

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: MAARDU MAJA OÜ

registrikood: 10718000

tänava/talu nimi, Keemikute tn 8-17

maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74116

telefon: +614 30923069

e-posti aadress: laire.lind@yyrikorter.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	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Maardu Maja OÜ on asutatud 28.12.2000 a.

Ettevõtte põhitegevusalaks on talle kuuluva kinnisvara arendamine, haldamine, üürimine ja/või müük.

Ettevõtte varade hulka kuulub osa hoonest aadressil Weizenbergi 4, Tallinn. Tegemist on äripinnaga, suurusega 191,2 m². Pinnad on jagatud momendil 2 osasse ja renditakse välja kaubandus-teeninduspindadena. 2013 aastal oli 1 osa ruumidest vaba ligi 6 kuud ja momendil on ruumid üüritud välja kogupinnana 2 osas.

Jaanuaris 2001 omandas Maardu Maja OÜ elamu, mis oli aastaid seisnud tühjana ja mille renoveerimisega alustati kohe peale omandamist. Kuna tegemist on olnud suuremahulise tööga ja seda on teostatud osade kaupa lähtuvalt finantseerimisvõimalustest ja rahavoogude majandamisest, tegeleb Maardu Maja OÜ siiani nimetatud elamu rekonstrueerimisega. 2010 aastal alustas ettevõtte elamu kapitaalrenoveerimistöödega, milleks olid elamu kütte- ja elektrisüsteemide renoveerimine. 2011 aastal väljastati mõlemale tööle kasutusload. Lisaks taotles ettevõtte ehitusloa fassaadi soojustmise ja renoveerimistöödele, millega alustati 2012 aastal ja lõpetati enne 2013 aasta kütteperioodi.

Suuremahulistest töödest on ettevõttel plaanis 2014 aastal teostada veel elamu juurde kuuluva territooriumi renoveerimine ja parkimisala väljaehitus. Töödele on väljastatud ehitusluba ja tegeleme töödele sobiva teostaja otsimisega.

2010 aastal teostati elamu jagamine korteriomanditeks. Tulevikus on plaanis osaline varade müük finantsreerimaks osaliselt allnimetatud renoveerimistöid

1. vastavalt vajadusele teostatakse elamu keldrikorruse rekonstrueerimistööd, milleks on keldribokside väljaehitamine, käesoleval momendil on piisavalt keldribokse, mis üüritakse korterite valdajatele nende poolse sooviavalduse alusel,
2. elamu juurde kuuluva territooriumi korrastamine ning parkimisala laiendamine - momendil on esitatud väljastatud ehitusluba ja viidud läbi konkurss töövõtja leidmiseks..

Tööd on planeeritud teostada AS-ga Danske Bank sõlmitud rekonstrueerimislaenu ja ettevõtte omavahendite abil. Vajadusel teostatakse lisainvesteeringud seotud isikute poolt.

Oktoobris 2008 investeeris Maardu Maja OÜ kinnisvarasse Austraalias, Sydney kesklinna vahetus läheduses asuvas Surry Hills rajoonis asuvasse 1 magamistoaga korterisse. Et tagada korterist laekuva üüritulu maksimum teostasime 2012 aastal korteris remondi (vahetasime välja köögimööbli, plaatisime köögi põranda ja teostasime sanitaarremondi). Lähtuvalt Austraalia kinnisvara turu tugevseisust ja üürikorterite vähesusest on Maardu Maja OÜ-le nimetatud objektist laekuva üüritulu tootlikus momendil üle 9% aastas ja see on aidanud laenukohustuste täitmiseks vajaminevate rahavoogude laekumistel.

Ettevõtte müügitulu on 2013 aastal suurenenud 43% võrreldes 2012 aastaga.

2012 aastal kui üüriturg paranes oluliselt Tallinnas Lasnamäel (tõusnud üürihinnad) ja sellest tulenevalt elavnes ka üüriturg Tallinna sateliitlinnades s.h. Maardus asusime üürikortereid reklaamima. 2013 aasta jooksul tõstisime oma täituvuse protsendi 48%-lt kuni 70% ja on lootud ja oodata täituvuse suurenemist ka 2014 aastal. Huvi meie üürikorterite (eriti möbleeritud korterite) vastu on jätkuv ja seepärast jätkame jõudumööda korterite kaasajastamist, sisustamist ning loodame saavutada esimese poolaasta lõpuks täituvus 80%.

Edasine täituvuse suurendamine sõltub korterite renoveerimiskiirusest, kuna üürnike vahetusel tehtavad remonditööd hõlmavad suures osas ka vannitubade ümberehitusi ja need tööd on suhteliselt aeganõudvad ja kapitalimahukad.

