

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing MAJAVARA

registrikood: 10937897

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10132

telefon: +372 56909707

e-posti aadress: kaarel.koger@mail.ee, info@majavara.ee

Sisukord

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	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Tööjõukulud	16
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 12 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

OÜ Majavara tegutseb alates 25.03.2003 aastast..

OÜ Majavara netorealiseerimiskäibeks 2012.aastal oli 82940 eurot, kasum majandustegevusest 19578 eurot. Keskmine töötajate arv perioodil 2012.a. 1 inimene ja palgakulu oli 21261 eurot. Juhatuse liikmele väljamaksed ei tehtud. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara väljaüürimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Majavara 2012. 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 ettevõte.

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 851	1 293	
Nõuded ja ettemaksed	12 103	3 696	3,4
Kokku käibevara	16 954	4 989	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	358 923	368 072	5
Materiaalne põhivara	10 611	7 339	6
Kokku põhivara	369 534	375 411	
Kokku varad	386 488	380 400	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	46 242	46 242	7
Võlad ja ettemaksed	14 302	4 102	4,8
Kokku lühiajalised kohustused	60 544	50 344	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	189 028	212 718	7
Kokku pikaajalised kohustused	189 028	212 718	
Kokku kohustused	249 572	263 062	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	114 526	128 760	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 578	-14 234	
Kokku omakapital	136 916	117 338	
Kokku kohustused ja omakapital	386 488	380 400	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	82 940	15 829	9
Muud äritulud	0	2	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 635	-9 481	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 906	-4 367	
Tööjõukulud	-28 561	0	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-23 524	-15 440	5,6
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	24 312	-13 457	
Finantstulud ja -kulud	-4 734	-777	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 578	-14 234	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 578	-14 234	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	24 312	-13 457	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	23 524	15 440	5,6
Kokku korrigeerimised	23 524	15 440	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 607	-1 011	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 961	2 727	
Laekunud intressid	1	5	
Kokku rahavood äritegevusest	46 191	3 704	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 012	-5 289	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-11 635	-173 237	5
Antud laenud	0	-1 200	
Antud laenude tagasimaksed	1 200	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-16 447	-179 726	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	46 050	174 596	7
Saadud laenude tagasimaksed	-69 740	0	7
Makstud intressid	-2 496	-193	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-26 186	174 403	
Kokku rahavood	3 558	-1 619	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 293	2 912	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 558	-1 619	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 851	1 293	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	128 760	131 572
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-14 234	-14 234
31.12.2011	2 556	256	114 526	117 338
Aruandeaasta kasum (kahjum)			19 578	19 578
31.12.2012	2 556	256	134 104	136 916

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara 2012. 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 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 pangaväljavõtetel 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

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

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	264	264
Arvelduskontod	4 587	1 029
Kokku raha	4 851	1 293

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 765	11 765			
Ostjatelt laekumata arved	11 765	11 765			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100			4
Muud nõuded	1	1			
Intressinõuded	1	1			
Ettemaksed	237	237			
Tulevaste perioodide kulud	237	237			
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 103	12 103			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 456	1 456			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	640	640			4
Muud nõuded	1 201	1 201			
Laenunõuded	1 200	1 200			
Intressinõuded	1	1			
Ettemaksed	399	399			
Tulevaste perioodide kulud	399	399			
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 696	3 696			

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 902		435
Üksikisiku tulumaks		648		
Erisoodustuse tulumaks		95		
Sotsiaalmaks		1 318		
Kohustuslik kogumispension		71		
Töötuskindlustusmaksed		149		
Intress		1		
Ettemaksukonto jääk	100		640	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	4 184	640	435

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	235 573	235 573
Akumuleeritud kulum	-27 981	-27 981
Jääkmaksumus	207 592	207 592
Ostud ja parendused	173 236	173 236
Amortisatsioonikulu	-12 756	-12 756
31.12.2011		
Soetusmaksumus	408 809	408 809
Akumuleeritud kulum	-40 737	-40 737
Jääkmaksumus	368 072	368 072
Ostud ja parendused	11 635	11 635
Amortisatsioonikulu	-20 784	-20 784
31.12.2012		
Soetusmaksumus	420 444	420 444
Akumuleeritud kulum	-61 521	-61 521
Jääkmaksumus	358 923	358 923

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	20 882	8 132
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 634	-9 481

