

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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: 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	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.a.

OÜ Majavara netorealiseerimiskäibeks 2015.aastal oli 167479 eurot, kasum majandustegevusest 11525 eurot. Keskmine töötajate arv perioodil 2015.a. 3 inimest ja palgakulu oli 49754 eurot. Juhatuse liikmele väljamaksed ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	31 207	4 702	2
Nõuded ja ettemaksed	15 163	37 995	3,4
Kokku käibevara	46 370	42 697	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	634 811	554 813	5
Materiaalne põhivara	23 113	24 207	6
Kokku põhivara	657 924	579 020	
Kokku varad	704 294	621 717	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	66 919	59 586	7
Võlad ja ettemaksed	31 835	24 516	4,8
Kokku lühiajalised kohustused	98 754	84 102	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	402 545	346 144	7
Kokku pikaajalised kohustused	402 545	346 144	
Kokku kohustused	501 299	430 246	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	188 658	160 891	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 525	27 768	
Kokku omakapital	202 995	191 471	
Kokku kohustused ja omakapital	704 294	621 717	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	167 479	154 551	9
Muud äritulud	11 267	14 098	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-33 200	-22 794	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 499	-12 772	
Tööjõukulud	-66 571	-62 520	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-45 103	-35 837	5,6
Muud ärikulud	-12	-53	
Kokku ärikasum (-kahjum)	21 361	34 673	
Intressikulud	-9 836	-5 990	
Muud finantstulud ja -kulud	0	15	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 525	28 698	
Tulumaks	0	-930	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 525	27 768	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	21 361	34 673	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	45 103	35 837	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-11 158	-13 978	
Muud korrigeerimised	-1 658	-2 315	
Kokku korrigeerimised	32 287	19 544	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	22 832	-10 433	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 318	6 751	
Laekunud intressid	0	15	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-930	
Kokku rahavood äritegevusest	83 798	49 620	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-17 221	-8 050	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	10 125	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-114 253	-232 217	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	8 500	36 833	
Antud laenud	0	-2 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	2 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-112 849	-203 434	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	108 150	222 366	
Saadud laenude tagasimaksed	-44 416	-57 942	
Makstud intressid	-8 178	-3 675	
Makstud dividendid	0	-3 500	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	55 556	157 249	
Kokku rahavood	26 505	3 435	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 702	1 267	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26 505	3 435	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	31 207	4 702	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			11 524	11 524
31.12.2015	2 556	256	200 183	202 995

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara 2015. 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 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 akumulieeritud 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	264	264
Arvelduskontod	30 943	4 438
Kokku raha	31 207	4 702

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	14 600	14 600	
Ostjatelt laekumata arved	14 600	14 600	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	113	113	4
Ettemaksed	450	450	
Tulevaste perioodide kulud	450	450	
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 163	15 163	

	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	
Ettemaksed	233	233	
Tulevaste perioodide kulud	233	233	
Kokku nõuded ja ettemaksed	37 995	37 995	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1		38
Käibemaks		2 160		1 854
Üksikisiku tulumaks		1 124		1 002
Erisoodustuse tulumaks		65		
Sotsiaalmaks		2 137		1 799
Kohustuslik kogumispension		123		105
Töötuskindlustusmaksed		148		158
Ettemaksukonto jääk	113		113	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	113	5 758	113	4 956

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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	-22 393	-648	-23 041
Amortisatsioonikulu		-25 012	-25 012
Muud muutused		186	186
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	661 836	661 836
Akumuleeritud kulum		-107 023	-107 023
Jääkmaksumus	0	554 813	554 813
Ostud ja parendused		114 253	114 253
Müügid		-324	-324
Amortisatsioonikulu		-34 035	-34 035
Muud muutused		104	104
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	775 765	775 765
Akumuleeritud kulum		-140 954	-140 954
Jääkmaksumus	0	634 811	634 811

