

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

postisihtnumber: 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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Majavara tegutseb alates 25.03.2003.a.

OÜ Majavara netorealiseerimiskäibeks 2022.aastal oli 327 342 eurot, kasum majandustegevusest 153 049 eurot. Keskmine töötajate arv perioodil 2022.a. 3 inimest ja palgakulu oli 79 488 eurot. Juhatuse liikmele väljamakseid ei tehtud. 2022.aastal maksti välja dividende summas 452 700 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	95 390	2 102	
Nõuded ja ettemaksed	56 957	52 410	2,3
Kokku käibevarad	152 347	54 512	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	67 772	13 239	4
Nõuded ja ettemaksed	885 200	1 077 000	2,3,10
Kinnisvarainvesteeringud	767 264	802 928	5
Materiaalsed põhivarad	21 766	81 520	6
Kokku põhivarad	1 742 002	1 974 687	
Kokku varad	1 894 349	2 029 199	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	90 516	182 527	7,10
Võlad ja ettemaksed	134 299	45 356	8
Kokku lühiajalised kohustised	224 815	227 883	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 082 166	914 297	7,10
Kokku pikaajalised kohustised	1 082 166	914 297	
Kokku kohustised	1 306 981	1 142 180	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 507	758 930	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 049	125 277	
Kokku omakapital	587 368	887 019	
Kokku kohustised ja omakapital	1 894 349	2 029 199	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	327 342	334 098	
Muud äritulud	93 737	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 669	-27 497	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 184	-16 559	
Tööjõukulud	-106 355	-93 023	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 136	-36 876	
Muud ärikulud	-1 303	-543	
Ärikasum (kahjum)	243 432	159 600	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	54 533	-223	
Intressitulud	603	822	
Intressikulud	-32 331	-33 426	
Muud finantstulud ja -kulud	-47	4	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	266 190	126 777	
Tulumaks	-113 141	-1 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 049	125 277	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt EFS-le (Eesti Finantsaruandluse Standard), mida täiendavad väljaantavad Raamatupidamise Toimikonna 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 pangaväljavõtetele näidatud jääkidega.

Sularaha kassas on aastavahetuse seisuga inventeeritud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas saldode ümberarvestamisel on kasutatud 31.12.2022 European Central Bank kurssi.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest on vabastatud konsolideerivad vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lõike 1 p.2.

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 eluaga või madalama soetusmaksumusega varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Vara amortisatsiooni arvestust 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 lõplikult kasutusest või klassifitseeritakse ümber müügiototele 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 akumulieeritud 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)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	25 312	25 312		
Ostjatelt laekumata arved	26 585	26 585		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 273	-1 273		
Nõuded seotud osapoolte vastu	914 536	29 336	885 200	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	200	200		3
Ettemaksed	2 109	2 109		
Tulevaste perioodide kulud	1 379	1 379		
Muud makstud ettemaksed	730	730		
Kokku nõuded ja ettemaksed	942 157	56 957	885 200	

	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	
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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		83 375		1 046
Käibemaks		4 190		3 281
Üksikisiku tulumaks		1 259		1 073
Erisoodustuse tulumaks		65		
Sotsiaalmaks		2 296		1 992
Kohustuslik kogumispension		133		116
Töötuskindlustusmaksed		159		139
Intress				1
Ettemaksukonto jääk	200		209	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	200	91 477	209	7 648

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14321802	Kastani Kinnistud OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteering	100	100
16125318	Mardi Parkimine OÜ	Eesti		100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Kastani Kinnistud OÜ	4 239	54 533	58 772
Mardi Parkimine OÜ	9 000		9 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	13 239	54 533	67 772

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-35 664	-35 664
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 131 137	1 131 137
Akumuleeritud kulum	-363 873	-363 873
Jääkmaksumus	767 264	767 264

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	103 568	95 756
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 080	-23 103

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused				22 092	22 092		22 092
Muud ostud ja parendused				22 092	22 092		22 092
Amortisatsioonikulu				-1 472	-1 472		-1 472
Müügid (jääkmaksumuses)	-80 374						-80 374
31.12.2022							
Soetusmaksumus	374	3 374	22 160	50 058	72 218	2 317	78 283
Akumuleeritud kulum		-3 204	-21 558	-29 438	-50 996	-2 317	-56 517
Jääkmaksumus	374	170	602	20 620	21 222	0	21 766

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Maa	174 000	
Kokku	174 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised protsendita	3 386	3 386					
Muud pikaajalised laenud	45 474	10 000	35 474				
Pikaajalised pangalaen, nr.17-099895-JI	1 123 822	77 130	1 046 692		5,88	EUR	21.10.2027
Pikaajalised võlakirjad kokku	1 172 682	90 516	1 082 166				
Laenukohustised kokku	1 172 682	90 516	1 082 166				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	99	99
Võlad töövõtjatele	20 356	20 356
Maksuvõlad	91 477	91 477
Muud võlad	7 949	7 949
Intressivõlad	7 949	7 949
Saadud ettemaksed	14 418	14 418
Tulevaste perioodide tulud	3 908	3 908
Muud saadud ettemaksed	10 510	10 510
Kokku võlad ja ettemaksed	134 299	134 299

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 145	2 145
Võlad töövõtjatele	14 503	14 503
Maksuvõlad	7 648	7 648
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

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-79 488	-69 524
Sotsiaalmaksud	-26 867	-23 499
Kokku tööjõukulud	-106 355	-93 023
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	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 512	49 644
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 512	49 644
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 851	59 563
Kokku laenukohustised	13 851	59 563

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	885 200	1 077 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	885 200	1 077 000
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 958	42 249
Kokku laenukohustised	42 958	42 249

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

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	1 077 000	-191 800	885 200	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 600		26 600	563
Kokku antud laenud	1 103 600	-191 800	911 800	563

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	94 772	14 000	-59 912	48 860	909
Kokku laenukohustised	94 772	14 000	-59 912	48 860	909

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	234 340	241 238
Kokku müüdnud	234 340	241 238

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	177	
Kokku ostetud	177	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2023

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	29.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)	153 049
Kokku	584 556
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	524 556
Kokku	584 556

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	189342	57.84%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	112355	34.32%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	25644	7.83%	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