

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 võõrtöäjõudu 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 2019 aastal oli keskmiselt 80% ja edasine täituvuse suurendamine sõltub korterite renoveerimiskiirusest.

Arvestades, et elamu on üürimajana kasutusel olnud pea 20 aastat, 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 2019 aastal tasu ei makstud.

Ettevõttes töötas 2019 2 täisajale taandatud töötajat.

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

2018 aastal alustas ettevõtte oma vaba käibevara investeerimist Austraalia väärtpaberi turul (ASX), avades investeerimiskonto Shaw and Partners finantshaldusfirmas ja kasutades finantsvahendite hoidmiseks Commonwealth Bank of Australia filiaali. Põhilised investeeringud on teostatud börsil noteeritud aktsiatesse, kuid vähesel määral on investeeritud ka firmadesse kellel on lähiajal plaan minna väärtpaberiturule. Siiani on investeerimine olnud edukas ja ettevõtte on vähehaaval suurendanud oma investeeringuid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	119 470	37 510
Finantsinvesteeringud	477 172	366 272
Nõuded ja ettemaksed	57 634	83 115
Kokku käibevarad	654 276	486 897
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	1 738	1 738
Nõuded ja ettemaksed	163 249	127 600
Kinnisvarainvesteeringud	1 028 676	1 048 676
Materiaalsed põhivarad	8 863	14 958
Kokku põhivarad	1 202 526	1 192 972
Kokku varad	1 856 802	1 679 869
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	50 034	30 792
Võlad ja ettemaksed	43 721	103 147
Kokku lühiajalised kohustised	93 755	133 939
Kokku kohustised	93 755	133 939
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565
Ülekurss	108 650	108 650
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 409 159	1 181 798
Aruandeaasta kasum (kahjum)	217 117	227 361
Kokku omakapital	1 763 047	1 545 930
Kokku kohustised ja omakapital	1 856 802	1 679 869

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	265 617	264 266
Muud äritulud	3 033	4 130
Mitmesugused tegevuskulud	-19 378	-14 563
Tööjõukulud	-14 368	-12 076
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 656	-38 486
Muud ärikulud	-1 075	-2 300
Ärikasum (kahjum)	199 173	200 971
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	23 114	23 378
Intressitulud	19	5 438
Intressikulud	57	-1 404
Muud finantstulud ja -kulud	-5 246	-1 022
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	217 117	227 361
Aruandeaasta kasum (kahjum)	217 117	227 361

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maardu Maja OÜ 2019 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 kajastata 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	1 928	372
Arvelduskontod	117 542	37 138
Kokku raha	119 470	37 510

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
Soetamine	197 543	197 543
Müük müügihinnas või lunastamine	-109 757	-109 757
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	23 114	23 114
31.12.2019	477 172	477 172

Maardu Maja OÜ investeeris 2019.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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	39 099	11 472	27 627
Ostjatelt laekumata arved	11 472	11 472	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	27 627		27 627
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 959	1 959	
Muud nõuded	179 825	44 203	135 622
Laenunõuded	179 825	44 203	135 622
Kokku nõuded ja ettemaksed	220 883	57 634	163 249
	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

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		15		194
Erisoodustuse tulumaks		88		294
Sotsiaalmaks		1 265		3 004
Töötuskindlustusmaksed		42		111
Intress				42
Ettemaksukonto jääk	1 959		4 483	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 959	1 410	4 483	3 645

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11426392	A20 OÜ		kinnisvara arendus ja müü	33	33

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	7 249	7 249
Amortisatsioonikulu	-27 249	-27 249
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 369 699	1 369 699
Akumuleeritud kulum	-341 023	-341 023
Jääkmaksumus	1 028 676	1 028 676

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	245 435	234 530
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 378	14 563

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tagatiseta laen	41 597	41 597					
Lühiajalised laenud kokku	41 597	41 597					
Muud laenukohustised							
Laen seotud osapoolelt	8 437	8 437					
Muud laenukohustised kokku	8 437	8 437					
Laenukohustised kokku	50 034	50 034					
	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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised		1 048 676
Kokku		1 048 676

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 603	6 603
Võlad töövõtjatele	939	939
Maksuvõlad	1 410	1 410
Muud võlad	17 083	17 083
Intressivõlad	16 759	16 759
Muud viitvõlad	324	324
Saadud ettemaksed	17 686	17 686
Muud saadud ettemaksed	17 686	17 686
Kokku võlad ja ettemaksed	43 721	43 721
	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

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad töövõtjale	939	721
Kokku võlad töövõtjatele	939	721

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	265 617	264 266
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	265 617	264 266
Kokku müügitulu	265 617	264 266
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritasu	245 435	234 530
Hooldustasu	9 547	9 166
Remonditööd	1 365	1 060
Vahendusteenus	9 270	19 510
Kokku müügitulu	265 617	264 266

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	10 738	9 025
Sotsiaalmaksud	3 544	2 979
Töötuskindlustus	86	72
Kokku tööjõukulud	14 368	12 076
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

2019	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laire Lind	8 437

2018	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.10.2020

MAARDU MAJA OÜ (registrikood: 10718000) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARIN LIND	Juhatuse liige	23.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 409 159
Aruandeaasta kasum (kahjum)	217 117
Kokku	1 626 276
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 626 276
Kokku	1 626 276

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	245435	92.40%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	10635	4.00%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	9547	3.59%	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