

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing MAJAVARA

registrikood: 10937897

tänava/talu nimi, Raudkivi tee 6-2

maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75312

telefon: +372 56909707

e-posti aadress: info@majavara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Majavara tegutseb alates 25.03.2003.a.

OÜ Majavara netorealiseerimiskäibeks 2018.aastal oli 240414 eurot, kasum majandustegevusest 135446 eurot. Keskmine töötajate arv perioodil 2018.a. 3 inimest ja palgakulu oli 61383 eurot. Juhatuse liikmele väljamakseid ei tehtud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 686	10 734	
Finantsinvesteeringud	18 360	0	2
Nõuded ja ettemaksed	25 570	27 519	3,13
Kokku käibevarad	45 616	38 253	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 057	5 444	5
Nõuded ja ettemaksed	358 566	349 066	3,13
Kinnisvarainvesteeringud	909 987	836 071	7
Materiaalsed põhivarad	3 851	12 061	8
Kokku põhivarad	1 276 461	1 202 642	
Kokku varad	1 322 077	1 240 895	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	105 727	80 928	9,13
Võlad ja ettemaksed	46 566	44 679	10
Kokku lühiajalised kohustised	152 293	125 607	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	726 350	807 300	9
Kokku pikaajalised kohustised	726 350	807 300	
Kokku kohustised	878 643	932 907	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 176	247 411	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 446	57 765	
Kokku omakapital	443 434	307 988	
Kokku kohustised ja omakapital	1 322 077	1 240 895	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	318 438	240 414	
Muud äritulud	1 047	10 835	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 689	-43 710	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 770	-21 907	
Tööjõukulud	-82 130	-78 947	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-45 175	-36 538	7,8
Muud ärikulud	0	-89	
Ärikasum (kahjum)	162 721	70 058	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 387	2 944	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 060	0	2
Intressitulud	0	197	
Intressikulud	-28 937	-15 059	
Muud finantstulud ja -kulud	-11	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	135 446	58 140	
Tulumaks	0	-375	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 446	57 765	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFS-le (Eesti Finantsaruandluse Standard), 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 pangaväljavõtudel 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 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 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 akumuleeritud 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 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
Soetamine	15 300	15 300
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	3 060	3 060
31.12.2018	18 360	18 360

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	23 940	23 940		
Ostjatelt laekumata arved	23 940	23 940		
Nõuded seotud osapoolte vastu	358 771	205	358 566	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	628	628		4
Muud nõuded	660	660		
Viitlaekumised	660	660		
Ettemaksed	137	137		
Tulevaste perioodide kulud	137	137		
Kokku nõuded ja ettemaksed	384 136	25 570	358 566	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	26 872	26 872		
Ostjatelt laekumata arved	26 872	26 872		
Nõuded seotud osapoolte vastu	349 066		349 066	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	205	205		4
Muud nõuded	248	248		
Intressinõuded	248	248		
Ettemaksed	194	194		
Tulevaste perioodide kulud	194	194		
Kokku nõuded ja ettemaksed	376 585	27 519	349 066	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		50		16
Käibemaks		4 153		4 054
Üksikisiku tulumaks		944		853
Sotsiaalmaks		1 816		1 606
Kohustuslik kogumispension		105		96
Töötuskindlustusmaksed		126		115
Ettemaksukonto jääk	628		205	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	628	7 194	205	6 740

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	4 057	5 444
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 057	5 444

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
14321802	Kastani Kinnistud OÜ	Eesti	kinnisvaraprojektide (hoonestusprojektide) arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Kastani Kinnistud OÜ	5 444	-1 387	4 057
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 444	-1 387	4 057

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	775 441	775 441
Akumuleeritud kulum	-161 763	-161 763
Jääkmaksumus	613 678	613 678
Ostud ja parendused	247 829	247 829
Müügid	-165	-165
Amortisatsioonikulu	-25 271	-25 271
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 022 951	1 022 951
Akumuleeritud kulum	-186 880	-186 880
Jääkmaksumus	836 071	836 071
Ostud ja parendused	108 186	108 186
Amortisatsioonikulu	-34 270	-34 270
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 131 137	1 131 137
Akumuleeritud kulum	-221 150	-221 150
Jääkmaksumus	909 987	909 987

