

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Maahaldaja OÜ

registrikood: 14048565

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13520

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
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	101 689	36 633	
Nõuded ja ettemaksed	17 802	24 672	2
Kokku käibevarad	119 491	61 305	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 130 000	2 080 000	4
Materiaalsed põhivarad	30 071	65 644	5
Kokku põhivarad	2 160 071	2 145 644	
Kokku varad	2 279 562	2 206 949	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	97 299	1 105 827	6
Võlad ja ettemaksed	17 735	8 728	7
Kokku lühiajalised kohustised	115 034	1 114 555	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 723 532	763 220	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 723 532	763 220	
Kokku kohustised	1 838 566	1 877 775	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	326 424	279 732	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 822	46 692	
Kokku omakapital	440 996	329 174	
Kokku kohustised ja omakapital	2 279 562	2 206 949	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	244 582	185 234
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-94 732	-55 926
Mitmesugused tegevuskulud	-6 439	-6 309
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 539	-2 524
Ärikasum (kahjum)	137 872	120 475
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	50 000	3 000
Intressikulud	-76 050	-76 866
Muud finantstulud ja -kulud	0	83
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	111 822	46 692
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 822	46 692

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 arvestuspõhimõtetes.

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.

Ettevõtte kasutusele võtmisel amortisatsiooninorm erinevatele materiaalse põhivara objektidele:

Masinate ja seadmete 10-30% aastas

Seotud osapooled

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

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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	16 282	16 282	
Ostjatelt laekumata arved	16 282	16 282	
Ettemaksed	1 520	1 520	
Tulevaste perioodide kulud	1 520	1 520	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 802	17 802	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 583	13 583	
Ostjatelt laekumata arved	13 583	13 583	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 586	9 586	
Ettemaksed	1 503	1 503	
Tulevaste perioodide kulud	1 503	1 503	
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 672	24 672	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	2 786	9 586
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 786	9 586

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	2 077 000	2 077 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 077 000	2 077 000
Ostud ja parendused	3 000	3 000
31.12.2020		
Soetusmaksumus	2 080 000	2 080 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 080 000	2 080 000
Ostud ja parendused	50 000	50 000
31.12.2021		
Soetusmaksumus	2 130 000	2 130 000
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	2 130 000	2 130 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	178 762	161 270
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	99 312	60 504

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	12 620		12 620
Akumuleeritud kulum	-4 635		-4 635
Jääkmaksumus	7 985		7 985
Ostud ja parendused	30 149	30 034	60 183
Amortisatsioonikulu	-2 524	0	-2 524
31.12.2020			
Soetusmaksumus	42 769	30 034	72 803
Akumuleeritud kulum	-7 159	0	-7 159
Jääkmaksumus	35 610	30 034	65 644
Amortisatsioonikulu	-5 539	0	-5 539
Müügid (jääkmaksumuses)		-30 034	-30 034
31.12.2021			
Soetusmaksumus	42 769	0	42 769
Akumuleeritud kulum	-12 698	0	-12 698
Jääkmaksumus	30 071	0	30 071

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Muud materiaalsed põhivarad	30 034	
Kokku	30 034	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Luminor Bank laen	97 299	97 299		
Lühiajalised laenud kokku	97 299	97 299		
Pikaajalised laenud				
Luminor Bank laen	921 615		921 615	
Osaniku laen Windrox Kapital	271 730			271 730
Osaniku laen RL-Invest OÜ	530 187			530 187
Pikaajalised laenud kokku	1 723 532		921 615	801 917
Laenukohustised kokku	1 820 831	97 299	921 615	801 917
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Luminor Bank laen	1 105 827	1 105 827		
Lühiajalised laenud kokku	1 105 827	1 105 827		
Pikaajalised laenud				
Luminor Bank laen	12 571		12 571	
Osaniku laen Windrox Kapital OÜ	254 570			254 570
Osaniku laen RL-INvest OÜ	496 079			496 079
Pikaajalised laenud kokku	763 220		12 571	750 649
Laenukohustised kokku	1 869 047	1 105 827	12 571	750 649

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 916	9 916
Maksuvõlad	2 786	2 786
Saadud ettemaksed	5 033	5 033
Muud saadud ettemaksed	5 033	5 033
Kokku võlad ja ettemaksed	17 735	17 735
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 126	6 126
Saadud ettemaksed	2 602	2 602
Muud saadud ettemaksed	2 602	2 602
Kokku võlad ja ettemaksed	8 728	8 728

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.03.2022

Maahaldaja OÜ (registrikood: 14048565) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TÕNTSON	Juhatuse liige	06.04.2022
Resolutsioon:	kinnitada	
RAINER VIRVE	Juhatuse liige	14.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	326 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 822
Kokku	438 246

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	326 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 822
Kokku	438 246

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	244582	100.00%	Jah

Sidevahendid

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