

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing MAJAVARA

registrikood: 10937897

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10132

telefon: +372 56909707

e-posti aadress: kaarel.koger@mail.ee, info@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	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Majavara tegutseb alates 25.03.2003 aastast..

OÜ Majavara netorealiseerimiskäibeks 2013.aastal oli 144312 eurot, kasum majandustegevusest 34287 eurot. Keskmine töötajate arv perioodil 2013.a. 3 inimest ja palgakulu oli 41176 eurot. Juhatuse liikmele väljamaksed ei tehtud. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara väljaüürimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 267	4 851	2
Nõuded ja ettemaksed	27 562	12 103	3,4
Kokku käibevara	28 829	16 954	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	370 463	358 923	5
Materiaalne põhivara	26 982	10 611	6
Kokku põhivara	397 445	369 534	
Kokku varad	426 274	386 488	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	70 018	46 242	7
Võlad ja ettemaksed	17 765	14 302	8
Kokku lühiajalised kohustused	87 783	60 544	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	171 288	189 028	7
Kokku pikaajalised kohustused	171 288	189 028	
Kokku kohustused	259 071	249 572	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	130 104	114 526	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 287	19 578	
Kokku omakapital	167 203	136 916	
Kokku kohustused ja omakapital	426 274	386 488	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	144 312	82 940	9
Muud äritulud	5 200	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 755	-1 635	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 781	-4 906	
Tööjõukulud	-60 547	-28 561	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-27 688	-23 524	
Muud ärikulud	-19	-2	
Kokku ärikasum (-kahjum)	38 722	24 312	
Intressikulud	-3 372	-4 735	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 350	19 578	
Tulumaks	-1 063	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 287	19 578	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	38 722	24 312	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	27 688	23 524	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-5 200	0	
Kokku korrigeerimised	22 488	23 524	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 459	-9 607	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 611	7 961	
Laekunud intressid	0	1	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 063	0	
Kokku rahavood äritegevusest	46 299	46 191	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-23 053	-6 012	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 167	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-33 513	-11 635	5
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	4 000	0	5
Antud laenude tagasimaksed	0	1 200	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-50 399	-16 447	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	27 500	46 050	7
Saadud laenude tagasimaksed	-21 463	-69 740	
Makstud intressid	-1 521	-2 496	
Makstud dividendid	-4 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	516	-26 186	
Kokku rahavood	-3 584	3 558	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 851	1 293	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 584	3 558	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 267	4 851	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			34 287	34 287
Makstud dividendid			-4 000	-4 000
31.12.2013	2 556	256	164 391	167 203

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara 2013. 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 eluaega 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

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)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	264	264
Arvelduskontod	1 003	4 587
Kokku raha	1 267	4 851

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 389	23 389	
Ostjatelt laekumata arved	23 389	23 389	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 233	3 233	4
Muud nõuded	805	805	
Viitlaekumised	805	805	
Ettemaksed	135	135	
Tulevaste perioodide kulud	135	135	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 562	27 562	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		346		
Käibemaks	3 081			1 902
Üksikisiku tulumaks		654		648
Erisoodustuse tulumaks				95
Sotsiaalmaks		1 293		1 318
Kohustuslik kogumispension		71		71
Töötuskindlustusmaksed		106		149
Intress				1
Ettemaksukonto jääk	152		100	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 233	2 470	100	4 184

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	22 393	11 119	33 512
Müügid		-966	-966
Amortisatsioonikulu		-21 006	-21 006
31.12.2013			
Soetusmaksumus	22 393	430 267	452 660
Akumuleeritud kulum		-82 197	-82 197
Jääkmaksumus	22 393	348 070	370 463

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 399	20 882
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-8 800	-1 634
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	4 000	

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused			8 558	14 495	23 053		23 053
Amortisatsioonikulu		-336	-5 138	-1 208	-6 346		-6 682
Müügid			0				
31.12.2013							
Soetusmaksumus	374	3 374	19 859	14 495	34 354	2 317	40 419
Akumuleeritud kulum		-1 698	-8 214	-1 208	-9 422	-2 317	-13 437
Jääkmaksumus	374	1 676	11 645	13 287	24 932	0	26 982

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2013	2012
Masinad ja seadmed	2 167	
Transpordivahendid	2 167	
Kokku	2 167	

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	30 778	30 778					
Lühiajalised laenud	27 000	27 000			12%	EUR	01.07.2014
Lühiajalised laenud kokku	57 778	57 778					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised protsendita	63 912		63 912				
Pikaajalised pangalaenud	36 720	12 240	24 480			EUR	23.12.2016
Muud pikaajalised laenud	82 896		82 896		2%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	183 528	12 240	171 288				
Laenukohustused kokku	241 306	70 018	171 288				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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				

Lühiajalised laenud

2008-2011 aastate jooksul omanikud andsid ettevõttele lühiajalise protsendita laenu. Lühiajalise laenu jääk(omaniku poolt ettevõttele antud) seisuga 31.12.13 on 30778 eurot. 2013 aastal juhatuse liige andis ettevõttele laenu summas 27000 eurot aastaintressiga 12%.

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 31.12.13 82896 eurot. Pikaajalise protsendita laenu jääk(omaniku poolt ettevõttele antud) seisuga 31.12.13 on 63912 eurot

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad töövõtjatele	8 315	8 315			
Maksuvõlad	2 470	2 470			4
Muud võlad	4 679	4 679			
Intressivõlad	4 679	4 679			
Saadud ettemaksed	2 301	2 301			
Kokku võlad ja ettemaksed	17 765	17 765			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud 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			

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	144 312	82 940
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	144 312	82 940
Kokku müügitulu	144 312	82 940
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	131 777	72 296
Sõiduautode rentimine	12 535	10 644
Kokku müügitulu	144 312	82 940

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	3 033
Kasum materiaalse põhivara müügist	2 167
Kokku muud äritulud	5 200

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-45 176	-21 261
Sotsiaalmaksud	-15 371	-7 300
Kokku tööjõukulud	-60 547	-28 561
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		121 690		97 913
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 812	82 896	11 528	88 396

2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		3 223
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 168	128 153
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

2008-2013 aastate jooksul juhatuse liige andis ettevõttele protsendita laenu summas 94690 eurot, ja intressiga 12% laenu summas 27000 eurot.

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

2013. aastal OÜ-le Majavara Haldus olid teostatud teenused summas 128153 eurot.

Seisuga 31.12.13. a. oli OÜ Majavara Haldus poolt tasumata arveid summas 21812 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2014

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	25.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	130 104
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 287
Kokku	164 391
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	164 391
Kokku	164 391

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	131777	91.31%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	12535	8.69%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaarel Koger	38311170353	Harju maakond, Rae vald, Peetri küla, Raudkivi tee 6-2, Peetri küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	1278 EUR
Maile Koger	48302015227	Harju maakond, Rae vald, Peetri küla, Raudkivi tee 6-2, Peetri küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

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