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	45 702	33 616
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-32 995	-13 895
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	8 500	36 833

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused				17 221	17 221		17 221
Amortisatsioonikulu		-336	-3 768	-6 964	-10 732		-11 068
Müügid				-7 247	-7 247		-7 247
31.12.2015							
Soetusmaksumus	374	3 374	19 859	25 271	45 130	2 317	51 195
Akumuleeritud kulum		-2 370	-17 079	-6 316	-23 395	-2 317	-28 082
Jääkmaksumus	374	1 004	2 780	18 955	21 735	0	23 113

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	10 125	
Muud masinad ja seadmed	10 125	
Kokku	10 125	

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	22 873	22 873				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	22 873	22 873					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised protsendita	63 912		63 912			EUR	
Muud pikaajalised laenud	82 896		82 896		2%	EUR	
Pikaajalised pangalaen, nr.2011037091	12 240	12 240				EUR	23.12.2016
Pikaajalised pangalaen, nr.2014003214	79 447	9 630	38 520	31 297	3,4%	EUR	14.03.2024
Pikaajalised pangalaen, nr.201403338	107 649	11 961	47 844	47 844	3,4%	EUR	10.12.2024
Pikaajalised pangalaen, nr.2015026374	100 447	10 215	40 860	49 372	3,4%	EUR	05.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	446 591	44 046	274 032	128 513			
Laenukohustused kokku	469 464	66 919	274 032	128 513			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud 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	3,3%	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			

Lühiajalised laenud

2008-2011 aastate jooksul omanikud andsid ettevõttele lühiajalise protsendita laenu. Lühiajalise laenu jääk(omaniku poolt ettevõttele antud) seisuga 31.12.15 on 22873 eurot.

Pikaajalised laenud.

Kinnisvara soetamiseks on võetud 2011 aastal pangalaen summas 61200 eurot, ka on võetud 2014 aastal pangalaenud summas 215910 eurot ja 2015 aastal summas 102150 eurot.

2011-2012 aastal muud firmad andsid ettevõttele pikaajalise protsendiga laenu, mille jääk seisuga 31.12.15 82896 eurot. Pikaajalise protsendita laenu jääk(omaniku poolt ettevõttele antud) seisuga 31.12.15 on 63912 eurot

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 143	5 143	
Võlad töövõtjatele	7 823	7 823	
Maksuvõlad	5 758	5 758	4
Muud võlad	7 861	7 861	
Intressivõlad	7 861	7 861	
Saadud ettemaksed	5 250	5 250	
Tulevaste perioodide tulud	708	708	
Muud saadud ettemaksed	4 542	4 542	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 835	31 835	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	9 891	9 891	
Maksuvõlad	4 956	4 956	
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	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	167 479	154 551
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	167 479	154 551
Kokku müügitulu	167 479	154 551
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	45 702	33 615
Sõiduautode rentimine	12 460	12 460
Kinnisvara haldusteenused	109 317	107 620
Muud	0	856
Kokku müügitulu	167 479	154 551

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	8 280	13 978
Kasum materiaalse põhivara müügist	2 878	0
Muud	109	120
Kokku muud äritulud	11 267	14 098

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-49 754	-46 664
Sotsiaalmaksud	-16 817	-15 856
Kokku tööjõukulud	-66 571	-62 520
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		86 784		85 711
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 486	82 896	34 422	86 852

2015	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 885	145 653

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

2008-2015 aastate jooksul juhatuse liige andis ettevõttele protsendita laenu summas 86784 eurot.

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

2015. aastal OÜ-le Majavara Haldus olid teostatud teenused summas 145653 eurot.

Seisuga 31.12.15. a. oli OÜ Majavara Haldus poolt tasumata arveid summas 12486 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2016

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	28.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	188 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 525
Kokku	200 183
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	200 183
Kokku	200 183

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	109317	65.27%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	45702	27.29%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	12460	7.44%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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