

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Keldrimäe Kinnisvara OÜ

registrikood: 10491950

tänavatalu nimi, Salme 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10413

telefon: +372 6083278, +372 5035542

e-posti aadress: keldrimae@online.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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Kasutusrent	11
Lisa 9 Laenukohustused	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Võlad tarnijatele	12
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 13 Osakapital	13
Lisa 14 Müügitulu	13
Lisa 15 Muud äritulud	13
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 18 Tööjõukulud	14
Lisa 19 Muud ärikulud	15
Lisa 20 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ Keldrimäe Kinnisvara alustas majandustegevust 1998.a. oktoobris. Põhitegevusalaks on kinnisvara haldus, -hooldus ja -arendus. OÜ Keldrimäe Kinnisvara ja

Urmas Põlluaasa vahel sõlmitud lepingute alusel haldab firma Tallinnas Salme tn 4 kinnistut (30 korterit). OÜ Keldrimäe Kinnisvara on vahendajaks elanike ja neile

kommunaalteenuseid pakkuvate firmade vahel. Laekunud üürirahade arvel remonditakse kortereid ja üldkasutatavaid ruume. 2011.a. tuleks leida inimene, kes pide-

valt ja intensiivsemalt tegeleks üürirahade laekumisega, samuti üürnike probleemidega. Siiani ei ole rahad laekunud igakuuliselt ja palju on ka võlgnevusi.

Haldus- ja hoolduslepingud on sõlmitud ka OÜ-ga Kuivajõe Farmeri lautade ja teiste tootmishoonete remondiks. Osa kommunaalmaksete ja üürivõlgnevust on kantud ka kuludesse (üürnikud lahkunud koos võlga)

2011.a. jätkas Keldrimäe Kinnisvara OÜ tavapärase tegevust. Vahendatud kommunaalmakseid 20765 euro eest ja üüritulu arvestati 35547 euro eest. Üürnike võlg aastalõpu seisuga oli 8767 eurot ja laekunud üürirahas on hoone remondiks kulutatud 17552 eurot. Kommunaalmaksete ja üüride laekumine on paranenud. Keldrimäe Kinnisvara OÜ osales Kuivajõe Farmeri OÜ noorkarjalauda ja töökoja remonttööde teostamisel.

Muudeks ärituludeks on kirjalikul enampakkumisel ostetud pankrotis Uhtna Talutehnika nõue Kuivajõe Farmeri vastu. Muud ärikulud on üle viie aasta vanad laenud, mida pole tagasi makstud.

Osaühingu tööd juhib kolme liikmeline nõukogu ja juhataja. Nõukogu liikmed ja juhataja ei ole saanud tasusid oma osaluse eest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	964	3 575	2
Nõuded ja ettemaksed	67 658	117 297	3,4
Kokku käibevara	68 622	120 872	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 556	2 556	6
Materiaalne põhivara	221 515	171 342	7
Kokku põhivara	224 071	173 898	
Kokku varad	292 693	294 770	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	35 738	41 637	9
Võlad ja ettemaksed	22 840	33 672	10
Kokku lühiajalised kohustused	58 578	75 309	
Kokku kohustused	58 578	75 309	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038	13
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	186 419	83 771	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 654	102 648	
Kokku omakapital	234 115	219 461	
Kokku kohustused ja omakapital	292 693	294 770	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	109 029	132 273	14
Muud äritulud	58 780	59 221	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 797	-32 342	16
Mitmesugused tegevuskulud	-25 215	-24 023	17
Tööjõukulud	-7 772	-12 671	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 827	-8 970	7
Muud ärikulud	-40 544	-9 257	19
Ärikasum (kahjum)	14 654	104 231	
Finantstulud ja -kulud	0	-1 583	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 654	102 648	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 654	102 648	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	14 654	104 231	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 827	8 970	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-1 259	
Kokku korrigeerimised	5 827	7 711	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 835	-25 411	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 833	-37 007	
Makstud intressid	0	-1 583	
Kokku rahavood äritegevusest	31 483	47 941	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-56 000	-6 996	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	8 255	
Antud laenud	-11 756	-1 310	3
Antud laenude tagasimaksed	39 560	17 256	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-28 196	17 205	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	25 156	79 219	9
Saadud laenude tagasimaksed	-31 054	-141 082	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 898	-61 863	
Kokku rahavood	-2 611	3 283	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 575	292	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 611	3 283	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	964	3 575	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	30 038	3 004	83 771	116 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)			102 648	102 648
31.12.2010	30 038	3 004	186 419	219 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)			14 654	14 654
31.12.2011	30 038	3 004	201 073	234 115

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2011.a.raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Aruanne on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusele ja seda täiendavatele Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhenditele. Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded on koostatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas nr.2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Äritegevuse rahavoogude leidmisel on elimineeritud mitterahaliste tehingute mõju. Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital 1/10 osakapitalist.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena on kajastatud sularaha kassas ja arvelduskontol.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte omandamisel on rakendatud ostumeetodit. Algselt omandatud osalus teises ettevõttes kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korregeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 700 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohya. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil lähtudes amortisatsiooni normidest. Põhivarad, mis on amortiseerunud, kuid kasutusel, kajastatakse bilansis 0-väärtusega. Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 700.00

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
hooned ja rajatised	30
seadmed ja inventar	5

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetusega kaasnevaid kulutusi.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks on olulise osalusega eraisikust omanikud.

