

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing MAJAVARA

registrikood: 10937897

tänava/talu nimi, Raudkivi tee 6-2

maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75312

telefon: +372 56909707

e-posti aadress: info@majavara.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	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Majavara tegutseb alates 25.03.2003.a.

OÜ Majavara netorealiseerimiskäibeks 2021.aastal oli 334098 eurot, kasum majandustegevusest 125277 eurot. Keskmine töötajate arv perioodil 2021.a. 3 inimest ja palgakulu oli 69524 eurot. Juhatuse liikmele väljamakseid ei tehtud. 2021.aastal maksti välja dividende summas 6200 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 102	19 580	
Nõuded ja ettemaksed	52 410	35 234	2,10
Kokku käibevarad	54 512	54 814	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 239	4 462	4
Nõuded ja ettemaksed	1 077 000	1 077 000	2,10
Kinnisvarainvesteeringud	802 928	838 592	5
Materiaalsed põhivarad	81 520	82 732	6
Kokku põhivarad	1 974 687	2 002 786	
Kokku varad	2 029 199	2 057 600	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	182 527	111 611	7,10
Võlad ja ettemaksed	45 356	57 157	8
Kokku lühiajalised kohustised	227 883	168 768	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	914 297	1 120 890	7
Kokku pikaajalised kohustised	914 297	1 120 890	
Kokku kohustised	1 142 180	1 289 658	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	758 930	602 539	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 277	162 591	
Kokku omakapital	887 019	767 942	
Kokku kohustised ja omakapital	2 029 199	2 057 600	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	334 098	350 026	
Muud äritulud	0	1 367	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 497	-22 176	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 559	-13 838	
Tööjõukulud	-93 023	-89 806	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-36 876	-38 207	5,6
Muud ärikulud	-543	0	
Ärikasum (kahjum)	159 600	187 366	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-223	405	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-3 439	
Intressitulud	822	135	
Intressikulud	-33 426	-20 952	
Muud finantstulud ja -kulud	4	-924	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	126 777	162 591	
Tulumaks	-1 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 277	162 591	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFS-le (Eesti Finantsaruandluse Standard), mida täiendavad väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Majavara kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr. 1 Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes osaühingu kassas olevat sularaha ning arvelduskonto jääke.

Pangakonto jäägid on võrreldud pangaga, nende jäägid raamatupidamiskontodel võrduvad pangaväljavõtudel näidatud jääkidega.

Sularaha kassas on aastavahetuse seisuga inventeeritud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu

kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused)

Iga ostja laekumata arveid hinnatakse eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Aruandeaastal osaühingul ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei olnud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Lühema kasuliku eluaega või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Vara amortisatsiooniarvestust alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgile. Amortisatsioon lõpetatakse kui vara eeldatav lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust või kui vara eemaldatakse lõplikust kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiotol põhivaraks. Igal bilansipäeval tuleb hinnata kasutatavate amortisatsioonimäärade, -meetodite ja lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, siis materiaalse põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Amortisatsiooniarvestust alustatakse soetuse kuust.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, mille arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	25 266	25 266		
Ostjatelt laekumata arved	25 808	25 808		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-542	-542		
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 103 773	26 773	1 077 000	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	209	209		3
Ettemaksed	162	162		
Tulevaste perioodide kulud	162	162		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 129 410	52 410	1 077 000	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	28 901	28 901		
Ostjatelt laekumata arved	28 901	28 901		
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 077 000		1 077 000	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	151	151		3
Laenunõuded	6 000	6 000		
Ettemaksed	182	182		
Tulevaste perioodide kulud	182	182		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 112 234	35 234	1 077 000	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 046		66
Käibemaks		3 281		4 171
Üksikisiku tulumaks		1 073		1 027
Sotsiaalmaks		1 992		1 958
Kohustuslik kogumispension		116		112
Töötuskindlustusmaksed		139		134
Intress		1		
Ettemaksukonto jääk	209		151	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	209	7 648	151	7 468

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14321802	Kastani Kinnistud OÜ	Eesti	kinnisvaraprojektide (hoonestusprojektide) arendus	100	100
16125318)	Mardi Parkimine OÜ	Eesti		100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Kastani Kinnistud OÜ	4 462		-223	4 239
Mardi Parkimine OÜ		9 000	0	9 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 462	9 000	-223	13 239

