

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ KÜLLI-TARTU

registrikood: 10148100

tänava/talu nimi, Aleksandri 1
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 7302155

faks: +372 7344466

e-posti aadress: hiid@hiid.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Asutamine:

OÜ Külli-Tartu registreeriti AS Külli baasil 11.03.1997.a.Tartu Linnakohtu registreerimise osakonnas.Äriregistris registreeritud 17.03.1997.a.

2013a.tegevused:

Põhitegevuseks tehingud kinnisvaraga,kinnisvara haldamine ,laenude andmine ja võtmine.

Peamised eesmärgid 2014 .aastal:

Vastavalt majanduslikule olukorrale ja võimalustele laiendada tegevust kinnisvaraga.

Anda ja võtta laene..

Finantssuhtarvud:

Lähteandmed tuh.kroonides	2013.a.	2012.a.
Käibevara	110	89
Lühiajalised kohustused	387	355
Raha	11	9
Varad	422	419
Aruandeaata kasum	-29	5
Omakapital	33	62

Finantssuhtarv Valem

Puhas käibekapital ehk töökapital -

käibevara-lühiajalised kohustused -276 -265

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja

käibevara / lühiajalised kohustused -0,28 0,25

Võla kordaja koguvõlgnevus/varad 0,92 0,85

Kogu tulutoovustase (ROA)

aruandeaasta kasum/varad x 100 -6,8 1,18

Omakapitali tulu tase (ROE)

Aruandeaasta kasum/keskmise omakapitaliga x100 4,5 9,85

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	10 980	9 260	
Nõuded ja ettemaksed	99 270	80 066	2
Kokku käibevara	110 250	89 326	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	312 130	329 654	4
Kokku põhivara	312 130	329 654	
Kokku varad	422 380	418 980	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	247 423	244 452	5
Võlad ja ettemaksed	135 451	106 210	6
Eraldised	4 113	4 113	
Kokku lühiajalised kohustused	386 987	354 775	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 183	2 312	5
Kokku pikaajalised kohustused	2 183	2 312	
Kokku kohustused	389 170	357 087	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 698	53 747	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 683	4 951	
Kokku omakapital	33 210	61 893	
Kokku kohustused ja omakapital	422 380	418 980	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	73 920	76 166	
Muud äritulud	3 427	22 377	
Mitmesugused tegevuskulud	-48 741	-59 442	10
Tööjõukulud	-15 235	-12 816	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 124	-8 136	
Muud ärikulud	-36 908	-2 042	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	-26 661	16 107	
Intressikulud	-2 022	-11 156	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-28 683	4 951	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 683	4 951	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-26 661	16 107
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 124	8 136
Kokku korrigeerimised	3 124	8 136
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 434	13 613
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	22 454	-16 333
Kokku rahavood äritegevusest	351	21 523
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 300	-2 210
Antud laenud	-14 490	-22 160
Antud laenude tagasimaksed	16 188	920
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 602	-23 450
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	17 737	23 500
Saadud laenude tagasimaksed	-14 766	-29 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 971	-6 000
Kokku rahavood	1 720	-7 927
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 260	17 187
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 720	-7 927
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 980	9 260

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	639	53 747	56 942
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	639	53 747	56 942
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 951	4 951
31.12.2012	2 556	639	58 698	61 893
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	639	58 698	61 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-28 683	-28 683
31.12.2013	2 556	639	30 015	33 210

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Külli - Tartu 2013. 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 juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsippiidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, oli järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

OÜ Külli - Tartu arvestus-ja esitusvaluutaks on euro

Kasumiaruanne on skeem nr.1

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuete väärtuse langust ehk vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja osas eraldi.

Varud

Finantsvarade oste ja müüke on järjepidevalt kajastatud tehingu väärtuspäeval, mil firma saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdüd vara üle

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid analoogselt materiaalse põhivaraga.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas. Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639,12 euro, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Juhul, kui

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud, samuti siis, kui vara on ümberklassifitseeritud müügiotol põhivaraks (olenemata sellest, et vara on kasutatud kuni müügini ettevõtte põhitegevuses). Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Bilansipäeval on hinnatud varaobjektide amortisatsiooninormide vastavust järelejäänud kasulikule elueale ning vajadusel on norme korrigeeritud. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kapitalirendile võetud põhivarade arvestusmeetodit materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Põhivara parendusväljaminekud on lisatud põhivara soetusmaksumusele või võetud arvele parendatud varaobjekti koosseisus eraldi varaobjektina, kui need on vastanud põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumile (mh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu saamisel). Parenduse käigus asendatud varaobjekti või selle osa algne soetusmaksumus ning vastav kulum on kantud bilansist välja.

Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest

tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarset meetodit, lähtudes üldjuhul järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639,12

Ehitised 10-50 aastat

Masinad ja seadmed 5-10 aastat

Muu põhivara s.h IT seadmed 3-5 aastat

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Rendile võetud vara on osaliselt edasi renditud.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara on kajastatud bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara on amortiseeritud lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest.

