

Majandusaasta aruanne

aruandeaasta algus: 01.jaanuar 2008
aruandeaasta lõpp: 31.detsember 2008

ärinimi: **Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ**

registri kood: 11050774

tänava nimi, maja number: Mustamäe tee 18-222
linn: Tallinn
postisihtnumber: 10617
maakond: Harjumaa

telefon: 6282390
faks: 6282391
e-posti aadress: info@sydalinna.ee

Sisukord

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha.....	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara	11
Lisa 5 Maksuvõlad	12
Lisa 6 Osakapital.....	12
Lisa 7 Müügitulu.....	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Muud tegevuskulud	13
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega.....	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
OSANIKE NIMEKIRI.....	16
TEGEVUSALADE LOETELU	17

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

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

2008.majandusaasta peamiseks eesmärgiks oli lepinguliste klientide (korterühistud ja büroohooned) arvu suurendamine, see ka õnnestus – aasta lõpuks oli lepinguliste klientide arv tõusnud.

Tulud, kulud, kasum

2008. aasta majandusaasta käive oli 2,8 milj krooni, millest moodustas kasum 364 tuh krooni. Seega rentaablus on 13%. Peamiseks tuluallikaks olid kinnisvara haldusteenus.

Personal

Ettevõtte töötajate arv majandusaastal oli keskmiselt 6 inimest. Palgakulud olid 2008.aastal 510 tuh krooni. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgalise töötaja kõrval on haldusteenust ning raamatupidamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad ja osaühingud.

OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus juhatus koosneb 3 liikmest, juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2009.aastal on plaanis jätkata kinnisvara haldusteenuse osutamist, suurendada lepinguliste klientide arvu ning palgata juurde tööjõudu.

Tarmo Pankratov
Juhatuse liige/Tegevjuht

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ on jätkuvalt tegutsev.

_____ 22.juuni 2009
Juhatus liige
Andrus Leemets

_____ 22.juuni 2009
Juhatus liige
Liis Lember

_____ 22.juuni 2009
Juhatus liige
Tarmo Pankratov

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	419 777	170 170
Nõuded ja ettemaksud			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	3	483 981	361 525
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>		16 067	91
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>		13 233	187
<i>Kokku</i>		513 281	361 803
Käibevara kokku		933 058	531 973
Põhivara			
Materiaalne põhivara	4	17 550	7 732
Põhivara kokku		17 550	7 732
VARAD KOKKU		950 608	539 705
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		213 285	202 026
<i>Võlad töövõtjatele</i>		38 094	15 098
<i>Maksuvõlad</i>	5	48 849	15 217
<i>Muud võlad</i>		1 521	0
<i>Saadud ettemaksed</i>		25 735	48 759
<i>Kokku</i>		327 484	281 100
Lühiajalised kohustused kokku		327 484	281 100
KOHUSTUSED KOKKU		327 484	281 100
Omakapital			
Osakapital	6	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		214 605	132 910
Aruandeaasta kasum		364 519	81 695
OMAKAPITAL KOKKU		623 124	258 605
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		950 608	539 705

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	7	2 796 802	1 610 432
Muud äritulud		11 952	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	8	-1 709 447	-1 159 332
Muud tegevuskulud	9	-209 327	-204 030
Tööjõu kulud			
<i>Palgakulu</i>		-382 713	-104 895
<i>Sotsiaalmaksud</i>		-127 593	-34 929
Tööjõu kulud kokku		-510 306	-139 824
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	-4 976	-3 866
Muud ärikulud		-10 674	-21 867
Ärikasum		364 024	81 513
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		495	182
Finantstulud ja -kulud kokku		495	182
Kasum enne tulumaksustamist		364 519	81 695
Aruandeaasta puhaskasum		364 519	81 695

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		364 024	81 513
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	4 976	3 866
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	-140 478	-221 041
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5	46 384	173 352
Kokku rahavood äritegevusest		274 906	37 690
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	4	-14 794	-11 598
Antud laenud		-11 000	0
Saadud intressid		495	182
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-25 299	-11 416
Rahavood kokku		249 607	26 274
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	170 170	143 896
Raha ja raha ekvivalentide muutus		249 607	26 274
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	419 777	170 170

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Aruande perioodi kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	3 569	67 727	65 614	176 910
Eelmiste perioodide kasum	0	431	65 183	-65 614	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	81 695	81 695
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	132 910	81 695	258 605
Eelmiste perioodide kasum	0	0	81 695	-81 695	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	364 519	364 519
Saldo seisuga 31.12.2008	40 000	4 000	214 605	364 519	623 124

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ 2008. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

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 vähendamisenä.

