

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Majavara Haldus

registrikood: 11372288

tänavatänu nimi, Juhkentali 8-36

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10132

telefon: +372 56909707

e-posti aadress: ljudmilla@majavara.ee, info@majavara.ee

veebilehe aadress: www.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	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Tulumaks	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Majavara Haldus tegutseb alates 16.04.2007.a. OÜ Majavara Haldus 2015 aastal põhitegevuseks oli kinnisvara haldusteenuste osutamine (EMTAK kood 81101). Klientideks olid uued korterelamud, kus osutati korteriomaniikele järgnevaid haldusteenuseid: korterelamu üldise halduse korraldamine majahalduri poolt; sise- ja välisterritooriumi korrashoid ja puhastus; maja tehnosüsteemide hooldus.

OÜ Majavara Haldus tegevus toimus ainult Eesti Vabariigi territooriumil.

OÜ Majavara Haldus netorealiseerimiskäibeks 2015.aastal oli 750500 EUR, puhaskasum majandustegevusest 40778 EUR.

Keskmine töötajate arv perioodil 2015.a. 19 inimest ja nende töötasu oli 114618 EUR, s.h. juhatuse liikme tasud 27139 EUR. 2015.aastal maksti välja dividende summas 27831 EUR.

OÜ Majavara Haldus olulisemad finantssuhtarvud olid:

	31.12.2015	31.12.2014
Müügitulu kasv	27.40	4.62
Puhaskasumi kasv	83.90	81.18
Puhasrentaablus	5.43	3.76
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.54	1.49
ROE	41.49	25.99

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	115 895	118 147	2
Nõuded ja ettemaksed	164 173	141 576	3,4
Kokku käibevara	280 068	259 723	
Kokku varad	280 068	259 723	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	181 786	174 388	4,5
Kokku lühiajalised kohustused	181 786	174 388	
Kokku kohustused	181 786	174 388	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	54 692	60 349	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 778	22 174	
Kokku omakapital	98 282	85 335	
Kokku kohustused ja omakapital	280 068	259 723	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	750 500	589 106	7
Muud äritulud	748	1 226	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-477 451	-389 008	
Mitmesugused tegevuskulud	-67 544	-67 676	
Tööjõukulud	-154 509	-106 162	9
Muud ärikulud	-4 902	-677	
Kokku ärikasum (-kahjum)	46 842	26 809	
Intressikulud	880	880	
Muud finantstulud ja -kulud	14	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	47 736	27 696	
Tulumaks	-6 958	-5 522	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 778	22 174	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	46 842	26 809	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	880	887	
Kokku korrigeerimised	880	887	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-22 597	-5 143	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 398	23 418	5
Laekunud intressid	14	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-6 958	-5 522	10
Kokku rahavood äritegevusest	25 579	40 449	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-27 831	-20 775	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-27 831	-20 775	
Kokku rahavood	-2 252	19 674	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	118 147	98 473	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 252	19 674	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	115 895	118 147	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	81 124	83 936
Aruandeaasta kasum (kahjum)			22 174	22 174
Makstud dividendid			-20 775	-20 775
31.12.2014	2 556	256	82 523	85 335
Aruandeaasta kasum (kahjum)			40 778	40 778
Makstud dividendid			-27 831	-27 831
31.12.2015	2 556	256	95 470	98 282

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara Haldus 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mida täiendavad väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Majavara Haldus 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.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1300 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1300

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.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	201	201
Arvelduskontod	115 694	117 915
Tähtajalised hoiused	0	31
Kokku raha	115 895	118 147