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 131 137	1 131 137
Akumuleeritud kulum	-256 881	-256 881
Jääkmaksumus	874 256	874 256
Amortisatsioonikulu	-35 664	-35 664
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 131 137	1 131 137
Akumuleeritud kulum	-292 545	-292 545
Jääkmaksumus	838 592	838 592
Amortisatsioonikulu	-35 664	-35 664
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 131 137	1 131 137
Akumuleeritud kulum	-328 209	-328 209
Jääkmaksumus	802 928	802 928

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	95 756	98 421
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-23 103	-7 665

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2019							
Soetusmaksumus	80 748	3 374	22 160	27 966	50 126	2 317	136 565
Akumuleeritud kulum		-3 204	-17 922	-27 847	-45 769	-2 317	-51 290
Jääkmaksumus	80 748	170	4 238	119	4 357	0	85 275
Amortisatsioonikulu			-2 424	-119	-2 543		-2 543
31.12.2020							
Soetusmaksumus	80 748	3 374	22 160	27 966	50 126	2 317	136 565
Akumuleeritud kulum		-3 204	-20 346	-27 966	-48 312	-2 317	-53 833
Jääkmaksumus	80 748	170	1 814	0	1 814	0	82 732
Amortisatsioonikulu			-1 212		-1 212		-1 212
31.12.2021							
Soetusmaksumus	80 748	3 374	22 160	27 966	50 126	2 317	136 565
Akumuleeritud kulum		-3 204	-21 558	-27 966	-49 524	-2 317	-55 045
Jääkmaksumus	80 748	170	602	0	602	0	81 520

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised protsendita	49 298	49 298				EUR
Muud pikaajalised laenud	45 474	10 000	35 474		2%	EUR
Pikaajalised pangalaen, nr.17-099895-JI	1 002 052	123 229	878 823		3%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 096 824	182 527	914 297			
Laenukohustised kokku	1 096 824	182 527	914 297			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised protsendita	54 434		54 434			EUR
Muud pikaajalised laenud	64 404		64 404		2%	EUR
Pikaajalised pangalaen, nr.17-099895-JI	1 113 663	111 611	1 002 052		3%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 232 501	111 611	1 120 890			
Laenukohustised kokku	1 232 501	111 611	1 120 890			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 145	2 145	
Võlad töövõtjatele	14 503	14 503	
Maksuvõlad	7 648	7 648	3
Muud võlad	7 040	7 040	
Intressivõlad	7 040	7 040	
Saadud ettemaksed	14 020	14 020	
Tulevaste perioodide tulud	3 481	3 481	
Muud saadud ettemaksed	10 539	10 539	
Kokku võlad ja ettemaksed	45 356	45 356	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 285	1 285	
Võlad töövõtjatele	16 476	16 476	
Maksuvõlad	7 468	7 468	3
Muud võlad	17 397	17 397	
Intressivõlad	17 397	17 397	
Saadud ettemaksed	14 531	14 531	
Tulevaste perioodide tulud	3 811	3 811	
Muud saadud ettemaksed	10 720	10 720	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 157	57 157	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-69 524	-67 120
Sotsiaalmaksud	-23 499	-22 686
Kokku tööjõukulud	-93 023	-89 806
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	49 644	25 314
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 644	25 314
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 563	0
Kokku laenukohustised	59 563	0

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 077 000	1 077 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 077 000	1 077 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 249	118 838
Kokku laenukohustised	42 249	118 838

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	31.12.2020
Tütarettevõtjad	359 566	717 434	1 077 000
Kokku antud laenud	359 566	717 434	1 077 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	1 077 000	150 000	-150 000	1 077 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	26 600	0	26 600	173
Kokku antud laenud	1 077 000	176 600	-150 000	1 103 600	173

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	160 593	21 000	-62 754	118 839	1 650
Kokku laenukohustised	160 593	21 000	-62 754	118 839	1 650

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	118 839	-24 067	94 772	1 101
Kokku laenukohustised	118 839	-24 067	94 772	1 101

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	241 238	256 609
Kokku müüdud	241 238	256 609

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 979
Kokku ostetud		4 979

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	30.06.2022
MAILE KOGER	Juhatuse liige	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	758 930
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 277
Kokku	884 207
Jaotamine	
Kokku	884 207

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	200266	59.94%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	96796	28.97%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	25240	7.55%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Maile Koger	48302015227	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Kaarel Koger	38311170353	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56909707
E-posti aadress	info@majavara.ee