Tulud

Tulud kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on üle läinud ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu saab usaldusväärselt määrata ja tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.
Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	700	2 876
Arvelduskontod	264	699
Kokku raha	964	3 575

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	18 251	39 811
Ostjatelt laekumata arved	24 642	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-6 391	0
Nõue osaniku vastu	13 066	0
Muud nõuded	36 073	76 943
Laenunõuded	36 073	76 943
Ettemaksed	268	543
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 658	117 297

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	24 642	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-6 391	0
Kokku nõuded ostjate vastu	18 251	39 811

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 930	16 597
Üksikisiku tulumaks	272	851
Sotsiaalmaks	863	2 580
Kohustuslik kogumispension	11	31
Töötuskindlustusmaksed	100	328
Maamaks	13	37
Intress	5 967	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		5 967
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 156	26 391

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10701577	Brendaster Invest OÜ	Eesti	Ehitustegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	31.12.2011	
Brendaster Invest OÜ	2 556	2 556	
Kokku	2 556	2 556	

Tütarettevõttes Brendaster Invest OÜ ei ole 2011.a. majandustegevust toimunud.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009										
Soetusmaksumus	13 229	130 598	10 908	1 116	1 343	13 367	2 948	41 543	41 543	201 685
Akumuleeritud kulum		-14 361	-5 224	-377	-555	-6 156	-856			-21 373
Jääkmaksumus	13 229	116 237	5 684	739	788	7 211	2 092	41 543	41 543	180 312
Ostud ja parendused			6 996			6 996				6 996
Amortisatsioonikulu		-3 108	-1 776	-168	-449	-2 393	-551			-6 052
Allahindlused väärtuse languse tõttu			-2 918			-2 918				-2 918
Müügid			-6 996			-6 996				-6 996
31.12.2010										
Soetusmaksumus	13 229	130 598	7 990	1 116	1 343	10 449	2 948	41 543	41 543	198 767
Akumuleeritud kulum		-17 469	-7 000	-545	-1 004	-8 549	-1 407			-27 425
Jääkmaksumus	13 229	113 129	990	571	339	1 900	1 541	41 543	41 543	171 342
Ostud ja parendused								56 000	56 000	56 000
Amortisatsioonikulu		-3 108	-574	-266	-339	-1 179	-1 540			-5 827
31.12.2011										
Soetusmaksumus	13 229	130 598	7 990	1 116	1 343	10 449	2 948	97 543	97 543	254 767
Akumuleeritud kulum		-20 577	-7 574	-811	-1 343	-9 728	-2 947			-33 252
Jääkmaksumus	13 229	110 021	416	305	0	721	1	97 543	97 543	221 515

Ettemaksed põhivara eest on ettemaksed Salme tn4 kinnistu eest, mille Keldrimäe Kinnisvara OÜ omandab 2012.a.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	3 436	4 657
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	3 103	2 689
1-5 aasta jooksul	0	11 196

Kasutusrendi leping nr.050128 DNB Liising AS-iga lõpeb 2013.a. jaanuaris

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
laenu seotud osapooltelt	35 738	35 738		
Muud laenukohustused kokku	35 738	35 738		
Laenukohustused kokku	35 738	35 738		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
laenu seotud osapooltelt	41 637	41 637		
Muud laenukohustused kokku	41 637	41 637		
Laenukohustused kokku	41 637	41 637		

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	9 975	6 882
Võlad töövõtjatele	403	399
Maksuvõlad	12 156	26 391
Saadud ettemaksed	306	0
Kokku võlad ja ettemaksed	22 840	33 672

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
tarnijatele tasumata arved	9 975	6 882
Kokku võlad tarnijatele	9 975	6 882

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	300	0
Väljamaksmata töötasu	0	399
muud viitvõlad	103	0
Kokku võlad töövõtjatele	403	399

Töötasude kohustus on detsembrikuu arvestuslik palgasumma ja viitvõlgadeks detsembri palgalt arvestatud sotsiaalmaks ja töötuskindlustuse tööandja osa.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	47	47

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	109 029	132 273
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	109 029	132 273
Kokku müügitulu	109 029	132 273
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus- ja remonditööd	73 482	94 498
Üüritulu	35 547	37 775
Kokku müügitulu	109 029	132 273

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	1 259
toetus	106	0
Muud	58 674	57 962
Kokku muud äritulud	58 780	59 221

Muu äritulu on enampakkumisel omandatud nõue Kuivajõe Farmer OÜ vastu. Nõue oli summas 60774.42 ja Keldrimäe Kinnisvara tasus selle eest 2100 eurot

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	14 466	6 113
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	52 132	8 431
Müügi eesmärgil ostetud teenused	7 199	17 798
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	73 797	32 342

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Maarent	85	85
Üür ja rent	1 338	4 617
Energia	3 073	1 653
Kütus	3 073	1 653
Mitmesugused bürookulud	1 037	546
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	6 391	7 951
Kasutusrendid	3 436	4 657
Kindlustusmaksed	1 990	2 488
Muud	7 865	2 026
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 215	24 023

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	5 783	9 446
Sotsiaalmaksud	1 989	3 225
Kokku tööjõukulud	7 772	12 671
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	984	9 257
halvad laenud	39 560	0
Kokku muud ärikulud	40 544	9 257

Lisa 20 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	49 139	35 738	46 873	41 637

Aruande digitaalallkirjad

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÖLLUAAS	Juhatuse liige	28.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	186 419
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 654
Kokku	201 073
Jaotamine	
Dividendideks	-10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	-10 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	35547	32.60%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	73482	67.40%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Põlluaas	36612280245	Triigi küla, Kõue vald, Harju maakond, Eesti	30038 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6083278
Mobiiltelefon	+372 5035542
E-posti aadress	keldrimae@online.ee