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes osahingu kassas olevat sularaha ning arvelduskonto jääke. Pangakonto jäägid on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamiskontodel võrduvad pangaväljavõtetel näidatud jääkidega. Sularaha kassas on aastavahetuse seisuga inventeeritud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	113 830	113 830	
Ostjatelt laekumata arved	113 830	113 830	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	278	278	4
Muud nõuded	49 133	49 133	
Laenunõuded	44 022	44 022	
Intressinõuded	5 111	5 111	
Ettemaksed	932	932	
Tulevaste perioodide kulud	932	932	
Kokku nõuded ja ettemaksed	164 173	164 173	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	90 978	90 978	
Ostjatelt laekumata arved	90 978	90 978	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	132	132	4
Muud nõuded	49 537	49 537	
Laenunõuded	44 022	44 022	
Intressinõuded	4 226	4 226	
Viitlaekumised	1 289	1 289	
Ettemaksed	929	929	
Tulevaste perioodide kulud	457	457	
Muud makstud ettemaksed	472	472	
Kokku nõuded ja ettemaksed	141 576	141 576	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		631		266
Käibemaks		4 425		4 325
Üksikisiku tulumaks		1 682		1 099
Erisoodustuse tulumaks		146		136
Sotsiaalmaks		3 954		2 625
Kohustuslik kogumispension		103		56
Töötuskindlustusmaksed		140		129
Intress		32		8
Ettemaksukonto jääk	278		132	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	278	11 113	132	8 644

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	57 449	57 449	
Võlad töövõtjatele	13 859	13 859	
Maksuvõlad	11 113	11 113	4
Muud võlad	3 125	3 125	
Muud viitvõlad	3 125	3 125	
Saadud ettemaksed	200	200	
Muud saadud ettemaksed	200	200	
Sihtlaekumised	96 040	96 040	
Kokku võlad ja ettemaksed	181 786	181 786	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	78 932	78 932	
Võlad töövõtjatele	9 814	9 814	
Maksuvõlad	8 644	8 644	4
Muud võlad	2 359	2 359	
Muud viitvõlad	2 359	2 359	
Saadud ettemaksed	837	837	
Muud saadud ettemaksed	837	837	
Sihtlaekumised	73 802	73 802	
Kokku võlad ja ettemaksed	174 388	174 388	

Sihtlaekumised summas 96040 EUR (2014.a. 73802 EUR) - lepinguliste majade kogutud avariitöödefondid ja selliste majade eelmise perioodi kulud.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Töötasude kohustus	8 060	5 906
Puhkusetasude kohustus	4 077	2 870
Võlad töötajatele	135	0
Kinnipeetud maksud	1 587	1 038
Kokku võlad töövõtjatele	13 859	9 814

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	750 500	589 106
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	750 500	589 106
Kokku müügitulu	750 500	589 106
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonehalduse abitegevused	750 500	589 106
Kokku müügitulu	750 500	589 106

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	727	1 217
Muud	21	9
Kokku muud äritulud	748	1 226

Viivise kontrol on korteriomani keele viivise eest esitatud arved summas 727 EUR (2014.aastal 1217 EUR)

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-114 618	-78 288
Sotsiaalmaksud	-39 891	-27 874
Kokku tööjõukulud	-154 509	-106 162
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	17

Lisa 10 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	27 831	6 958	20 775	5 522
Eesti	27 831	6 958	20 775	5 522
Kokku	27 831	6 958	20 775	5 522

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 133	44 022

2015	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 993
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	145 653
2014	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 684
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	144 096

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	27 139	13 717

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2016

OÜ Majavara Haldus (registrikood: 11372288) 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
MAILE KOGER	Juhatuse liige	29.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Majavara Haldus osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Majavara Haldus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Majavara Haldus finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga

/digitaalselt allkirjastatud/

Olga Kuznetsova

Vandeaudiitori number 395

Audiitorbüroo K&K OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 154

Asula 3,

Tallinn 11312

29.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Majavara Haldus (registrikood: 11372288) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLGA KUZNETSOVA	Vandeaudiitor	29.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	54 692
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 778
Kokku	95 470
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	95 470
Kokku	95 470

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	750500	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kaarel Koger	38311170353	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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