

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: MAARDU MAJA OÜ

registrikood: 10718000

tänavatalu nimi, Keemikute tn 8-17

maja ja korteri number:

linn: Maardu linn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 74116

telefon: +372 56501042

e-posti aadress: 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	14

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 üürikule.

Jaauanuaris 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 üürimaja nii Maardu elanikele, Tallinnas elavatele või Tallinnasse ja selle lähiümbrusesse tööle tulevatele noortele peredele, kui ka piirkonnas tööd teostavatele ning võõrtöötajade või teistes maakondades elavat töötajate kasutamisele.

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

Elamu täituvus 2017 aastal oli keskmiselt 85% ja edasine täituvuse suurendamine sõltub korterite renoveerimiskiirusest.

Arvestades, et elamu on üürimajana kasutusel olnud üle 15-ne aasta, siis üürikuu vahetusel tehtavad remonditööd hõlmavad suures osas ka vannitubade arendusi ja/või ümberehitusi ja need tööd on suhteliselt aeganõudvad ja kapitalimahukad.

Ettevõtte juhatus on alates 2009 aasta maist 2-liikmeline. Juhatusel 2017 aastal tasu ei makstud.

Ettevõttes töötas 2017 1 täisajale taandatud töötaja.

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

Ettevõtte alustas eale bilansi kuupäeva s.o. 2018 aastal oma vaba käibevara investeerimist Austraalia väärtpaberi turul

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	73 668	23 981
Nõuded ja ettemaksed	86 536	148 394
Kokku käibevarad	160 204	172 375
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	1 738	1 738
Nõuded ja ettemaksed	222 553	68 961
Kinnisvarainvesteeringud	1 069 970	1 093 075
Materiaalsed põhivarad	25 159	26 081
Kokku põhivarad	1 319 420	1 189 855
Kokku varad	1 479 624	1 362 230
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	67 436	69 417
Võlad ja ettemaksed	50 257	44 225
Kokku lühiajalised kohustised	117 693	113 642
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	43 362	125 332
Kokku pikaajalised kohustised	43 362	125 332
Kokku kohustised	161 055	238 974
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565
Ülekurss	108 650	108 650
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	986 485	804 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	195 313	181 957
Kokku omakapital	1 318 569	1 123 256
Kokku kohustised ja omakapital	1 479 624	1 362 230

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	268 036	244 076
Muud äritulud	3 163	3 962
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-5 142
Mitmesugused tegevuskulud	-15 193	-11 903
Tööjõukulud	-6 290	-2 836
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-42 363	-48 481
Muud ärikulud	-9 101	-33
Ärikasum (kahjum)	198 252	179 643
Intressitulud	5	0
Intressikulud	-2 944	3 230
Muud finantstulud ja -kulud	0	-916
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	195 313	181 957
Aruandeaasta kasum (kahjum)	195 313	181 957

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maardu Maja OÜ 2017 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 Keskpanka 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	271	6 318
Arvelduskontod	73 397	17 663
Kokku raha	73 668	23 981

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	46 280	14 431	31 849
Ostjatelt laekumata arved	14 431	14 431	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	31 849		31 849
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 000	1 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 824	1 824	
Muud nõuded	259 985	69 281	190 704
Laenunõuded	241 307	50 603	190 704
Intressinõuded	18 678	18 678	
Kokku nõuded ja ettemaksed	309 089	86 536	222 553

	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		504		120
Sotsiaalmaks		1 857		316
Töötuskindlustusmaksed		119		23
Intress		11		
Ettemaksukonto jääk	1 824		2 609	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 824	2 491	2 609	459

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11426392	A20 OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müü	33	33

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	3 950	3 950
Amortisatsioonikulu	-27 055	-27 055
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 356 612	1 356 612
Akumuleeritud kulum	-286 642	-286 642
Jääkmaksumus	1 069 970	1 069 970

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	231 477	209 455
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 193	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	67 436	67 436					
Lühiajalised laenud kokku	67 436	67 436					
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	22 706		22 706		2	eur	18.04.2019
Pikaajalised laenud kokku	22 706		22 706				
Muud laenukohustised							
Laen seotud osapooletl	20 656		20 656				
Muud laenukohustised kokku	20 656		20 656				
Laenukohustised kokku	110 798	67 436	43 362				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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 osapooletl	35 190		35 190				
Muud laenukohustised kokku	35 190		35 190				
Laenukohustised kokku	194 749	69 417	125 332				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	1 069 970	1 093 075
Kokku	1 069 970	1 093 075

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 604	7 604
Võlad töövõtjatele	289	289
Maksuvõlad	2 491	2 491
Muud võlad	21 739	21 739
Intressivõlad	17 141	17 141
Muud viitvõlad	4 598	4 598
Saadud ettemaksed	18 134	18 134
Muud saadud ettemaksed	18 134	18 134
Kokku võlad ja ettemaksed	50 257	50 257
	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

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad töövõtjale	289	263
Kokku võlad töövõtjatele	289	263

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	268 036	244 076
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	268 036	244 076
Kokku müügitulu	268 036	244 076
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritasu	230 629	209 455
Hooldustasu	9 510	9 523
Remonditööd	714	960
Vahendusteenus	27 183	24 138
Kokku müügitulu	268 036	244 076

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	4 701	2 129
Sotsiaalmaksud	1 551	691
Töötuskindlustus	38	16
Kokku tööjõukulud	6 290	2 836
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

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

2017	Antud laenud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Laire Lind		20 656
Krister Lind	1 000	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.11.2018

MAARDU MAJA OÜ (registrikood: 10718000) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTER LIND	Juhatuse liige	07.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	986 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	195 313
Kokku	1 181 798

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	230629	86.04%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	27897	10.41%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	9510	3.55%	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