

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Maahaldaja OÜ

registrikood: 14048565

tänava/talu nimi, Akadeemia tee 47
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 12618

telefon: +372 6142115

e-posti aadress: tarmo@windrox.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Maahaldaja OÜ peamiseks tegevusalaks on äriruumide rent talle kuuluvas ärihoones, aadressiga Akadeemia tee 47, Tallinn.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54 658	30 220	
Nõuded ja ettemaksed	15 208	11 083	2
Kokku käibevarad	69 866	41 303	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 070 000	2 065 000	4
Materiaalsed põhivarad	10 509	3 061	5
Kokku põhivarad	2 080 509	2 068 061	
Kokku varad	2 150 375	2 109 364	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	82 188	93 910	6
Võlad ja ettemaksed	12 096	9 380	7
Kokku lühiajalised kohustised	94 284	103 290	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 855 059	1 889 371	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 855 059	1 889 371	
Kokku kohustised	1 949 343	1 992 661	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 953	23	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 329	114 180	
Kokku omakapital	201 032	116 703	
Kokku kohustised ja omakapital	2 150 375	2 109 364	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	206 926	182 775	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-42 220	-40 574	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 746	-17 919	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 617	-494	4
Muud ärikulud	0	-34	
Ärikasum (kahjum)	156 343	123 754	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	5 000	70 000	
Intressikulud	-77 017	-79 575	
Muud finantstulud ja -kulud	3	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	84 329	114 180	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 329	114 180	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

Maahaldaja OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtusel. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade ostmise ja müügi kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, garantiikohustuste eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurost. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Ettevõttes kasutusel amortisatsiooninorm erinevatele materiaalse põhivara objektidele:

Masinaid ja seadmeid 10-30% aastas

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Seotud osapoolteks on tegev- ja kõrgem juhtkond, prokurist ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 569	13 569
Ostjatelt laekumata arved	13 569	13 569
Ettemaksed	1 639	1 639
Tulevaste perioodide kulud	1 639	1 639
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 208	15 208
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 443	9 443
Ostjatelt laekumata arved	9 443	9 443
Ettemaksed	1 640	1 640
Tulevaste perioodide kulud	1 640	1 640
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 083	11 083

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 168	2 607
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 168	2 607

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 995 000	1 995 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 995 000	1 995 000
Ostud ja parendused	70 000	70 000
31.12.2017		
Soetusmaksumus	2 065 000	2 065 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 065 000	2 065 000
Ostud ja parendused	5 000	5 000
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 070 000	2 070 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 070 000	2 070 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	206 926	182 775
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	48 966	58 527

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	2 369	2 369
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 369	2 369
Ostud ja parendused	1 186	1 186
Amortisatsioonikulu	-494	-494
31.12.2017		
Soetusmaksumus	3 555	3 555
Akumuleeritud kulum	-494	-494
Jääkmaksumus	3 061	3 061
Ostud ja parendused	9 065	9 065
Amortisatsioonikulu	-1 617	-1 617
31.12.2018		
Soetusmaksumus	12 620	12 620
Akumuleeritud kulum	-2 111	-2 111
Jääkmaksumus	10 509	10 509

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Osaniku laen Windrox Kapital OÜ	82 188	82 188		
Lühiajalised laenud kokku	82 188	82 188		
Pikaajalised laenud				
Luminor Bank AS	1 144 872	0		1 144 872
Osaniku laen Windrox Kapital OÜ	250 250	0		250 250
Osaniku laen RL-INvest OÜ	459 937	0		459 937
Pikaajalised laenud kokku	1 855 059	0		1 855 059
Laenukohustised kokku	1 937 247	82 188		1 855 059
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Osaniku laen Windrox Kapital OÜ	6 773	6 773		
Osaniku laen RL-Invest OÜ	6 773	6 773		
Luminor Bank AS	80 364	80 364		
Lühiajalised laenud kokku	93 910	93 910		
Pikaajalised laenud				
Luminor Bank AS	1 227 060	0		1 227 060
Osaniku laen Windrox Kapital OÜ	233 090	0		233 090
Osaniku laen RL-Invest OÜ	429 221	0		429 221
Pikaajalised laenud kokku	1 889 371	0		1 889 371
Laenukohustised kokku	1 983 281	93 910		1 889 371

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 500	8 500
Maksuvõlad	2 168	2 168
Saadud ettemaksed	1 428	1 428
Kokku võlad ja ettemaksed	12 096	12 096
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 345	5 345
Maksuvõlad	2 607	2 607
Saadud ettemaksed	1 428	1 428
Muud saadud ettemaksed	1 428	1 428
Kokku võlad ja ettemaksed	9 380	9 380

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 800	91 440	4 800	74 338

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2019

Maahaldaja OÜ (registrikood: 14048565) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TÕNTSON	Juhatuse liige	29.05.2019
RAINER VIRVE	Juhatuse liige	27.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 329
Kokku	198 282

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	113 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 329
Kokku	198 282

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	206926	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6142115
E-posti aadress	tarmo@windrox.ee