

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing MAJAVARA

registrikood: 10937897

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

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10132

maakond: Harju maakond

telefon: +372 56909707

faks: +372 6730431

e-posti aadress: info@majavara.ee

veebilehe aadress: www.majavara.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ Majavara tegutseb alates 25.03.2003 aastast..

OÜ Majavara netorealiseerimiskäibeks 2009.aastal oli 337410 krooni ,kahjum majandustegevusest 44680 krooni. 2009 aastal töötajaid ettevõttes ei ole ning palga väljamakseid ei toimunud. Juhatuse liikme väljamaksed ei olnud. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara väljaüürimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Majavara 2009. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
3. OÜ Majavara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	322 013	168 866	2
Nõuded ja ettemaksed	193 349	346 233	3,4
Kokku käibevara	515 362	515 099	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 437 145	3 421 458	5
Materiaalne põhivara	118 344	163 260	6
Kokku põhivara	3 555 489	3 584 718	
Kokku varad	4 070 851	4 099 817	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	474 548	304 548	8,13
Võlad ja ettemaksed	23 210	22 948	9
Kokku lühiajalised kohustused	497 758	327 496	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 326 509	1 481 057	8
Kokku pikaajalised kohustused	1 326 509	1 481 057	
Kokku kohustused	1 824 267	1 808 553	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 247 264	2 111 717	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 680	135 547	
Kokku omakapital	2 246 584	2 291 264	
Kokku kohustused ja omakapital	4 070 851	4 099 817	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	337 410	403 703	5,10,13
Muud äritulud	50 000	83 470	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 811	-54 624	5
Mitmesugused tegevuskulud	-66 208	-110 324	7
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-226 192	-116 744	5,6
Muud ärikulud	-1 530	-878	
Ärikasum (-kahjum)	81 669	204 603	
Finantstulud ja -kulud	-126 349	-69 056	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-44 680	135 547	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 680	135 547	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	81 669	204 603	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	226 192	116 744	5,6
Kasum (kahjum) põhivara müügist		-83 470	6
Kokku korrigeerimised	226 192	33 274	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	152 883	-55 716	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-49 737	-15 102	
Laekunud intressid	1 944	1 213	
Kokku rahavood äritegevusest	412 951	168 272	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-58 643	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		35 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-196 963	-2 893 080	5
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist		120 000	5
Antud laenud		-180 000	
Antud laenude tagasimaksed		320 000	
Laekunud intressid	3 600	5 000	8,12
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-193 363	-2 651 723	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	220 000	2 400 000	8,13
Saadud laenude tagasimaksed	-154 548	-664 395	8,13
Makstud intressid	-131 893	-75 270	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-66 441	1 660 335	
Kokku rahavood	153 147	-823 116	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	168 866	991 982	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	153 147	-823 116	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	322 013	168 866	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	2 111 717	2 155 717
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			135 547	135 547
31.12.2008	40 000	4 000	2 247 264	2 291 264
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-44 680	-44 680
31.12.2009	40 000	4 000	2 202 584	2 246 584

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mida täiendavad väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Majavara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eesti kroonides.

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 pangaväljavõtetele näidatud jääkidega.

Sularaha kassas on aastavahetuse seisuga inventeeritud.

Nõuded ja ettemaksud

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10,000 krooni. Lühema kasuliku elueaga 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	10
Masinad ja seadmed	4
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	2

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.

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	13 666	13 666
Arvelduskontod	108 347	155 200
Tähtajalised hoiused	200 000	
Kokku raha	322 013	168 866

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	191 819	284 800	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	205	496	4
Muud nõuded	125	144	
Ettemaksed	1 200	793	
Antud lühiajalised laenud		60 000	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	193 349	346 233	

Antud laen summas 60000 tagastatud 31.08.09, arvestatud intressid summas 3600 on kajastatud kasumiaruanne reas «Finantstulud ja -kulud» (ka Lisa 12)

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 729		18 768
Üksikisiku tulumaks			194	
Erisoodustuse tulumaks		324		532
Sotsiaalmaks				834
Kohustuslik kogumispension			12	
Töötuskindlustusmaksed			2	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		2	288	120
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	205	3 055	496	20 254

Muude maksude ettemaksede ja maksuvõlade kirjel on kajastatud arvestuslik intress.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	3 534 605	3 534 605
Müügid	-40 265	-40 265
Amortisatsioonikulu	-72 883	-72 883
31.12.2008		
Soetusmaksumus	3 494 024	3 494 024
Akumuleeritud kulum	-72 567	-72 567
Jääkmaksumus	3 421 457	3 421 457
Ostud ja parendused	196 963	196 963
Amortisatsioonikulu	-181 276	-181 276
31.12.2009		
Soetusmaksumus	3 690 987	3 690 987
Akumuleeritud kulum	-253 843	-253 843
Jääkmaksumus	3 437 144	3 437 144

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	163 410	137 903
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 811	-54 624
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		120 000

Soetatava kinnisvara haldamiseks oli kulutatud 11811 krooni(2008.a.54624 krooni), mis on kajastatud kasumiaruande reas „Kaubad, toore, materjal ja teenused“

Rendile andmise eesmärgiga aastal 2008 olid soetatud mitu eluruumi kogusummas 3444226 krooni. Rendile andmine oli ettevõtte põhitegevus 2009 aastal, tulem 163410 krooni (2008.a. 137903 krooni).