Muud nõuded

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

Materiaalne 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 10 000 krooni 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 arvele eraldi varaobjektidena, määraes 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.

Tulude arvestus

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.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil - on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeerimise ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2008 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	36 491	39 243
Pangakontod	283 286	130 927
Tähtajaline hoius	100 000	0
Kokku	419 777	170 170

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	483 981	361 525
Kokku	483 981	361 525

Aruandeaastal ebatõenäoliseks ning lootusetuteks arveid pole kantud.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus 31.12.2006	0
Soetamine 2007.a.	11 598
Soetusmaksumus 31.12.2007	11 598
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0
2007.a. arvestatud kulum	-3 866
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-3 866
Jääkmaksumus 31.12.2006	0
Jääkmaksumus 31.12.2007	7 732
Soetusmaksumus 31.12.2007	11 598
Soetamine 2008.a.	14 794
Soetusmaksumus 31.12.2008	26 392
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-3 866
2008.a. arvestatud kulum	-4 976
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-8 842
Jääkmaksumus 31.12.2007	7 732
Jääkmaksumus 31.12.2008	17 550

Lisa 5 Maksuvõlad

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Üksikisiku tulumaks	0	12 763	0	4 224
Sotsiaalmaks	0	32 242	0	10 254
Kohustuslik kogumispension	0	1 453	0	460
Töötuskindlustusmaks	0	816	0	279
Erisoodustuse tulumaks	0	1 575	0	0
Kokku	0	48 849	0	15 217

Lisa 6 Osakapital

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 01.01.2008	400	40 000
Saldo 31.12.2008	400	40 000

Põhikirja kohaselt on Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Lisa 7 Müügitulu

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	2 796 802	1 610 432
Kokku	2 796 802	1 610 432

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusala	2008	2007
Kinnisvara haldamine	2 796 802	1 610 432
Kokku	2 796 802	1 610 432

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Sisseostetud haldusteenus	1 027 953	979 075
Hooldus- ja remondikulud	660 939	180 257
Muud ostetud teenused	20 555	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	1 709 447	1 159 332

Lisa 9 Muud tegevuskulud

	2008	2007
Reklaamikulud	5 178	8 056
Ruumide rendi- ja kommunaalkulud	106 322	75 734
Sidekulud	15 523	26 144
Bürookulud	44 161	18 860
Muud kulud	38 143	75 236
Muud tegevuskulud kokku	209 327	204 030

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ loeb seotud osapoolteks:

- omanikke (sh emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

2008.a. oli Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ-l tehinguid seotud osapooltega järgnevas mahus:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	1 071 321	0	744 905	0
Teenuste ost-müük kokku	1 071 321	0	744 905	0

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Juhatuse liikmed	14 952	11 462
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	62 785	70 703
Lühiajalised kohustused kokku	62 785	70 703

JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ juhatus on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

_____ 22.juuni 2009

Juhatus liige
Andrus Leemets

_____ 22.juuni 2009

Juhatus liige
Liis Lember

_____ 22.juuni 2009

Juhatus liige
Tarmo Pankratov

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	214 605
2008. aasta puhaskasum	364 519
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008:	579 124

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

_____ 22.juuni 2009
Juhatuseliige
Andrus Leemets

_____ 22.juuni 2009
Juhatuseliige
Liis Lember

_____ 22.juuni 2009
Juhatuseliige
Tarmo Pankratov

OSANIKE NIMEKIRI

Osaniku nimi	Elukoht	Isikukood	Osade arv	Summa
Liis Lember	Tallinn	47910220336	30%	12 000 kr
Andrus Leemets	Tallinn	37605285232	20%	8 000 kr
Siiri Saarmäe	Tallinn	48109050255	20%	8 000 kr
Tarmo Pankratov	Tallinn	37703294910	30%	12 000 kr

TEGEVUSALADE LOETELU

Tegevusalad	Müügitulu 2008 (kr)	Tegevusala kood EMTAKi järgi
Kinnisvara haldamine	2 796 802	68321
Kokku	2 796 802	

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11050774	osaühing Südalinna Kinnisvarahaldus	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	info@sydalinna.ee
Faks	+372 6282391
Telefon	+372 6282390

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
Andrus Leemets	37605285232	Tallinn	8000
Tarmo Pankratov	37703294910		12000
Liis Lember	47910220336	Tallinn	12000
Siiri Saarmäe	48109050255	Tallinn	8000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi- tegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	2796802	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

osaühing Südalinna Kinnisvarahaldus (registrikood: 11050774) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Liis Lember (Juhatuse liige) - kinnitanud 27.06.2009