

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: MAARDU MAJA OÜ

registrikood: 10718000

tänava/talu 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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 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 üürnikule.

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 üürimaja nii Maardu elanikele, Tallinnas elavatele või Tallinnasse ja selle lähiümbrusesse tööle tulevatele noortele peredele, kui ka piirkonnas tööd teostavatele ning võõrtöajõudu või teistes maakondades elavat tööjõudu kasutavatele firmadele.

Üüriturg Tallinnas ja sateliitlinnades s.h. Maardus on olnud suhteliselt stabiilne viimased aastad ja huvi meie poolt pakutavate üürikorterite vastu (eriti möbleeritud korterite) vastu on olnud järjepidev. Kuna viimastel aastatel on olnud suurem nõudlus möbleeritud korterite vastu, siis oleme korterite kaasajastamise käigus ühtlasi sisustanud mitmed vabanenud korterid.

Elamu täituvus 2018 aastal oli keskmiselt 80% ja edasine täituvuse suurendamine sõltub korterite renoveerimiskiirusest.

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

Ettevõtte juhatus on alates 2018 aasta jaanuarist 3-liikmeline. Juhatusel 2018 aastal tasu ei makstud.

Ettevõttes töötas 2018 2 täisajale taandatud töötaja.

Korterite remontimisel, köögimööbli paigaldamisel, keldrisse panipaikade ehitamisel ja muude remonditööde teostamisel kasutasime töötajaid töövõtulepingu ja/või käsunduslepingute alusel.

Ettevõtte alustas 2018 aastal oma vaba käibevara investeerimist Austraalia väärtpaberi turul (ASX) läbi Shaw and Partners finantshaldusfirma. Pähilised investeeringud on teostatud börsil noteeritud aktsiatesse kuid vähesel määral on investeeritud ka firmadesse kellel on lähiajal plaan minna väärtpaberiturule.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	37 510	73 668
Finantsinvesteeringud	366 272	0
Nõuded ja ettemaksed	83 115	86 536
Kokku käibevarad	486 897	160 204
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	1 738	1 738
Nõuded ja ettemaksed	127 600	222 553
Kinnisvarainvesteeringud	1 048 676	1 069 970
Materiaalsed põhivarad	14 958	25 159
Kokku põhivarad	1 192 972	1 319 420
Kokku varad	1 679 869	1 479 624
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	30 792	67 436
Võlad ja ettemaksed	103 147	50 257
Kokku lühiajalised kohustised	133 939	117 693
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	43 362
Kokku pikaajalised kohustised	0	43 362
Kokku kohustised	133 939	161 055
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565
Ülekurss	108 650	108 650
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 181 798	986 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 361	195 313
Kokku omakapital	1 545 930	1 318 569
Kokku kohustised ja omakapital	1 679 869	1 479 624

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	264 266	268 036
Muud äritulud	4 130	3 163
Mitmesugused tegevuskulud	-14 563	-15 193
Tööjõukulud	-12 076	-6 290
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-38 486	-42 363
Muud ärikulud	-2 300	-9 101
Ärikasum (kahjum)	200 971	198 252
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	23 378	0
Intressitulud	5 438	5
Intressikulud	-1 404	-2 944
Muud finantstulud ja -kulud	-1 022	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	227 361	195 313
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 361	195 313

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maardu Maja OÜ 2018 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	372	271
Arvelduskontod	37 138	73 397
Kokku raha	37 510	73 668

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
Soetamine	476 352	476 352
Müük müügihinnas või lunastamine	-133 458	-133 458
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	23 378	23 378
31.12.2018	366 272	366 272

Maardu Maja OÜ investeeris 2018.a-l Austraalia väärtpaberibörsil (ASX) noteeritud firmade aktsiatesse. Investeeringud on tehtud Austraalia dollarites ja konverteeritakse eurodesse ostu-müügi kuupäeva seisuga. Kõik investeeringud on bilansis kajastatud eurodes ja soetusmaksumuses. Aasta lõpu seisuga on tehtud valuutakursi kõikumisest tulenevad korrigeerimised.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	40 170	12 201	27 969
Ostjatelt laekumata arved	12 201	12 201	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	27 969		27 969
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 483	4 483	
Muud nõuded	166 062	66 431	99 631
Laenunõuded	147 384	47 753	99 631
Intressinõuded	18 678	18 678	
Kokku nõuded ja ettemaksed	210 715	83 115	127 600

	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

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		194		504
Erisoodustuse tulumaks		294		
Sotsiaalmaks		3 004		1 857
Töötuskindlustusmaksed		111		119
Intress		42		11
Ettemaksukonto jääk	4 483		1 824	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 483	3 645	1 824	2 491

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11426392	A20 OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müü	33	33

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	5 838	5 838
Amortisatsioonikulu	-27 132	-27 132
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 362 450	1 362 450
Akumuleeritud kulum	-313 774	-313 774
Jääkmaksumus	1 048 676	1 048 676

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	234 530	231 477
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 563	15 193

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Renoveerimislaen	22 706	22 706			2	eur	18.04.2019
Lühiajalised laenud kokku	22 706	22 706					
Muud laenukohustised							
Laen seotud osapoolelt	8 086	8 086					
Muud laenukohustised kokku	8 086	8 086					
Laenukohustised kokku	30 792	30 792					

	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 osapoolelt	20 656		20 656				
Muud laenukohustised kokku	20 656		20 656				
Laenukohustised kokku	110 798	67 436	43 362				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	1 048 676	1 069 970
Kokku	1 048 676	1 069 970

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	63 970	63 970
Võlad töövõtjatele	722	722
Maksuvõlad	3 645	3 645
Muud võlad	17 084	17 084
Intressivõlad	16 759	16 759
Muud viitvõlad	325	325
Saadud ettemaksed	17 726	17 726
Muud saadud ettemaksed	17 726	17 726
Kokku võlad ja ettemaksed	103 147	103 147
	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

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Võlad töövõtjale	721	289
Kokku võlad töövõtjatele	721	289

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	264 266	268 036
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	264 266	268 036
Kokku müügitulu	264 266	268 036
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritasu	234 530	230 629
Hooldustasu	9 166	9 510
Remonditööd	1 060	714
Vahendusteenus	19 510	27 183
Kokku müügitulu	264 266	268 036

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	9 025	4 701
Sotsiaalmaksud	2 979	1 551
Töötuskindlustus	72	38
Kokku tööjõukulud	12 076	6 290
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Laenud

2018	Antud laenude tagasimaksud	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laire Lind			8 086	12 570			
Krister Lind	1 000	9			2%	eur	15.06.2018

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: 29.10.2019

MAARDU MAJA OÜ (registrikood: 10718000) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTER LIND	Juhatuse liige	29.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 181 798
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 361
Kokku	1 409 159
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 409 159
Kokku	1 409 159

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	234530	88.75%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	20570	7.78%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	9166	3.47%	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