Samuti on meil plaanis 2013 aastal jätkata remonditud ja tühjadesse korteritesse köögimööbli paigaldamist.

Ettevõtte juhatus on alates 2009 aasta maist 2-liikmeline. Juhatusel maksti 2013aastal juhatuse tasu 6112 eur.

Ettevõttes töötas 2013 aastal keskmiselt 1 töötaja.

Lisaks kasutasime korterite remontimisel, köögimööbli paigaldamisel, fassaadi renoveerimisel ja muude remonditööde teostamisel töötajaid töövõtulepingu ja/või käsunduslepingute alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	12 264	6 675
Nõuded ja ettemaksed	125 293	120 306
Kokku käibevara	137 557	126 981
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 738	2 377
Kinnisvarainvesteeringud	1 031 328	993 685
Materiaalne põhivara	47 482	48 366
Kokku põhivara	1 080 548	1 044 428
Kokku varad	1 218 105	1 171 409
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	65 270	58 876
Võlad ja ettemaksed	41 741	46 150
Kokku lühiajalised kohustused	107 011	105 026
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	436 461	443 105
Kokku pikaajalised kohustused	436 461	443 105
Kokku kohustused	543 472	548 131
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565
Ülekurss	108 650	108 650
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	486 507	504 357
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 355	-17 850
Kokku omakapital	674 633	623 278
Kokku kohustused ja omakapital	1 218 105	1 171 409

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	133 642	76 265
Muud äritulud	4 870	8 263
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 311	0
Mitmesugused tegevuskulud	-14 016	-34 308
Tööjõukulud	-8 130	-22 161
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-41 582	-32 080
Muud ärikulud	-3 046	-398
Kokku ärikasum (-kahjum)	63 427	-4 419
Intressikulud	-12 197	0
Muud finantstulud ja -kulud	125	-13 431
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 355	-17 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 355	-17 850

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	63 427	-4 419
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	41 582	32 080
Kokku korrigeerimised	41 582	32 080
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 987	9 348
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 409	21 870
Makstud intressid	-12 197	-13 431
Muud rahavood äritegevusest	0	1
Kokku rahavood äritegevusest	83 416	45 449
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-78 341	-107 570
Laekunud sidusettevõtjate müügist	639	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-77 702	-107 570
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	62 510
Saadud laenude tagasimaksed	-250	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-250	62 510
Kokku rahavood	5 464	389
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 675	6 286
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 464	389
Valuutakursside muutuste mõju	125	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 264	6 675

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	25 565	108 650	2 556	504 357	641 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-17 850	-17 850
31.12.2012	25 565	108 650	2 556	486 507	623 278
Aruandeaasta kasum (kahjum)				51 355	51 355
31.12.2013	25 565	108 650	2 556	537 862	674 633

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maardu Maja OÜ 2013 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses ja Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministeeriumi vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Maardu Maja OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Maardu Maja OÜ kasutab rahavoogude aruande koostamisel kaudset meetodit äritegevuse kajastamisel ja otsemeetodit investeerimis- ja finantseerimistegevuse kajastamisel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arveldus- ja hoiustamiskontode jääke ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluuta tehingutest saadud ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar ja sidusettevõtete aktsiad või osad on kajastatud vastavalt RTJ 11- kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi tasumata summasid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Pikajalisteks loetakse lepingujärgseid pikema kui aastase maksetähtajaga nõudeid.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa ja hooned, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ja mida ei kasutada enda majandustegevuses, kajastatakse bilansis kinnisvara investeeringutena. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusid. Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist. Maad ja hooned, mille väärtus ajas vähene, ei amortiseerita. Amortiseeruvate kinnisvarainvesteeringute puhul kasutatakse materiaalse põhivaraga analoogseid määrasid. Kasumeid/kahjumeid kajastatakse muudes ärituludes/-kuludes.

Rendid

Kasutusrendi tingimuste kohaselt välja renditud varad kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringutena, sellelt varalt saadud kasutusrendi maksed kajastatakse ühtlaselt tuluna kogu rendiperioodi kestel. Kasutusrendi tingimustel renditud vara maksed, mida ei edastata vara kasutajatele, kajastatakse rendiperioodil lineaarselt kuluna.

Tulud

Tulud ja kulud kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt, neid omavahel saldeerimata.

Üürnikele vahendatud kommunaalteenuseid ei kajastaata tulude ja kulude aruandes. Kommunaalmaksed on tekkepõhiselt arvestatud kuludesse ja samad summad on kantud üürnike ja/või korteriomanike arvele. Eraldi vahendustasu kommunaalmaksete vahendamise eest ei võeta. Teenuse vahendamisest tekkinud tulu võetakse üles müügituru kirjel ja kulud kirjeldatakse kaupade ja teenuste kirjel. Juhul kui intressitulu laekumine ei ole kindel, kajastatakse seda kassapõhiselt.

