

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: osäühing Südalinna Kinnisvarahaldus

registrikood: 11050774

tänava/talu nimi, Mustamäe tee 18-222

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10617

telefon: +372 6282390

faks: +372 6282391

e-posti aadress: info@sydalinna.ee

veebilehe aadress: www.sydalinna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Muud ärikulud	13
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 17 Tulumaks	13
Lisa 18 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ asutati 16.06.2004. Ettevõtte põhiline tegevusala on kinnisvara haldusteenuse osutamine.

2011.majandusaasta peamiseks eesmärgiks oli lepinguliste klientide (korterühistud ja ärihooned) arvu suurendamine, olemasolevate klientide hoidmine ning teenuse kvaliteedi tõstmine.

Tulud, kulud, kasum

2011. aasta majandusaasta käive oli 232 tuh eurot, millest moodustas kasum 8 tuh eurot. Peamiseks tuluallikaks oli kinnisvara haldusteenus.

Personal

Ettevõtte töötajate arv majandusaastal oli keskmiselt 10 inimest. Palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 2011.aastal 66 tuh euroti. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgalise töötaja kõrval on haldusteenust ning raamatupidamisteenust müüvad osaühingud.

OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus juhatus koosnes 2011.aastal 2 liikmest, juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2012.aastal on plaanis jätkata kinnisvara haldusteenuse osutamist, suurendada lepinguliste klientide arvu ning teha investeeringuid töötajate koolitamisest ja ettevõtte arengusse.

Tarmo Pankratov

Juhatus liige/Tegevjuht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	27 033	56 872	2
Finantsinvesteeringud	14 650	0	3
Nõuded ja ettemaksed	38 599	41 231	4,5
Kokku käibevara	80 282	98 103	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2 584	3 284	6
Kokku põhivara	2 584	3 284	
Kokku varad	82 866	101 387	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	23 444	45 821	7,8
Kokku lühiajalised kohustused	23 444	45 821	
Kokku kohustused	23 444	45 821	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 254	41 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 356	11 439	
Kokku omakapital	59 422	55 566	
Kokku kohustused ja omakapital	82 866	101 387	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	232 413	239 273	10
Muud äritulud	258	447	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-132 192	-153 351	12
Mitmesugused tegevuskulud	-23 758	-21 405	13
Tööjõukulud	-66 255	-52 200	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 109	-644	6
Muud ärikulud	-299	-1 141	15
Ärikasum (kahjum)	9 058	10 979	
Finantstulud ja -kulud	494	460	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 552	11 439	
Tulumaks	-1 196	0	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 356	11 439	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	9 058	10 979	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 109	644	6
Kokku korrigeerimised	1 109	644	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 632	-6 733	4,5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-22 377	17 821	7,8
Kokku rahavood äritegevusest	-9 578	22 711	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-409	-1 271	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-14 667	0	3
Laekunud intressid	511	460	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-14 565	-811	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-4 500	0	17
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 196	0	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 696	0	
Kokku rahavood	-29 839	21 900	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	56 872	34 972	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-29 839	21 900	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 033	56 872	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	41 315	44 127
Aruandeaasta kasum (kahjum)			11 439	11 439
31.12.2010	2 556	256	52 754	55 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)			8 356	8 356
Makstud dividendid			-4 500	-4 500
31.12.2011	2 556	256	56 610	59 422

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, raha arveldusarvetel ning nõudmiseni hoiuseid/deposiite pankades.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasest väärtusest, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenähtena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Masinad ja seadmed 2-5 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	2 621	2 411
Arvelduskontod	16 409	41 679
Tähtajalised hoiused	8 003	12 782
Kokku raha	27 033	56 872

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2010	0	0
Soetamine	14 667	14 667
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-17	-17
31.12.2011	14 650	14 650
Kajastatud õiglasest väärtuses	14 650	14 650

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	38 040	40 516	5
Ostjatelt laekumata arved	38 040	40 516	5
Muud nõuded	43	0	
Nõuded aruandvale isikule	43	0	
Ettemaksed	515	711	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 598	41 227	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	38 040	40 516
Kokku nõuded ostjate vastu	38 040	40 516
	2011	2010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	0	450
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	-450
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	2 274	741	3 015	946	3 961
Akumuleeritud kulum	-303	-741	-1 044	-260	-1 304
Jääkmaksumus	1 971	0	1 971	686	2 657
Ostud ja parendused		1 271	1 271		1 271
Amortisatsioonikulu	-455		-455	-189	-644
31.12.2010					
Soetusmaksumus	2 274	2 012	4 286	946	5 232
Akumuleeritud kulum	-758	-741	-1 499	-449	-1 948
Jääkmaksumus	1 516	1 271	2 787	497	3 284
Ostud ja parendused	409		409		409
Amortisatsioonikulu	-496	-424	-920	-189	-1 109
31.12.2011					
Soetusmaksumus	2 683	2 012	4 695	946	5 641
Akumuleeritud kulum	-1 254	-1 165	-2 419	-638	-3 057
Jääkmaksumus	1 429	847	2 276	308	2 584

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	11 931	16 984	
Võlad töövõtjatele	3 326	2 351	
Maksuvõlad	6 678	3 357	8
Saadud ettemaksed	1 509	23 129	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 444	45 821	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 196	0
Käibemaks	1 112	199
Üksikisiku tulumaks	1 211	886
Sotsiaalmaks	2 675	1 946
Kohustuslik kogumispension	144	78
Töötuskindlustusmaksed	340	248
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 678	3 357

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	400	400

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	232 413	239 273
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	232 413	239 273
Kokku müügitulu	232 413	239 273
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine	232 413	239 273
Kokku müügitulu	232 413	239 273

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	257	83
Muud	1	364
Kokku muud äritulud	258	447

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Haldusteenuse kulud	25 848	56 988
Vahendatud kommunaalteenused	51 441	57 964
Vahendatud muud teenused ja kaubad	54 903	38 399
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	132 192	153 351

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	4 659	5 190
Energia	1 497	1 484
Kütus	1 497	1 484
Mitmesugused bürookulud	9 017	8 095
Koolituskulud	2 262	532
Reklaamikulu	533	145
Sidekulud	2 020	943
Muud	3 770	5 016
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 758	21 405

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	49 310	38 847
Sotsiaalmaksud	16 945	13 353
Kokku tööjõukulud	66 255	52 200
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	8

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	1	31
Riigilõivud	48	104
Muud	250	1 006
Kokku muud ärikulud	299	1 141

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-17	0
Intressitulud	511	460
Intressitulu hoiustelt	511	460
Kokku finantstulud ja -kulud	494	460

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

	2011		2010	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	4 500	1 196	0	0
Kokku	4 500	1 196	0	0

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		785		700
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	193	2 423	766	5 819

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 551	1 860	55 029	1 816

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	11 102	11 444

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Südalinna Kinnisvarahaldus (registrikood: 11050774) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS LEMBER	Juhatuse liige	27.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 356
Kokku	56 610
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	56 610
Kokku	56 610

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 356
Kokku	56 610
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	232413	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Liis Lember	47910220336		937 EUR
Siiri Saarmäe	48109050255		681 EUR
Tarmo Pankratov	37703294910		937 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6282390
Faks	+372 6282391
E-posti aadress	info@sydalinna.ee
Veebilehe aadress	www.sydalinna.ee