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	86 349	67 635
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 748	-33 240
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	6 000

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused			11 099		11 099		11 099
Amortisatsioonikulu		-276	-4 325	-6 666	-10 991		-11 267
31.12.2017							
Soetusmaksumus	374	3 374	17 111	25 271	42 382	2 317	48 447
Akumuleeritud kulum		-2 922	-9 825	-21 322	-31 147	-2 317	-36 386
Jääkmaksumus	374	452	7 286	3 949	11 235	0	12 061
Ostud ja parendused				2 695	2 695		2 695
Amortisatsioonikulu		-276	-5 448	-5 181	-10 629		-10 905
31.12.2018							
Soetusmaksumus	374	3 374	17 111	27 966	45 077	2 317	51 142
Akumuleeritud kulum		-3 198	-15 273	-26 503	-41 776	-2 317	-47 291
Jääkmaksumus	374	176	1 838	1 463	3 301	0	3 851

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed		5 000
Transpordi- vahendid		5 000
Kokku		5 000

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud, protsendita	14 358	14 358					
Muud lühiajalised laenud	28 000	28 000			12%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	42 358	42 358					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised protsendita	63 912		63 912				
Muud pikaajalised laenud	101 615		101 615		2%	EUR	
Pikaajalised pangalaen, nr.17-099895-JI	624 192	63 369	560 823		2,95%	EUR	04.09.22
Pikaajalised laenud kokku	789 719	63 369	726 350				
Laenukohustised kokku	832 077	105 727	726 350				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	19 424	19 424					
Lühiajalised laenud kokku	19 424	19 424					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised protsendita	63 912		63 912				
Muud pikaajalised laenud	119 196		119 196		2%	EUR	
Pikaajalised pangalaen, nr.17-099895-JI	685 696	61 504	624 192		2,95%	EUR	04.09.22
Pikaajalised laenud kokku	868 804	61 504	807 300				
Laenukohustised kokku	888 228	80 928	807 300				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised		816 134
Kokku		816 134

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 442	1 442	
Võlad töövõtjatele	13 036	13 036	
Maksuvõlad	7 194	7 194	4
Muud võlad	14 058	14 058	
Intressivõlad	13 888	13 888	
Muud viitvõlad	170	170	
Saadud ettemaksed	10 836	10 836	
Tulevaste perioodide tulud	1 509	1 509	
Muud saadud ettemaksed	9 327	9 327	
Kokku võlad ja ettemaksed	46 566	46 566	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 884	1 884	
Võlad töövõtjatele	14 341	14 341	
Maksuvõlad	6 740	6 740	4
Muud võlad	11 528	11 528	
Intressivõlad	11 528	11 528	
Saadud ettemaksed	10 186	10 186	
Tulevaste perioodide tulud	1 134	1 134	
Muud saadud ettemaksed	9 052	9 052	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 679	44 679	

Lisa 11 Muud äritulud (eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	5 835
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	5 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 047	0
Kokku muud äritulud	1 047	10 835

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-61 383	-59 004
Sotsiaalmaksud	-20 747	-19 943
Kokku tööjõukulud	-82 130	-78 947
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	359 431		354 066	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	205	78 270		83 336
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 734	102 778	22 868	114 196

2018	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõtjad					
Kastani Kinnistud OÜ	9 500				EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Majavara Haldus OÜ		3 500	21 080	2%	EUR
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Lühiajalised laenud juhatuse liikmetelt			5 066	0%	EUR

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tütarettevõttjad						
Kastani Kinnistud OÜ	420 166	71 100				EUR
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Majavara Haldus OÜ			43 100	5 000	2%	EUR
Mops Holding OÜ				2 800	2%	EUR
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad						
Lühiajalised laenud juhatuse liikmetelt			12 500	10 972	0%	EUR

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 455	233 899	6 095	198 021

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2019

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	25.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 446
Kokku	440 622
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	440 622
Kokku	440 622

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	203690	63.97%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	89508	28.11%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	25240	7.93%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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