

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Kelvingi Kinnisvara Büroo

registrikood: 10111580

tänavanimi, maja number: Estonia pst. 1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6844400

e-posti aadress: martin@cavere.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	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Laenukohustused	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Muud võlad	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	16

Tegevusaruanne

Osaühingu Kelvingi Kinnisvara Büroo põhitegevus on investeerimine, kinnisvara ost-müük ja põllumajandus.

2012. majandusaastal tegelesime kinnisvara haldamise alal ja investeerimisega, põllumajandusmaade rentimisega ja hooldamisega ning põllumajandustootmisega. 2013.aastal on plaanis jätkata tegevust põllumajanduse ning finants- ja kinnisvarainvesteeringute valdkonnas.

Firmas puudusid palgalised töötajad.

Osaühingu juhatuse liikmetest ühest liikmest. Juhatuse liikmele 2012.aastal töötasu väljamakseid ei toimunud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 036	679	2
Finantsinvesteeringud	83 832	74 047	3
Nõuded ja ettemaksed	739 456	826 376	4
Kokku käibevara	825 324	901 102	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	143 605	109 102	5
Kinnisvarainvesteeringud	518 379	481 744	9
Kokku põhivara	661 984	590 846	
Kokku varad	1 487 308	1 491 948	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	533 265	387 097	10
Võlad ja ettemaksed	327 966	358 384	11
Kokku lühiajalised kohustused	861 231	745 481	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	70 211	65 211	10
Võlad ja ettemaksed	607	1 214	11
Kokku pikaajalised kohustused	70 818	66 425	
Kokku kohustused	932 049	811 906	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Ülekurss	40 044	40 044	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	632 968	532 811	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-124 783	100 157	
Kokku omakapital	555 259	680 042	
Kokku kohustused ja omakapital	1 487 308	1 491 948	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	9 465	10 870	13
Muud äritulud	86 992	102 151	14
Mitmesugused tegevuskulud	-4 176	-6 069	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-18 633	-19 592	9
Muud ärikulud	-2	-4 641	
Ärikasum (kahjum)	73 646	82 719	
Finantstulud ja -kulud	-198 429	17 438	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-124 783	100 157	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-124 783	100 157	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	73 646	82 719	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	18 633	19 592	9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-58 053	9
Muud korrigeerimised	0	4 628	9
Kokku korrigeerimised	18 633	-33 833	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 957	-25 137	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-31 025	434	
Kokku rahavood äritegevusest	64 211	24 183	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-55 268	-42 118	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	79 332	9
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	724	7
Antud laenud	-226 778	-129 899	
Antud laenude tagasimaksed	28 323	75 967	
Laekunud intressid	8 000	120	
Laekunud dividendid	31 762	733	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-213 961	-15 141	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	272 900	88 500	10
Saadud laenude tagasimaksed	-121 732	-105 765	10
Makstud intressid	-61	-78	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	151 107	-17 343	
Kokku rahavood	1 357	-8 301	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	679	8 980	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 357	-8 301	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 036	679	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	6 391	40 044	639	532 811	579 885
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	100 157	100 157
31.12.2011	6 391	40 044	639	632 968	680 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-124 783	-124 783
31.12.2012	6 391	40 044	639	508 185	555 259

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kelvingi Kinnisvara Büroo OÜ 2012. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ning järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes toodud põhimõtteid ja printsiipe. Kelvingi Kinnisvara Büroo OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Majandusaasta algas 01.jaanuaril 2012 ja lõppes 31.detsembril 2012. Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest analoogiliselt materiaalse põhivaraga - kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast.

Oluliseks maksumuseks, millest alates loetakse soetatud vara põhivaraks on soetusmaksumus alates 320 eurost.

Tulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja Kelvingi Kinnisvara Büroo OÜ-l on tekkinud summale nõudeõigus.

Kulud

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	8	8
Arvelduskontod	2 028	671
Kokku raha	2 036	679

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2010	59 836	59 836
Soetamine	30 000	30 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-15 789	-15 789
31.12.2011	74 047	74 047
Kajastatud õiglases väärtuses	74 047	74 047
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	9 785	9 785
31.12.2012	83 832	83 832

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	62 234	62 234		
Ostjatelt laekumata arved	62 234	62 234		
Muud nõuded	676 779	676 779		
Laenunõuded	480 014	480 014		
Intressinõuded	321	321		
Dividendinõuded	167 953	167 953		
Viitlaekumised	28 491	28 491		
Ettemaksed	443	443		
Tulevaste perioodide kulud	443	443		
Muud makstud ettemaksed	0	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	739 456	739 456		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	61 789	61 789		
Ostjatelt laekumata arved	61 789	61 789		
Muud nõuded	763 714	763 714		
Laenunõuded	478 586	478 586		
Intressinõuded	321	321		
Dividendinõuded	178 953	178 953		
Viitlaekumised	105 854	105 854		
Ettemaksed	873	873		
Tulevaste perioodide kulud	470	470		
Muud makstud ettemaksed	403	403		
Kokku nõuded ja ettemaksed	826 376	826 376		