Kasutusrendimaksed on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstav õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstav õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi on bilansis kajastatud maksmisele kuuluvas summas.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele.

Seotud osapoolteks on:

a) Eraisikust omanik;

b) Tegev- ja kõrgem juhtkond, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ärioludele otsustele;

c) Punktides a ja b kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	34 351	34 351	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 675	1 675	0	0
Muud nõuded	63 244	63 244	0	0
Laenunõuded	49 080	49 080	0	0
Intressinõuded	13 627	13 627	0	0
Viitlaekumised	537	537	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 270	99 270		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	18 102	18 102	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7	0	0
Muud nõuded	61 957	61 957	0	0
Laenunõuded	50 778	50 778	0	0
Intressinõuded	10 660	10 660	0	0
Viitlaekumised	519	519	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	80 066	80 066	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		497		46
Üksikisiku tulumaks		823		12
Erisoodustuse tulumaks		0		5
Sotsiaalmaks		1 542		121
Kohustuslik kogumispension		86		7
Töötuskindlustusmaksed		140		13
Ettemaksukonto jääk	1 675		7	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 675	3 088	7	204

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	23 315	424 129	447 444
Akumuleeritud kulum	0	-111 864	-111 864
Jääkmaksumus	23 315	312 265	335 580
Ostud ja parendused		2 210	2 210
Amortisatsioonikulu		-8 136	-8 136
31.12.2012			
Soetusmaksumus	23 315	426 339	449 654
Akumuleeritud kulum	0	-120 000	-120 000
Jääkmaksumus	23 315	306 339	329 654
Ostud ja parendused		3 300	3 300
Amortisatsioonikulu		-3 124	-3 124
Muud muutused	-735	-16 965	-17 700
31.12.2013			
Soetusmaksumus	22 580	412 674	435 254
Akumuleeritud kulum	0	-123 124	-123 124
Jääkmaksumus	22 580	289 550	312 130

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 575	23 207
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 244	12 150

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	247 423	247 423		
Lühiajalised laenud kokku	247 423	247 423		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	2 183		335	1 848
Laenukohustused kokku	249 606	247 423	335	1 848
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lühiajalised laenud	244 452	244 452		
Lühiajalised laenud kokku	244 452	244 452		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	2 312		335	1 977
Pikaajalised laenud kokku	2 312		335	1 977
Laenukohustused kokku	246 764	244 452	335	1 977

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	17 527	17 527		
Võlad töövõtjatele	2 136	2 136		
Maksuvõlad	3 088	3 088		
Muud võlad	112 700	112 700		
Intressivõlad	74 719	74 719		
Dividendivõlad	15 473	15 473		
Muud viitvõlad	22 508	22 508		
Kokku võlad ja ettemaksed	135 451	135 451		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	16 088	16 088		
Võlad töövõtjatele	190	190		
Maksuvõlad	204	204		
Muud võlad	89 728	89 728		
Intressivõlad	69 720	69 720		
Dividendivõlad	15 473	15 473		
Muud viitvõlad	4 535	4 535		
Kokku võlad ja ettemaksed	106 210	106 210		

Lisa 7 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	2 136	190
Kokku võlad töövõtjatele	2 136	190

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	23 712	46 371
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	6 303	12 327
Kokku tingimuslikud kohustused	30 015	58 698

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	40	40
Osa nimiväärtus 63,91€ Põhikirjakohtaselt osauhingu minimaalkapital on 2556,47 € Maksimumkapital 10225,86 €		

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	6 014	11 111
Energia	17 044	15 715
Elektrienergia	7 569	7 464
Kütus	9 475	8 251
Remondi ja hoolduskulud	5 710	4 810
Kindlustus	1 747	3 413
Juhtimisteenused	3 031	9 695
Muud	15 195	14 698
Kokku mitmesugused tegevuskulud	48 741	59 442

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	11 370	9 536
Sotsiaalmaksud	3 865	3 280
Kokku tööjõukulud	15 235	12 816
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	83	27
Erisoodustus	0	1 425
Lootusetud nõuded	0	0
Maamaks	590	590
Muud	36 235	0
Kokku muud ärikulud	36 908	2 042

Kinkelepingute alusel müüdud kinnisvara müügi tagasipööre notariaalne leping
3321 11.11.2013 ja leping 3484 22.11.2013

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 137	356 149	42 620	340 512

2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 181	48 207
2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 518	26 410

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusi ja muid olulisi soodustusi ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2014

OÜ KÜLLI-TARTU (registrikood: 10148100) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NARESH MODY	Juhatuse liige	27.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 683
Kokku	30 015

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 683
Kokku	30 015

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	43345	58.64%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30575	41.36%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302155
Faks	+372 7344466
E-posti aadress	hiid@hiid.ee