2008 aastal oli ostetud müügiks panipaik kogusummas 99379 kr., osaliselt müüdud 2008 aastal. Müügitulu moodustas 120000.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2007							
Soetusmaksumus			110 000	22 711	132 711	72 500	205 211
Akumuleeritud kulum			-20 163	-3 311	-23 474	-1 994	-25 468
Jääkmaksumus			89 837	19 400	109 237	70 506	179 743
Ostud ja parendused	5 853	52 790					58 643
Amortisatsioonikulu		-237	-21 996	-5 676	-27 672	-15 952	-43 861
Müügid						-31 265	-31 265
31.12.2008							
Soetusmaksumus	5 853	52 790	110 000	22 711	132 711	36 250	227 604
Akumuleeritud kulum		-237	-42 159	-8 987	-51 146	-12 961	-64 344
Jääkmaksumus	5 853	52 553	67 841	13 724	81 565	23 289	163 260
Amortisatsioonikulu		-5 280	-21 996	-5 676	-27 672	-11 964	-44 916
31.12.2009							
Soetusmaksumus	5 853	52 790	110 000	22 711	132 711	36 250	227 604
Akumuleeritud kulum		-5 517	-64 155	-14 663	-78 818	-24 925	-109 260
Jääkmaksumus	5 853	47 273	45 845	8 048	53 893	11 325	118 344

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna		
	2009	2008
Muu materiaalne põhivara		35 000
Kokku		35 000

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	29 510	27 858
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	31 166	29 510
1-5 aasta jooksul	16 227	47 393

OÜ Majavara rendib kasutusrendi tingimustel välja sõiduauto.

Kasutusrendikulu summas 29510 krooni (2008.a. 27858 krooni) on kajastatud kasumiaruande reas „Mitmesugused tegevuskulud“

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	320 000	320 000		
Lühiajalised laenud kokku	320 000	320 000		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaen	1 481 057	154 548	772 740	553 769
Pikaajalised laenud kokku	1 481 057	154 548	772 740	553 769
Laenukohustused kokku	1 801 057	474 548	772 740	553 769
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	150 000	150 000		
Lühiajalised laenud kokku	150 000	150 000		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised pangalaen	1 635 605	154 548	772 740	708 317
Pikaajalised laenud kokku	1 635 605	154 548	772 740	708 317
Laenukohustused kokku	1 785 605	304 548	772 740	708 317

Lühiajalised laenud

2008 aasta jooksul juhatuse liige andis ettevõttele lühiajalise protsendita laenu summas 100000 krooni. 2009 aastal juhatuse liige andis lisaks ettevõttele protsendita laenu summas 220000 krooni. Laenujääk(juhatusel liikme poolt ettevõttele antud) seisuga 31.12.09 on 320000 krooni.

Seoses ettevõtte likvideerimisega maha kirjutatud kohustused summas 50000, kasum on kajastatud Kasumiaruande reas «Muud äritulud».

Pikaajalised laenud.

Kinnisvara soetamiseks on võetud 2008 aastal pangalaen summas 1700000 krooni, mille tähtaeg on 30.06.2019 aastal.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 711		
Võlad töövõtjatele	6 286		
Maksuvõlad	3 055	20 254	4
Muud võlad	3 000	2 693	
Saadud ettemaksed	9 159		
Kokku võlad ja ettemaksed	23 211	22 947	

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	337 410	403 703
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	337 410	403 703
Kokku müügitulu	337 410	403 703
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Konsultatsioonid ja finantsjuhtimine	114 000	200 000
Kinnisvara üürileandmine	163 410	137 903
Sõiduautode rentimine	60 000	65 800
Kokku müügitulu	337 410	403 703

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

2008 aastal töötajaid ettevõttes ei ole ning palga väljamakseid ei toimunud.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Intressitulud	3 600	5 000	4
Intressikulud	-131 893	-75 269	
Intressikulu laenudelt	-121 190	-63 824	
Muud intressikulud	-10 703	-11 445	
Muud finantstulud ja -kulud	1 944	1 213	
Kokku finantstulud ja -kulud	-126 349	-69 056	

Saadud pangalaenust olid makstud 2009.a. intressid summas 121190 krooni.

Kasutusrendi väljamaksmisest 2009.a. on makstud intressid summas 10703 krooni.

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		320 000		100 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	142 800		247 800	

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	174 000	-2 105	265 800	-14 805

2008 aasta jooksul juhatuse liige andis ettevõttele lühiajalise protsendita laenu summas 100000 krooni. 2009 aastal juhatuse liige andis lisaks ettevõttele protsendita laenu summas 220000 krooni. Laenujääk(juhatuse liikme poolt ettevõttele antud) seisuga 31.12.09 on 320000 krooni.

Seotud osapoolteks on Majavara Haldus OÜ, mille juhatuse liige on ühtlasi ka Majavara OÜ juhatuse liige.

2009. aastal OÜ-le Majavara Haldus oli antud kasutusele sõiduauto, millest renditulu moodustas 2009 aastal 60000 krooni. Muid teenuseid OÜ Majavara Haldusele oli osutatud summas 114000 krooni.

Seisuga 31.12.09. a. oli OÜ Majavara Haldus poolt tasumata arveid summas 142800 krooni.

OÜ Majavara Haldus poolt esitati 2009 aastal Majavara OÜ-le arveid viimasele kuuluva eluruumide teenindamise eest summas 2105 krooni.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	30.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 247 264
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-44 680
Kokku	2 202 584
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 202 584
Kokku	2 202 584

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	163410	48.43%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	114000	33.79%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5t) rentimine ja kasutusrent	77111	60000	17.78%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaarel Koger	38311170353	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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