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	124 557	90 180	6
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	3 422	3 296	7
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	6 391	6 391	8
Pikaajalised laenunõuded	9 235	9 235	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	143 605	109 102	

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10615105	Nordic Furniture OÜ	Eesti	Mööbli- ja	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Nordic Furniture OÜ	90 180	-20 000	54 377	124 557
Kokku	90 180	-20 000	54 377	124 557

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10084908	Hismet OÜ	Eesti	Kinnisvaratehingud	50	50
10471686	P&M Accounting OÜ	Eesti	Raamatupidamisteenused	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Hismet OÜ	1 295		0	1 295
P&M Accounting OÜ	2 001		126	2 127
Kokku	3 296		126	3 422

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)

Lisa 8 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2010	6 391	6 391
31.12.2011	6 391	6 391
31.12.2012	6 391	6 391

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	188 500	391 842	580 342
Akumuleeritud kulum	0	-94 613	-94 613
Jääkmaksumus	188 500	297 229	485 729
Ostud ja parendused	41 514	0	41 514
Müügid	-21 279	0	-21 279
Amortisatsioonikulu	0	-19 592	-19 592
Muud muutused	0	-4 628	-4 628
31.12.2011			
Soetusmaksumus	208 735	391 842	600 577
Akumuleeritud kulum	0	-118 833	-118 833
Jääkmaksumus	208 735	273 009	481 744
Ostud ja parendused	55 268	0	55 268
Amortisatsioonikulu	0	-18 633	-18 633
31.12.2012			
Soetusmaksumus	264 003	391 842	655 845
Akumuleeritud kulum	0	-137 466	-137 466
Jääkmaksumus	264 003	254 376	518 379

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	533 265	533 265		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	70 211	0	70 211	
Laenukohustused kokku	603 476	533 265	70 211	
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud kokku	387 097	387 097		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	65 211	0	65 211	
Laenukohustused kokku	452 308	387 097	65 211	

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	107	107	0		
Muud võlad	256 099	256 099	0		12
Dividendivõlad	255 647	255 647	0		
Muud viitvõlad	452	452	0		
Saadud ettemaksed	3 196	3 196	0		
Muud saadud ettemaksed	3 196	3 196	0		
Tulumaksuvõlgnevus dividendivõlalt	67 957	67 957	0		
Maa järelmaksu võlgnevus	1 214	607	607		
Kokku võlad ja ettemaksed	328 573	327 966	607		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	30 525	30 525	0		
Muud võlad	256 100	256 100	0		12
Dividendivõlad	255 647	255 647	0		
Muud viitvõlad	453	453	0		
Saadud ettemaksed	3 196	3 196	0		
Muud saadud ettemaksed	3 196	3 196	0		
Tulumaksuvõlgnevus dividendivõlalt	67 957	67 957	0		
Maa järelmaksu võlgnevus	1 820	606	1 214		
Kokku võlad ja ettemaksed	359 598	358 384	1 214		

Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Dividendivõlad	255 647	255 647	0	
Muud viitvõlad	452	452	0	
Kokku muud võlad	256 099	256 099	0	
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Dividendivõlad	255 647	255 647	0	
Muud viitvõlad	453	453	0	
Kokku muud võlad	256 100	256 100	0	

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 465	10 870
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 465	10 870
Kokku müügitulu	9 465	10 870
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Heintaimekasvatus (EMTAK 01199)	740	3 167
Maa ja ruumide rent	6 340	5 200
Muu	2 385	2 503
Kokku müügitulu	9 465	10 870

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	58 053
Trahvid, viivised ja hüvitised	38	37 290
Toetus PRIA-lt	4 501	6 808
Muud	82 453	0
Kokku muud äritulud	86 992	102 151

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	54 377	50 655	6
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	126	-18 204	7
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	9 786	-15 055	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	9 786	-15 055	
Intressitulud	8 000	120	
Muud intressitulud	8 000	120	
Intressikulud	-61	-78	
Muud intressikulud	-61	-78	
Muud finantstulud ja -kulud	762	0	
Kokku finantstulud ja -kulud	72 990	17 438	

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	401 466	504 458
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	106 719	134 097
Kokku tingimuslikud kohustused	508 185	638 555

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

OÜ Kelvingi Kinnisvara Büroo (registrikood: 10111580) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KRUPP	Juhatuse liige	23.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	632 968
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-124 783
Kokku	508 185

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8725	92.18%	Jah
Söödakultuuri- ja heintaimikasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	01199	740	7.82%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OSAÜHING HIRONYMOS	10526387	Estonia pst. 1, Tallinn, Harju maakond, Eesti	6391 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6844400
E-posti aadress	martin@cavere.ee