finantstulud ja -kulud	7	938	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 696	17 689	
Tulumaks	-5 522	-5 449	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 174	12 240	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	26 809	16 751	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	887	0	
Kokku korrigeerimised	887	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 143	3 959	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	23 418	7 689	5
Makstud ettevõtte tulumaks	-5 522	-5 449	
Kokku rahavood äritegevusest	40 449	22 950	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	0	-2 500	
Antud laenude tagasimaksed	0	8 000	
Laekunud intressid	0	33	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	5 533	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-20 775	-20 500	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-20 775	-20 500	
Kokku rahavood	19 674	7 983	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	98 473	90 490	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 674	7 983	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	118 147	98 473	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	89 384	92 196
Aruandeaasta kasum (kahjum)			12 240	12 240
Makstud dividendid			-20 500	-20 500
31.12.2013	2 556	256	81 124	83 936
Aruandeaasta kasum (kahjum)			22 174	22 174
Makstud dividendid			-20 775	-20 775
31.12.2014	2 556	256	82 523	85 335

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara Haldus 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mida täiendavad väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Majavara Haldus 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.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1300 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1300

Finantskohustused

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.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	201	201
Arvelduskontod	117 915	98 241
Tähtajalised hoiused	31	31
Kokku raha	118 147	98 473

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes osahingu kassas olevat sularaha ning arvelduskonto jääke. Pangakonto jäägid on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamiskontodel võrduvad pangaväljavõtetel näidatud jääkidega. Sularaha kassas on aastavahetuse seisuga inventeeritud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	90 978	90 978	
Ostjatelt laekumata arved	90 978	90 978	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	132	132	4
Muud nõuded	49 537	49 537	
Laenunõuded	44 022	44 022	
Intressinõuded	4 226	4 226	
Viitlaekumised	1 289	1 289	
Ettemaksed	929	929	
Tulevaste perioodide kulud	457	457	
Muud makstud ettemaksed	472	472	
Kokku nõuded ja ettemaksed	141 576	141 576	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	87 689	87 689	
Ostjatelt laekumata arved	88 517	88 517	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-828	-828	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	316	316	4
Muud nõuded	47 369	47 369	
Laenunõuded	44 022	44 022	
Intressinõuded	3 347	3 347	
Ettemaksed	1 059	1 059	
Tulevaste perioodide kulud	587	587	
Muud makstud ettemaksed	472	472	
Kokku nõuded ja ettemaksed	136 433	136 433	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		266		266
Käibemaks		4 325		633
Üksikisiku tulumaks		1 099		1 097
Erisoodustuse tulumaks		136		
Sotsiaalmaks		2 625		2 519
Kohustuslik kogumispension		56		55
Töötuskindlustusmaksed		129		128
Intress		8	4	
Ettemaksukonto jääk	132		312	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	132	8 644	316	4 698

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	78 932	78 932
Võlad töövõtjatele	9 814	9 814
Maksuvõlad	8 644	8 644
Muud võlad	2 359	2 359
Muud viitvõlad	2 359	2 359
Saadud ettemaksed	837	837
Muud saadud ettemaksed	837	837
Sihtlaekumised	73 802	73 802
Kokku võlad ja ettemaksed	174 388	174 388
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	58 383	58 383
Võlad töövõtjatele	12 379	12 379
Maksuvõlad	4 698	4 698
Muud võlad	2 280	2 280
Muud viitvõlad	2 280	2 280
Saadud ettemaksed	201	201
Muud saadud ettemaksed	201	201
Sihtlaekumised	73 029	73 029
Kokku võlad ja ettemaksed	150 970	150 970

Sihtlaekumised summas 73802 EUR (2013.a. 73029 EUR) - lepinguliste majade kogutud avariitöödefondid ja selliste majade eelmise perioodi kulud.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	5 906	5 763
Puhkusetasude kohustus	2 870	2 899
Võlad töötajatele	0	2 610
Kinnipeetud maksud	1 038	1 107
Kokku võlad töövõtjatele	9 814	12 379

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	589 106	563 072
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	589 106	563 072
Kokku müügitulu	589 106	563 072
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonehalduse abitegevused	589 106	563 072
Kokku müügitulu	589 106	563 072

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 217	1 109
Muud	9	489
Kokku muud äritulud	1 226	1 598

Viivise kontrol on korteriomani keele viivise eest esitatud arved summas 1217 EUR (2012.aastal 1109 EUR)

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-78 288	-82 381
Sotsiaalmaksud	-27 874	-28 866
Kokku tööjõukulud	-106 162	-111 247
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	17	16

Lisa 10 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014		2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	20 775	5 522	20 500	5 449
Eesti	20 775	5 522	20 500	5 449
Kokku	20 775	5 522	20 500	5 449

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	44 022	44 022

2014	Ostud		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted			5 684
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted			144 096
2013	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	5 975		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	140 536	500	6 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2014	2013
Arvestatud tasu	13 717	19 162

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2015

OÜ Majavara Haldus (registrikood: 11372288) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	25.06.2015
MAILE KOGER	Juhatuse liige	25.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Majavara Haldus osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Majavara Haldus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Majavara Haldus finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Olga Kuznetsova

Vandeaudiitori number 395

Audiitorbüroo K&K OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 154

Asula 3

Tallinn 11312

25.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Majavara Haldus (registrikood: 11372288) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA KUZNETSOVA	Vandeaudiitor	25.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	60 349
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 174
Kokku	82 523
Jaotamine	
Kokku	82 523

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	589106	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaarel Koger	38311170353	Peetri küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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