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2010							
Soetusmaksumus	374	3 374	7 030	1 452	8 482	2 317	14 547
Akumuleeritud kulum		-690	-5 506	-1 300	-6 806	-2 317	-9 813
Jääkmaksumus	374	2 684	1 524	152	1 676	0	4 734
Ostud ja parendused			5 289		5 289		5 289
Amortisatsioonikulu		-336	-2 196	-152	-2 348		-2 684
31.12.2011							
Soetusmaksumus	374	3 374	12 319	1 452	13 771	2 317	19 836
Akumuleeritud kulum		-1 026	-7 702	-1 452	-9 154	-2 317	-12 497
Jääkmaksumus	374	2 348	4 617	0	4 617	0	7 339
Ostud ja parendused			6 012		6 012		6 012
Amortisatsioonikulu		-336	-2 404		-2 404		-2 740
31.12.2012							
Soetusmaksumus	374	3 374	18 331	1 452	19 783	2 317	25 848
Akumuleeritud kulum		-1 362	-10 106	-1 452	-11 558	-2 317	-15 237
Jääkmaksumus	374	2 012	8 225	0	8 225	0	10 611

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	34 002	34 002					
Lühiajalised laenud kokku	34 002	34 002					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised protsendita	63 912		63 912				
Pikaajalised pangalaenud	48 960	12 240	36 720			EUR	23.12.2016
Muud pikaajalised laenud	88 396		88 396		2%		
Pikaajalised laenud kokku	201 268	12 240	189 028				
Laenukohustused kokku	235 270	46 242	189 028				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	34 002	34 002					
Lühiajalised laenud kokku	34 002	34 002					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised protsendita laenud	63 912		63 912				
Pikaajalised pangalaenud	61 200	12 240	48 960			EUR	23.12.2016
Muud pikaajalised laenud	99 846		99 846		2%		
Pikaajalised laenud kokku	224 958	12 240	212 718				
Laenukohustused kokku	258 960	46 242	212 718				

Lühiajalised laenud

2008-2010 aastate jooksul omanikud andsid ettevõttele lühiajalise protsendita laenu summas 20452 eurot. 2011 aastal juhatuse liige andis ettevõttele protsendita laenu summas 13550 eurot. Lühiajalise laenu jääk(omaniku poolt ettevõttele antud) seisuga 31.12.12 on 34002 eurot

Pikaajalised laenud.

Kinnisvara soetamiseks on võetud 2011 aastal pangalaen summas 61200 eurot.

2011-2012 aastal muud firmad andsid ettevõttele pikaajalise protsendiga laenu, mille jääk seisuga 31.12.12 88396 eurot. Pikaajalise protsendita laenu jääk(omaniku poolt ettevõttele antud) seisuga 31.12.12 on 63912 eurot

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad töövõtjatele	5 029	5 029			
Maksuvõlad	4 184	4 184			4
Muud võlad	2 827	2 827			
Intressivõlad	2 827	2 827			
Saadud ettemaksed	2 262	2 262			
Kokku võlad ja ettemaksed	14 302	14 302			

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 769	1 769			
Võlad töövõtjatele	91	91			
Maksuvõlad	435	435			4
Muud võlad	589	589			
Intressivõlad	589	589			
Saadud ettemaksed	1 218	1 218			
Kokku võlad ja ettemaksed	4 102	4 102			

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	82 940	15 829
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	82 940	15 829
Kokku müügitulu	82 940	15 829
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	72 296	9 322
Sõiduautode rentimine	10 644	6 507
Kokku müügitulu	82 940	15 829

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-21 261	0
Sotsiaalmaksud	-7 300	0
Kokku tööjõukulud	-28 561	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-4 735	-782
Intressikulu laenudelt	-2 239	-589
Muud intressikulud	-2 496	-193
Muud finantstulud ja -kulud	1	5
Kokku finantstulud ja -kulud	-4 734	-777

Saadud laenust olid arvestatud 2012.a. intressid summas -2238 eurot.

Pangalaenu väljamaksmisest 2012.a. on makstud intressid summas -2496 eurot.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		97 913		97 913
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 528	88 396	810	99 846

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 878	74 469

2011	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 507

2008-2011 aastate jooksul juhatuse liige andis ettevõttele protsendita laenu summas 97913 eurot.

Seotud osapoleks on Majavara Haldus OÜ, Mops Holding OÜ, mille juhatuse liige on ühtlasi ka Majavara OÜ juhatuse liige.

2012. aastal OÜ-le Majavara Haldus olid teostatud teenused summas 74469 eurot.

Seisuga 31.12.12. a. oli OÜ Majavara Haldus poolt tasumata arveid summas 11528 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	30.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	114 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 578
Kokku	134 104
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	134 104
Kokku	134 104

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	72296	87.17%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	10644	12.83%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maile Koger	48302015227	Harju maakond, Rae vald, Peetri küla, Raudkivi tee 6-2, Peetri küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Kaarel Koger	38311170353	Harju maakond, Rae vald, Peetri küla, Raudkivi tee 6-2, Peetri küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

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