

ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2016

end of the financial year: 31.12.2016

business name: MAARDU MAJA OÜ

register code: 10718000

street, building, apartment, farm: Keemikute tn 8-17

city: Maardu linn

county: Harju maakond

postal code: 74116

telephone: +372 56501042

e-mail address: yyrikorter@yyrikorter.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	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, mis on üüritud välja kogupinnana 1 üürikuale.

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.

2015 aastal lõpetati elamu juurde kuuluva territooriumi renoveerimine ja parkimisala väljaehitusega.

Elamu komplekse renoveerimise ja territooriumi väljaehituse tulemusena on elamust kujunenud soodne ja prestiizne ürimaja nii Maardu elanikele kui ka Tallinnas elavatele või Tallinnasse tööle tulevatele noortele peredele.

Üüriturg Tallinnas ja sateliitlinnades s.h. Maardus on jätkuval tõusuteel ja huvi meie poolt pakutavate üürikorterite vastu (eriti möbleeritud korterite) vastu on jätkuvalt tõusnud ja seepärast jätkame jõudumööda korterite kaasajastamist, sisustamist.

Elamu täituvus 2016 aastal oli keskmiselt 85% ja edasine täituvuse suurendamine sõltub korterite renoveerimiskiirusest.

Arvestades, et elamu on üürimajana kasutusel olnud 15 aastat, siis üüriku vahetusel tehtavad remonditööd hõlmavad suures osas ka vannitubade ümberehitusi ja need tööd on suhteliselt aeganõudvad ja kapitalimahukad.

Ettevõtte juhatus on alates 2009 aasta maist 2-liikmeline. Juhatusel 2016 aastal tasu ei makstud.

Ettevõttes töötas 2016 1 täisajale taandatud töötaja.

Korterite remontimisel, köögimööbli paigaldamisel, parkla väljaehitusel ja muude remonditööde teostamisel kasutasime töötajaid töövõtulepingu ja/või käsunduslepingute alusel.

Ettevõttel on plaanis järgnevatel perioodidel oma äibest tekkiva vaba vara investeerimine välisurgudel, nt. Austraalia väärtpaberi turul

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 981	18 776	2
Nõuded ja ettemaksed	148 394	122 105	3
Kokku käibevarad	172 375	140 881	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 738	1 738	
Nõuded ja ettemaksed	68 961	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 093 075	1 106 484	6
Materiaalsed põhivarad	26 081	20 456	
Kokku põhivarad	1 189 855	1 128 678	
Kokku varad	1 362 230	1 269 559	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	69 417	68 009	7
Võlad ja ettemaksed	44 225	42 039	8
Kokku lühiajalised kohustised	113 642	110 048	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	125 332	218 212	7
Kokku pikaajalised kohustised	125 332	218 212	
Kokku kohustised	238 974	328 260	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	
Ülekurss	108 650	108 650	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	804 528	653 261	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	181 957	151 267	
Kokku omakapital	1 123 256	941 299	
Kokku kohustised ja omakapital	1 362 230	1 269 559	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	244 076	224 612
Muud äritulud	3 962	3 945
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 142	-9 651
Mitmesugused tegevuskulud	-11 903	-12 595
Tööjõukulud	-2 836	0
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-48 481	-47 082
Muud ärikulud	-33	-312
Ärikasum (kahjum)	179 643	158 917
Intressikulud	3 230	-6 528
Muud finantstulud ja -kulud	-916	-1 122
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	181 957	151 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	181 957	151 267

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maardu Maja OÜ 2016 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 -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	6 318	5 622
Arvelduskontod	17 663	13 154
Kokku raha	23 981	18 776

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	49 423	49 423	
Ostjatelt laekumata arved	11 281	11 281	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	38 142	38 142	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 609	2 609	
Muud nõuded	165 323	96 362	68 961
Laenunõuded	165 323	96 362	68 961
Kokku nõuded ja ettemaksed	217 355	148 394	68 961

