

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing MAJAVARA

registrikood: 10937897

postiaadress: Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik,
Raudkivi tee 6-2

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	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 2023.aastal oli 357207 eurot, kasum majandustegevusest 140739 eurot. Keskmine töötajate arv perioodil 2023.a. 3 inimest ja palgakulu oli 86550 eurot. Juhatuse liikmele väljamakseid ei tehtud. 2023.aastal maksti välja dividende summas 93000 EUR.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 930	95 390	
Nõuded ja ettemaksed	83 186	56 957	2,3
Kokku käibevarad	91 116	152 347	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	109 991	67 772	4
Nõuded ja ettemaksed	846 600	885 200	2,10
Kinnisvarainvesteeringud	764 627	767 264	5
Materiaalsed põhivarad	64 048	21 766	6
Kokku põhivarad	1 785 266	1 742 002	
Kokku varad	1 876 382	1 894 349	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	99 409	90 516	7,10
Võlad ja ettemaksed	56 908	134 299	3,8
Kokku lühiajalised kohustised	156 317	224 815	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 084 958	1 082 166	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 084 958	1 082 166	
Kokku kohustised	1 241 275	1 306 981	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	491 556	431 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 739	153 049	
Kokku omakapital	635 107	587 368	
Kokku kohustised ja omakapital	1 876 382	1 894 349	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	357 207	327 342	
Muud äritulud	95	93 737	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 817	-21 669	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 317	-11 184	
Tööjõukulud	-115 804	-106 355	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 080	-37 136	
Muud ärikulud	-140	-1 303	
Ärikasum (kahjum)	185 144	243 432	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	42 219	54 533	
Intressitulud	514	603	
Intressikulud	-65 479	-32 331	
Muud finantstulud ja -kulud	-9	-47	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	162 389	266 190	
Tulumaks	-21 650	-113 141	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 739	153 049	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Majavara 2023. 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 kasulikkusest tööeas.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	26 327	26 327		
Ostjatelt laekumata arved	27 600	27 600		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 273	-1 273		
Nõuded seotud osapoolte vastu	902 050	55 450	846 600	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	260	260		3
Ettemaksed	1 149	1 149		
Tulevaste perioodide kulud	328	328		
Muud makstud ettemaksed	821	821		
Kokku nõuded ja ettemaksed	929 786	83 186	846 600	

	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	10
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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0		83 375
Käibemaks		1 928		4 190
Üksikisiku tulumaks		1 313		1 259
Erisoodustuse tulumaks		72		65
Sotsiaalmaks		2 389		2 296
Kohustuslik kogumispension		137		133
Töötuskindlustusmaksed		165		159
Ettemaksukonto jääk	260		200	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	260	6 004	200	91 477

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14321802	Kastani Kinnistud OÜ	Eesti	kinnisvarainvesteering	100	100
16125318	Mardi Parkimine OÜ	Eesti		100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Kastani Kinnistud OÜ	58 772	42 219	100 991
Mardi Parkimine OÜ	9 000	0	9 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	67 772	42 219	109 991

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
14321802	100	27.08.2017	2 500
16125318	100	21.04.2021	9 000

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-2 637	-2 637
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 131 137	1 131 137
Akumuleeritud kulum	-366 510	-366 510
Jääkmaksumus	764 627	764 627

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	105 876	103 568
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-20 290	-7 080

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused			42 631		42 631	5 093	47 724
Amortisatsioonikulu			-5 355		-5 355	-87	-5 442
31.12.2023							
Soetusmaksumus	374	3 374	64 791	50 058	114 849	7 410	126 007
Akumuleeritud kulum		-3 204	-26 913	-29 438	-56 351	-2 404	-61 959
Jääkmaksumus	374	170	37 878	20 620	58 498	5 006	64 048

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Maa	0	174 000
Kokku	0	174 000

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	25 500	25 500					
Lühiajalised laenud kokku	25 500	25 500					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaen, nr.17-099895-JI	1 104 393	73 909	1 030 484		6,56%	EUR	21.10.2027
Muud pikaajalised laenud	54 474		54 474				
Pikaajalised laenud kokku	1 158 867	73 909	1 084 958				
Laenukohustised kokku	1 184 367	99 409	1 084 958				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 972	2 972	
Võlad töövõtjatele	23 719	23 719	
Maksuvõlad	6 004	6 004	3
Muud võlad	9 288	9 288	
Intressivõlad	9 288	9 288	
Saadud ettemaksed	14 925	14 925	
Tulevaste perioodide tulud	4 175	4 175	
Muud saadud ettemaksed	10 750	10 750	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 908	56 908	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	99	99	
Võlad töövõtjatele	20 356	20 356	
Maksuvõlad	91 477	91 477	3
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	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-86 550	-79 488
Sotsiaalmaksud	-29 254	-26 867
Kokku tööjõukulud	-115 804	-106 355
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	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	80 801	54 512
Kokku nõuded ja ettemaksed	80 801	54 512
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	26 391	13 851
Kokku laenukohustised	26 391	13 851

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõttjad	846 600	885 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	846 600	885 200
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	62 870	42 958
Kokku laenukohustised	62 870	42 958

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

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõttjad	885 200	31 500	-70 100	846 600	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	26 600	47 000	-19 400	54 200	514
Kokku antud laenud	911 800	78 500	-89 500	900 800	514

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 ettevõttjad	94 772	14 000	-59 912	48 860	909
Kokku laenukohustised	94 772	14 000	-59 912	48 860	909

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 860	34 500	-3 386	79 974	1 338
Kokku laenukohustised	48 860	34 500	-3 386	79 974	1 338

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	252 974	234 340
Kokku müüdnud	252 974	234 340

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 110	177
Kokku ostetud	1 110	177

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2024

Osaühing MAJAVARA (registrikood: 10937897) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAAREL KOGER	Juhatuse liige	30.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	491 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	140 739
Kokku	632 295
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	632 295
Kokku	632 295

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	218472	61.16%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	107405	30.07%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	25240	7.07%	Ei