

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing MAJAVARA

registrikood: 10937897

tänava/talu nimi, Juhkentali tn 8-36
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Laenukohustised	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 2016.aastal oli 185688 eurot, kasum majandustegevusest 48728 eurot. Keskmine töötajate arv perioodil 2016.a. 3 inimest ja palgakulu oli 55703 eurot. Juhatuse liikmele väljamakseid ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 227	31 207	2
Nõuded ja ettemaksed	35 922	15 163	3
Kokku käibevarad	75 149	46 370	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	613 678	634 811	5
Materiaalsed põhivarad	12 229	23 113	6
Kokku põhivarad	625 907	657 924	
Kokku varad	701 056	704 294	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	49 703	66 919	7
Võlad ja ettemaksed	32 891	31 835	8
Kokku lühiajalised kohustised	82 594	98 754	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	366 739	402 545	7
Kokku pikaajalised kohustised	366 739	402 545	
Kokku kohustised	449 333	501 299	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	200 183	188 658	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 728	11 525	
Kokku omakapital	251 723	202 995	
Kokku kohustised ja omakapital	701 056	704 294	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	185 688	167 479	9
Muud äritulud	1 806	11 267	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 763	-33 200	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 932	-12 499	
Tööjõukulud	-74 531	-66 571	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 823	-45 103	
Muud ärikulud	-137	-12	
Ärikasum (kahjum)	59 308	21 361	
Intressitulud	111	0	
Intressikulud	-10 692	-9 836	
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 728	11 525	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 728	11 525	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	59 308	21 361	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	31 823	45 103	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 806	-11 158	
Muud korrigeerimised	944	-1 658	
Kokku korrigeerimised	30 961	32 287	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 008	22 832	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 056	7 318	
Laekunud intressid	1	0	
Kokku rahavood äritegevusest	86 318	83 798	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-17 221	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	2 000	10 125	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-15 751	-114 253	3
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	8 500	
Antud laenud	-4 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	1 500	0	
Laekunud intressid	50	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-16 201	-112 849	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	108 150	7
Saadud laenude tagasimaksed	-53 022	-44 416	7
Makstud intressid	-9 075	-8 178	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-62 097	55 556	
Kokku rahavood	8 020	26 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 207	4 702	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 020	26 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 227	31 207	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			48 728	48 728
31.12.2016	2 556	256	248 911	251 723

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara 2016. 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade 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.

Finantskohustised

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)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	264	264
Arvelduskontod	38 963	30 943
Kokku raha	39 227	31 207

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 213	17 213	
Ostjatelt laekumata arved	17 213	17 213	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	117	117	4
Muud nõuded	2 562	2 562	
Laenunõuded	2 561	2 561	
Intressinõuded	1	1	
Ettemaksed	279	279	
Tulevaste perioodide kulud	279	279	
Kinnisvarainvesteeringudute ettemaks	15 751	15 751	
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 922	35 922	
	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1		1
Käibemaks		2 699		2 160
Üksikisiku tulumaks		1 166		1 124
Erisoodustuse tulumaks		64		65
Sotsiaalmaks		2 217		2 137
Kohustuslik kogumispension		128		123
Töötuskindlustusmaksed		153		148
Intress		1		
Ettemaksukonto jääk	117		113	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	117	6 429	113	5 758

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Müügid		-194	-194
Amortisatsioonikulu		-20 939	-20 939
31.12.2016			
Soetusmaksumus		775 441	775 441
Akumuleeritud kulum		-161 763	-161 763
Jääkmaksumus		613 678	613 678

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	58 771	45 702
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 708	-32 995
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 000	8 500

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
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
Amortisatsioonikulu		-276	-2 268	-8 340	-10 608		-10 884
31.12.2016							
Soetusmaksumus	374	3 374	19 859	25 271	45 130	2 317	51 195
Akumuleeritud kulum		-2 646	-19 347	-14 656	-34 003	-2 317	-38 966
Jääkmaksumus	374	728	512	10 615	11 127	0	12 229

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2016	2015
Masinad ja seadmed		10 125
Muud masinad ja seadmed		10 125
Kokku	0	10 125

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	17 897	17 897				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	17 897	17 897					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised protsendita	63 912		63 912				
Muud pikaajalised laenud	78 896		78 896		2%	EUR	
Pikaajalised pangalaen, nr.2014003214	69 817	9 630	38 520	21 667	3,4%	EUR	14.03.2024
Pikaajalised pangalaen, nr.201403338	95 688	11 961	47 844	35 883	3,4%	EUR	10.12.2024
Pikaajalised pangalaen, nr.2015026374	90 232	10 215	40 860	39 157	3,4%	EUR	05.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	398 545	31 806	270 032	96 707			
Laenukohustised kokku	416 442	49 703	270 032	96 707			

	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			
Laenukohustised kokku	469 464	66 919	274 032	128 513			

Lühiajalised laenud

2008-2011 aastate jooksul omanikud andsid ettevõttele lühiajalise protsendita laenu. Lühiajalise laenu jääk(omaniku poolt ettevõttele antud) seisuga 31.12.16 on 17 897 eurot.

Pikaajalised laenud.

Kinnisvara soetamiseks on võetud 2014 aastal pangalaenu summas 215910 eurot ja 2015 aastal summas 102150 eurot.

2011-2012 aastal muud firmad andsid ettevõttele pikaajalise protsendiga laenu, mille jääk seisuga 31.12.16 82896 eurot. Pikaajalise protsendita laenu jääk(omaniku poolt ettevõttele antud) seisuga 31.12.16 on 63912 eurot

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad töövõtjatele	9 332	9 332	
Maksuvõlad	6 429	6 429	4
Muud võlad	9 478	9 478	
Intressivõlad	9 443	9 443	
Muud viitvõlad	35	35	
Saadud ettemaksed	7 652	7 652	
Tulevaste perioodide tulud	1 090	1 090	
Muud saadud ettemaksed	6 562	6 562	
Kokku võlad ja ettemaksed	32 891	32 891	
	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	
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	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	185 688	167 479
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	185 688	167 479
Kokku müügitulu	185 688	167 479
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	58 771	45 702
Sõiduautode rentimine	12 460	12 460
Kinnisvara haldusteenused	114 457	109 317
Kokku müügitulu	185 688	167 479

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 806	8 280
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	0	2 878
Muud	0	109
Kokku muud äritulud	1 806	11 267

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-55 703	-49 754
Sotsiaalmaksud	-18 828	-16 817
Kokku tööjõukulud	-74 531	-66 571
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		81 808		86 784
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 862	78 896	12 486	82 896

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 898	126 317	9 885	145 653

2008-2016 aastate jooksul juhatuse liige andis ettevõttele protsendita laenu summas 81808 eurot.

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

2016. aastal OÜ-le Majavara Haldus olid teostatud teenused summas 126317 eurot.

Seisuga 31.12.16. a. oli OÜ Majavara Haldus poolt tasumata arveid summas 14862 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2017

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	29.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	200 183
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 728
Kokku	248 911
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	248 911
Kokku	248 911

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	114457	61.64%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	58771	31.65%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	12460	6.71%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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