

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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
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	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud äritulud	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

OÜ Majavara tegutseb alates 25.03.2003 aastast..

OÜ Majavara netorealiseerimiskäibeks 2014.aastal oli 154551 eurot, kasum majandustegevusest 27768 eurot. Keskmine töötajate arv perioodil 2014.a. 3 inimest ja palgakulu oli 46233 eurot. Juhatuse liikmele väljamaksed ei tehtud. Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara väljaüürimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 702	1 267	2
Nõuded ja ettemaksed	37 995	27 562	3,4
Kokku käibevara	42 697	28 829	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	554 813	370 463	5
Materiaalne põhivara	24 207	26 982	6
Kokku põhivara	579 020	397 445	
Kokku varad	621 717	426 274	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	59 586	70 018	7
Võlad ja ettemaksed	24 516	17 765	8
Kokku lühiajalised kohustused	84 102	87 783	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	346 144	171 288	7
Kokku pikaajalised kohustused	346 144	171 288	
Kokku kohustused	430 246	259 071	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 891	130 104	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 768	34 287	
Kokku omakapital	191 471	167 203	
Kokku kohustused ja omakapital	621 717	426 274	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	154 551	144 312	9
Muud äritulud	14 098	5 200	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 794	-12 755	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 772	-9 781	
Tööjõukulud	-62 520	-60 547	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-35 837	-27 688	5,6
Muud ärikulud	-53	-19	
Kokku ärikasum (-kahjum)	34 673	38 722	
Intressikulud	-5 990	-3 372	
Muud finantstulud ja -kulud	15	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 698	35 350	
Tulumaks	-930	-1 063	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 768	34 287	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	34 673	38 722	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	35 837	27 688	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-13 978	-5 200	
Muud korrigeerimised	-2 315	0	
Kokku korrigeerimised	19 544	22 488	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 433	-15 459	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 751	1 611	
Laekunud intressid	15	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-930	-1 063	
Kokku rahavood äritegevusest	49 620	46 299	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 050	-23 053	6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	2 167	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-232 217	-33 513	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	36 833	0	5
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	4 000	
Antud laenud	-2 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	2 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-203 434	-50 399	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	222 366	27 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-57 942	-21 463	
Makstud intressid	-3 675	-1 521	
Makstud dividendid	-3 500	-4 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	157 249	516	
Kokku rahavood	3 435	-3 584	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 267	4 851	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 435	-3 584	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 702	1 267	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			27 768	27 768
Makstud dividendid			-3 500	-3 500
31.12.2014	2 556	256	188 659	191 471

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara 2014. 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 pangaväljavõtetele 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 lõplikult 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
Masinad ja seadmed	30

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)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	264	264
Arvelduskontod	4 438	1 003
Kokku raha	4 702	1 267

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	37 649	37 649	
Ostjatelt laekumata arved	37 649	37 649	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	113	113	4
Ettemaksed	233	233	
Tulevaste perioodide kulud	233	233	
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 995	37 995	

	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		38		346
Käibemaks		1 854	3 081	
Üksikisiku tulumaks		1 002		654
Sotsiaalmaks		1 799		1 293
Kohustuslik kogumispension		105		71
Töötuskindlustusmaksed		158		106
Ettemaksukonto jääk	113		152	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	113	4 956	3 233	2 470

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused		232 217	232 217
Müügid		-23 041	-23 041
Amortisatsioonikulu		-25 012	-25 012
Muud muutused		186	186
31.12.2014			
Soetusmaksumus	22 393	639 443	661 836
Akumuleeritud kulum		-107 023	-107 023
Jääkmaksumus	22 393	532 420	554 813

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	33 616	28 399
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 895	-8 800
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	36 833	4 000

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused				8 050	8 050		8 050
Amortisatsioonikulu		-336	-5 097	-5 392	-10 489		-10 825
31.12.2014							
Soetusmaksumus	374	3 374	19 859	22 545	42 404	2 317	48 469
Akumuleeritud kulum		-2 034	-13 311	-6 600	-19 911	-2 317	-24 262
Jääkmaksumus	374	1 340	6 548	15 945	22 493	0	24 207

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed		2 167
Transpordivahendid		2 167
Kokku		2 167

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	25 755	25 755				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	25 755	25 755					
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised protsendita	63 912		63 912			EUR	
Pikaajalised pangalaenud	208 687	21 591	107 955	79 141		EUR	14.03.2024
Muud pikaajalised laenud	82 896		82 896		2%	EUR	
Pikaajalised pangalaenud	24 480	12 240	12 240			EUR	23.12.2016
Pikaajalised võlakirjad kokku	379 975	33 831	267 003	79 141			
Laenukohustused kokku	405 730	59 586	267 003	79 141			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud 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				

Lühiajalised laenud

2008-2011 aastate jooksul omanikud andsid ettevõttele lühiajalise protsendita laenu. Lühiajalise laenu jääk(omaniku poolt ettevõttele antud) seisuga 31.12.14 on 25755 eurot. 2013 aastal juhatuse liige andis ettevõttele laenu summas 27000 eurot aastaintressiga 12%, laenu oli tagastatud märtsis 2014.a.

Pikaajalised laenud.

Kinnisvara soetamiseks on võetud 2011 aastal pangalaenu summas 61200 eurot, ka on võetud 2014 aastal pangalaenu summas 215910 eurot. 2011-2012 aastal muud firmad andsid ettevõttele pikaajalise protsendiga laenu, mille jääk seisuga 31.12.14 82896 eurot. Pikaajalise protsendita laenu jääk(omaniku poolt ettevõttele antud) seisuga 31.12.14 on 63912 eurot

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	9 891	9 891	
Maksuvõlad	4 956	4 956	4
Muud võlad	6 168	6 168	
Intressivõlad	6 168	6 168	
Saadud ettemaksed	3 501	3 501	
Tulevaste perioodide tulud	343	343	
Muud saadud ettemaksed	3 158	3 158	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 516	24 516	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	154 551	144 312
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	154 551	144 312
Kokku müügitulu	154 551	144 312
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	33 615	131 777
Sõiduautode rentimine	12 460	12 535
Kinnisvara haldusteenuste	107 620	0
Muud	856	0
Kokku müügitulu	154 551	144 312

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	13 978	3 033
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	2 167
Muud	120	0
Kokku muud äritulud	14 098	5 200

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-46 664	-45 176
Sotsiaalmaksud	-15 856	-15 371
Kokku tööjõukulud	-62 520	-60 547
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		85 711		121 690
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 422	86 852	21 812	82 896

2014	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 338	144 096

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

2008-2014 aastate jooksul juhatuse liige andis ettevõttele protsendita laenu summas 85711 eurot.

Seotud osapooleks on Majavara Haldus OÜ, Mops Holding OÜ, Pääsu Hotell OÜ mille juhatuse liige on ühtlasi ka Majavara OÜ juhatuse liige.

2014. aastal OÜ-le Majavara Haldus olid teostatud teenused summas 144096 eurot.

Seisuga 31.12.14. a. oli OÜ Majavara Haldus poolt tasumata arveid summas 34422 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2015

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	19.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 768
Kokku	188 659
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	188 659
Kokku	188 659

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	107620	69.63%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	33615	21.75%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	12460	8.06%	Ei

Osanikud

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