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	51 755	51 755	
Ostjatelt laekumata arved	18 122	18 122	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	33 633	33 633	
Muud nõuded	70 350	70 350	
Laenunõuded	70 350	70 350	
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 105	122 105	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		120		
Sotsiaalmaks		316		
Töötuskindlustusmaksed		23		
Ettemaksukonto jääk	2 609		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 609	459		0

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11426392	A20 OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müü	33	33

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	1 322 390	1 322 390
Akumuleeritud kulum	-206 353	-206 353
Jääkmaksumus	1 116 037	1 116 037
Ostud ja parendused	16 895	16 895
Amortisatsioonikulu	-26 448	-26 448
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 339 285	1 339 285
Akumuleeritud kulum	-232 801	-232 801
Jääkmaksumus	1 106 484	1 106 484
Ostud ja parendused	13 377	13 377
Amortisatsioonikulu	-26 786	-26 786
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 352 662	1 352 662
Akumuleeritud kulum	-259 587	-259 587
Jääkmaksumus	1 093 075	1 093 075

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	209 455	181 142

Firmale kuuluv kinnisvara on bilansis kajastatud soetamisväärtuses ning momendil on plaanis ka edaspidi plaanis jätkata kinnisvara investeeringute kajastamist soetusmaksumuse meetodil

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							
Renoveerimislaen	66 413	66 413			2		
Tagatiseta laen	3 004	3 004					
Lühiajalised laenud kokku	69 417	69 417					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	90 142		90 142		2	EUR	18.04.2019
Pikaajalised laenud kokku	90 142		90 142				
Muud laenukohustised							
Laen seotud osapoolelt	35 190		35 190				
Muud laenukohustised kokku	35 190		35 190				
Laenukohustised kokku	194 749	69 417	125 332				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	65 005	65 005					
Tagatiseta laen	3 004	3 004					
Lühiajalised laenud kokku	68 009	68 009					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	156 789		156 789		3	EUR	18.04.2019
Tagatiseta laen	14 593		14 593				
Pikaajalised laenud kokku	171 382		171 382				
Muud laenukohustised							
Laen seotud osapoolelt	46 830		46 830				
Muud laenukohustised kokku	46 830		46 830				
Laenukohustised kokku	286 221	68 009	218 212				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	1 093 075	730 417
Kokku	1 093 075	730 417

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 482	2 482
Võlad töövõtjatele	263	263
Maksuvõlad	459	459
Muud võlad	23 957	23 957
Intressivõlad	16 128	16 128
Muud viitvõlad	7 829	7 829
Saadud ettemaksed	17 064	17 064
Muud saadud ettemaksed	17 064	17 064
Kokku võlad ja ettemaksed	44 225	44 225
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	-803	-803
Muud võlad	26 725	26 725
Intressivõlad	16 128	16 128
Muud viitvõlad	10 597	10 597
Saadud ettemaksed	16 117	16 117
Muud saadud ettemaksed	16 117	16 117
Kokku võlad ja ettemaksed	42 039	42 039

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Võlad töövõtjale	263	0
Kokku võlad töövõtjatele	263	0

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	244 076	224 612
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	244 076	224 612
Kokku müügitulu	244 076	224 612
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritasu	209 455	181 142
Hooldustasu	9 523	9 183
Remonditööd	960	1 845
Vahendusteenus	24 138	32 442
Kokku müügitulu	244 076	224 612

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	2 129	0
Sotsiaalmaksud	691	0
Töötuskindlustus	16	0
Kokku tööjõukulud	2 836	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	35 190	46 830

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.07.2018

MAARDU MAJA OÜ (registrikood: 10718000) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAIRE LIND	Juhatuse liige	18.07.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	804 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	181 957
Kokku	986 485
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	986 485
Kokku	986 485

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	209455	85.82%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	25098	10.28%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	9523	3.90%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56501042
E-posti aadress	yyrikorter@yyrikorter.ee