

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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	13

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.

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, teostati seda osade kaupa lähtuvalt finantseerimisvõimalustest ja rahavoogude majandamisest. 2010 aastal alustas ettevõtte elamu kapitaalrenoveerimistöödega, milleks olid elamu kütte- ja elektrisüsteemide renoveerimine. 2011 aastal väljastati mõlemale tööle kasutusload. Lisaks taotles ettevõtte ehitusloa fassaadi soojustumise 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 2020 aastal oli keskmiselt 75% ja müügitulu vähenemine oli seotud korterite renoveerimisega.

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 2020 aastal tasu ei makstud.

Ettevõttes töötas 2020 2 täisajale taandatud töötajat.

Korterite remontimisel, kööginõu 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 finantstavahendite 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 järjepidevalt investeerinud oma vabad vahendid Austraalia finantsturule.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	274 820	119 470
Finantsinvesteeringud	522 309	477 172
Nõuded ja ettemaksed	70 283	57 634
Kokku käibevarad	867 412	654 276
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	1 738	1 738
Nõuded ja ettemaksed	481 442	163 249
Kinnisvarainvesteeringud	1 007 920	1 028 676
Materiaalsed põhivarad	5 105	8 863
Kokku põhivarad	1 496 205	1 202 526
Kokku varad	2 363 617	1 856 802
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	44 391	50 034
Võlad ja ettemaksed	51 677	43 721
Kokku lühiajalised kohustised	96 068	93 755
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 151	0
Kokku pikaajalised kohustised	6 151	0
Kokku kohustised	102 219	93 755
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565
Ülekurss	108 650	108 650
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 626 276	1 409 159
Aruandeaasta kasum (kahjum)	498 351	217 117
Kokku omakapital	2 261 398	1 763 047
Kokku kohustised ja omakapital	2 363 617	1 856 802

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	268 819	265 617
Muud äritulud	1 690	3 033
Mitmesugused tegevuskulud	-15 160	-19 378
Tööjõukulud	-19 054	-14 368
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 029	-34 656
Muud ärikulud	-3 617	-1 075
Ärikasum (kahjum)	198 649	199 173
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	293 289	23 114
Intressitulud	5 536	19
Intressikulud	-1 055	57
Muud finantstulud ja -kulud	1 932	-5 246
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	498 351	217 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	498 351	217 117

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Maardu Maja OÜ 2020 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	84	1 928
Arvelduskontod	274 736	117 542
Kokku raha	274 820	119 470

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	366 272	366 272
Soetamine	197 543	197 543
Müük müügihinnas või lunastamine	-109 757	-109 757
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	23 114	23 114
31.12.2019	477 172	477 172
Soetamine	310 136	310 136
Müük müügihinnas või lunastamine	-574 177	-574 177
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	309 178	309 178
31.12.2020	522 309	522 309

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	33 758	6 503	27 255
Ostjatelt laekumata arved	6 503	6 503	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	27 255		27 255
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 926	4 926	
Muud nõuded	513 041	58 854	454 187
Laenunõuded	508 787	54 600	454 187
Intressinõuded	4 254	4 254	
Kokku nõuded ja ettemaksed	551 725	70 283	481 442

	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

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		20		15
Erioodustuse tulumaks		441		88
Sotsiaalmaks		6 489		1 265
Töötuskindlustusmaksed		230		42
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	150			
Ettemaksukonto jääk	4 776		1 959	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 926	7 180	1 959	1 410

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11426392	A20 OÜ		kinnisvara arendus ja müü	33	33

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Ostud ja parendused	6 638	6 638
Amortisatsioonikulu	-27 394	-27 394
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 376 337	1 376 337
Akumuleeritud kulum	-368 417	-368 417
Jääkmaksumus	1 007 920	1 007 920

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	230 980	245 435
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 160	19 378

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Tagatiseta laen	44 191	44 191		
Lühiajalised laenud kokku	44 191	44 191		
Muud laenukohustised				
Laen seotud osapoolelt	6 351	200	6 151	
Muud laenukohustised kokku	6 351	200	6 151	
Laenukohustised kokku	50 542	44 391	6 151	
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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		

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 945	6 945
Võlad töövõtjatele	1 113	1 113
Maksuvõlad	7 180	7 180
Muud võlad	18 973	18 973
Intressivõlad	16 535	16 535
Muud viitvõlad	2 438	2 438
Saadud ettemaksed	17 466	17 466
Muud saadud ettemaksed	17 466	17 466
Kokku võlad ja ettemaksed	51 677	51 677
	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

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Võlad töövõtjale	1 113	939
Kokku võlad töövõtjatele	1 113	939

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	268 819	265 617
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	268 819	265 617
Kokku müügitulu	268 819	265 617
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritasu	230 980	245 435
Hooldustasu	9 475	9 547
Remonditööd	574	1 365
Vahendusteenus	27 790	9 270
Kokku müügitulu	268 819	265 617

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	14 241	10 738
Sotsiaalmaksud	4 699	3 544
Töötuskindlustus	114	86
Kokku tööjõukulud	19 054	14 368
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

2020	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laire Lind	6 351

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2023

MAARDU MAJA OÜ (registrikood: 10718000) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAIRE LIND	Juhatuse liige	08.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 626 276
Aruandeaasta kasum (kahjum)	498 351
Kokku	2 124 627
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 124 627
Kokku	2 124 627

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	230890	85.89%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	28364	10.55%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	9475	3.52%	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