

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Dalton Kinnisvara

registrikood: 10303397

tänava/talu nimi, Asunduse tn 15-25

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11416

telefon: +372 56647767

e-posti aadress: ivo@daltonkinnisvara.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Dalton Kinnisvara alustas tegevust 1998. aastal.

2017. aasta realiseerimise netokäive oli 404 210 eurot. Kogu realisatsioon toimus Eesti Vabariigis. Ettevõtte 2017. aasta kahjum oli 64 227 eurot.

OÜ Dalton Kinnisvara põhitegevusaladeks on hoonete, korterite renoveerimine, sisutuse ehitamine, plaatimistööd, kaminade ehitamine, katuste remont ja paigaldus (EMTAK 41201). See moodustas 2017. aastal 100 % kogukäibest. Kasutati suuremalt jaolt alltöövõttu ning osteti sisse teenuseid.

2017. aastal firma otsis võimalusi pöörata rohkem tähelepanu kinnisvaraarendusele ja –vahendusele. Paraku selles osas ei õnnestunud kokkuleppeid sõlmida ning 2017. aastal kinnisvaravahendusega ei tegeldud.

2018. aastal kavatseb firma suunata täielikult tähelepanu oma põhitegevusalale, seades eesmärgiks stabiilsuse.

Firma juhatuse koosseis koosneb kahest liikmest, kellele 2017. aastal arvestati juhatuse liikme tasudeks 6 863 eurot. Töötajaid oli 3 ning tasusid arvestati neile 30 902 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 022	20 462	2
Nõuded ja ettemaksed	65 215	63 046	3
Kokku käibevarad	68 237	83 508	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 598	2 876	5
Materiaalsed põhivarad	8 890	35 449	6
Kokku põhivarad	10 488	38 325	
Kokku varad	78 725	121 833	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	58 386	40 768	7
Võlad ja ettemaksed	9 348	5 847	8
Kokku lühiajalised kohustised	67 734	46 615	
Kokku kohustised	67 734	46 615	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 406	61 999	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 227	10 407	
Kokku omakapital	10 991	75 218	
Kokku kohustised ja omakapital	78 725	121 833	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	404 210	259 432	10
Muud äritulud	10 000	35 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-421 518	-243 139	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 569	-20 714	
Tööjõukulud	-37 765	-16 741	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 431	-3 431	
Ärikasum (kahjum)	-64 073	10 407	
Intressikulud	-154	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-64 227	10 407	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 227	10 407	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Dalton Kinnisvara OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja pangakontode saldosisid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Rendid**Kapitalirent**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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.

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.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool kas omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	2 590	590
Arvelduskontod	432	19 872
Kokku raha	3 022	20 462

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 070	6 070	
Ostjatelt laekumata arved	6 070	6 070	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 302	1 302	4
Muud nõuded	57 843	57 843	
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 215	65 215	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	204	204	4
Muud nõuded	62 842	62 842	
Laenunõuded	62 842	62 842	
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 046	63 046	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 302	0	204	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 076	0	298
Sotsiaalmaks	0	2 084	0	865
Kohustuslik kogumispension	0	126	0	52
Töötuskindlustusmaksed	0	131	0	43
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 302	3 417	204	1 258

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	2 876	2 876
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	2 876	2 876
31.12.2016		
Soetusmaksumus	2 876	2 876
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	2 876	2 876
Müügid	-1 278	-1 278
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 598	1 598
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	1 598	1 598

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	44 312	44 312	44 312
Akumuleeritud kulum	-5 432	-5 432	-5 432
Jääkmaksumus	38 880	38 880	38 880
Amortisatsioonikulu	-3 431	-3 431	-3 431
31.12.2016			
Soetusmaksumus	44 312	44 312	44 312
Akumuleeritud kulum	-8 863	-8 863	-8 863
Jääkmaksumus	35 449	35 449	35 449
Amortisatsioonikulu	6 691	6 691	6 691
Müügid	-33 250	-33 250	-33 250
31.12.2017			
Soetusmaksumus	11 062	11 062	11 062
Akumuleeritud kulum	-2 172	-2 172	-2 172
Jääkmaksumus	8 890	8 890	8 890

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Saadud laen	58 386	58 386			
Lühiajalised laenud kokku	58 386	58 386			12
Laenukohustised kokku	58 386	58 386			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Saadud laen	40 768	40 768			
Lühiajalised laenud kokku	40 768	40 768			12
Laenukohustised kokku	40 768	40 768			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 217	3 217	
Võlad töövõtjatele	2 714	2 714	
Maksuvõlad	3 417	3 417	4
Kokku võlad ja ettemaksed	9 348	9 348	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 419	3 419	
Võlad töövõtjatele	1 170	1 170	
Maksuvõlad	1 258	1 258	4
Kokku võlad ja ettemaksed	5 847	5 847	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	404 210	259 432
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	404 210	259 432
Kokku müügitulu	404 210	259 432
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	404 210	259 432
Kokku müügitulu	404 210	259 432

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	28 256	12 540
Sotsiaalmaksud	9 509	4 201
Kokku tööjõukulud	37 765	16 741
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 386	40 768

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	6 863	6 278

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2018

Osaühing Dalton Kinnisvara (registrikood: 10303397) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO TAMM	Juhatuse liige	22.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 406
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 227
Kokku	8 179
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 179
Kokku	8 179

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	404210	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ivo Järve	37806200289		1278 EUR (Lihtomand)
Tarmo Tamm	37703070232		1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56647767
E-posti aadress	ivo@daltonkinnisvara.eu