Seotud osapooled

Maardu Maja OÜ majandusaasta aruandes kajastatakse seotud osapooltena juhatust, sidusettevõtteid ning sidusettevõtete juhatuse liikmeid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	1 591	6 356
Arvelduskontod	10 673	319
Kokku raha	12 264	6 675

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	54 122	54 122
Ostjatelt laekumata arved	16 976	16 976
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	37 146	37 146
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	182	182
Muud nõuded	70 989	70 989
Laenunõuded	70 989	70 989
Kokku nõuded ja ettemaksed	125 293	125 293

	31.12.2012	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	48 833	48 833
Ostjatelt laekumata arved	16 329	16 329
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	32 504	32 504
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 123	1 123
Muud nõuded	70 350	70 350
Laenunõuded	70 350	70 350
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 306	120 306

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		385		55
Üksikisiku tulumaks		910		2 554
Sotsiaalmaks		1 975		5 116
Intress		244		196
Ettemaksukonto jääk	182		1 123	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	182	3 514	1 123	7 921

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11426392	A20 OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	50	33

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
A20 OÜ	17	639	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 067 605	1 067 605
Akumuleeritud kulum	-137 679	-137 679
Jääkmaksumus	929 926	929 926
Ostud ja parendused	85 111	85 111
Amortisatsioonikulu	-21 352	-21 352
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 152 716	1 152 716
Akumuleeritud kulum	-159 031	-159 031
Jääkmaksumus	993 685	993 685
Ostud ja parendused	60 697	60 697
Amortisatsioonikulu	-23 054	-23 054
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 213 413	1 213 413
Akumuleeritud kulum	-182 085	-182 085
Jääkmaksumus	1 031 328	1 031 328

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	126 001	75 337

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	62 266	62 266					
Tagatiseta laenud	3 004	3 004					
Lühiajalised laenud kokku	65 270	65 270					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	285 658		285 658		3	EUR	18.04.2019
Tagatiseta laen	75 673		75 673				
Pikaajalised laenud kokku	361 331		361 331				
Muud laenukohustused							
Laen seotud osapoolelt	75 130		75 130				
Muud laenukohustused kokku	75 130		75 130				
Laenukohustused kokku	501 731	65 270	436 461				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	55 872	55 872					
Tagatiseta laenud	3 004	3 004					
Lühiajalised laenud kokku	58 876	58 876					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	325 100		325 100		3	EUR	18.04.2019
Tagatiseta laen	75 858		75 858				
Pikaajalised laenud kokku	400 958		400 958				
Muud laenukohustused							
Laen seotud osapoolelt	42 147		42 147				
Muud laenukohustused kokku	42 147		42 147				
Laenukohustused kokku	501 981	58 876	443 105				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	730 417	730 417
Kokku	730 417	730 417

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	Perioodi lõpus	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 694	2 694
Maksuvõlad	3 514	3 514
Muud võlad	18 548	18 548
Intressivõlad	12 271	12 271
Muud viitvõlad	6 277	6 277
Saadud ettemaksed	16 985	16 985
Muud saadud ettemaksed	16 985	16 985
Kokku võlad ja ettemaksed	41 741	41 741

	Perioodi lõpus	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 049	12 049
Maksuvõlad	7 921	7 921
Muud võlad	13 363	13 363
Intressivõlad	8 639	8 639
Muud viitvõlad	4 724	4 724
Saadud ettemaksed	12 817	12 817
Muud saadud ettemaksed	12 817	12 817
Kokku võlad ja ettemaksed	46 150	46 150

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	980	0
Kokku võlad töövõtjatele	980	0

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	133 642	76 265
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	133 642	76 265
Kokku müügitulu	133 642	76 265
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritasu	126 001	71 354
Hooldustasu	6 679	3 983
Remonditööd	962	928
Kokku müügitulu	133 642	76 265

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	6 112	16 704
Sotsiaalmaksud	2 017	5 457
Kokku tööjõukulud	8 129	22 161
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 130	42 147

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	6 112	6 920

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

MAARDU MAJA OÜ (registrikood: 10718000) 01.01.2013. 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Laire Lind	Juhatuseliige	
Stephen Patrick Martiensen	Juhatuseliige	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	486 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 355
Kokku	537 862

2013 aastal teenitud kasumit ei jaotata ning lisatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumile

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	126001	94.28%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	7641	5.72%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Laire Lind	47104090223		25565 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+614 30923069
E-posti aadress	laire.lind@yyrikorter.ee