

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Keldrimäe Kinnisvara OÜ

registrikood: 10491950

tänava/talu nimi, Salme tn 4/1

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
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Bioloogilised varad	9
Lisa 7 Kasutusrent	10
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Keldrimäe Kinnisvara alustas majandustegevust 1998.a. oktoobris. Põhitegevusalaks on kinnisvara haldus, -hooldus ja -arendus. OÜ Keldrimäe Kinnisvara omab kinnistut Salme tn.4 Tallinn (30 korteriga elamu), ruume Luise tn.28 ja Härjapea tänaval, kortereid Kose Vallas Habajal, Ardu alevikus ja Tartus. Lisaks kuulub Keldrimäe Kinnisvara OÜ juurde veel töökoja hoone Kuivajõe ja Kõuel. 2020.a soetas firma metsamaad.

OÜ Keldrimäe Kinnisvara arvele laekub üüritulu, samuti on ta kommunaalmaaksete vahendajaks.

Üüritulu on kasutatud hoone renoveerimiseks ja sanitaarremondiks

Haldus- ja hoolduslepingud on sõlmitud OÜ-ga Kuivajõe Farmer lautades ja teistes tootmishoonetes remonditööde teostamiseks.

2020.a. tegutses Keldrimäe Kinnisvara alltöövõtjana Kuivajõe Farmer OÜ vasikalauda renoveerimisel ja siloaukude ehitusel.

Töötajate keskmine arv oli 3.

2021 plaanitakse laiendada ettevõtte haldus ja hooldusteenust peamiselt Kose vallas. Planeerime ka suurendada üüriobjektide mahtu, soetades juurde kinnisvara, peamiselt Kose vallas, Tallinnas, Tartus.

Osaühingul on üheliikmeline juhatus. Juhatajale eraldi töötasu makstud ei ole.

peamised finantssuhtarvud (kasutatud valemid)	2020	2019
Müügitulu	268 639	181567
Tulu kasv % (müügitulu 2020-müügitulu 2019/müügitulu 2019x100)	47,95	-42,8
Brutokasum	32707	29376
Brutokasumi määr (brutokasum/müügitulux100)	12,1	16,2
Puhaskasum/kahjum	10 031	5235
Puhaskasum % (puhaskasum/üürituludx100)	3,73	2,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajal. kohust.)	1,18	1,89

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	268 639	181 567	12
Muud äritulud	0	26 953	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-119 193	-19 022	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 785	-52 181	13
Tööjõukulud	-50 755	-66 791	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-41 109	-41 017	
Muud ärikulud	-90	-133	
Ärikasum (kahjum)	32 707	29 376	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	508	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	541	
Intressikulud	-22 965	-25 190	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 742	5 235	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 742	5 235	

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 110	9 852	
Nõuded ja ettemaksed	99 462	143 992	2
Varud	2 549	2 549	
Bioloogilised varad	680	680	6
Kokku käibevarad	109 801	157 073	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	76 871	76 871	
Materiaalsed põhivarad	731 960	635 600	5
Kokku põhivarad	808 831	712 471	
Kokku varad	918 632	869 544	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	65 019	68 418	8
Võlad ja ettemaksed	27 783	14 584	9
Kokku lühiajalised kohustised	92 802	83 002	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	439 539	498 593	8
Võlad ja ettemaksed	90 000	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	529 539	498 593	
Kokku kohustised	622 341	581 595	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038	11
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	253 507	249 672	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 742	5 235	
Kokku omakapital	296 291	287 949	
Kokku kohustised ja omakapital	918 632	869 544	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2020.a.raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardist lähtuvalt.Keldrimäe Kinnisvara OÜ esitab väikeettevõtja raamatupidamise aruande,mis koosneb bilansist,kasumiaruandest ja lisadest. Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.Raamatupidamise aruanded on koostatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud skeem nr. 1. 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.Algsest omandatud osalus teises ettevõttes kajastatakse soetusmaksumuses,mida korrigeeritakse antud ettevõtte teenitud kasumi või kahjumi vastava väärtusega.

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 laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded),välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded,kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Bioloogilised varad

Bioloogilised varad kajastatakse bilansis eraldi kirjetel,kas põhivara või käibevara rühmas.Käibevarana kajastatakse sellist bioloogilist vara,mis realiseeritakse ettevõtte tavapärase äritsekkli käigus.Üldjuhul kajastatakse tarbitavaid varasid käibevaradena ja tootvaid varasid põhivaradena.Tarbitavateks varadeks on müügieesmärgil soetatud loomad,mets,muud taimsed ja loomsed varud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot .Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses,mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest,mis on vajalikud vara viimiseks tema töö- seisundisse ja asukohta.Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses,millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum. Amortisatsiooni arvatakse lineaarsel meetodil lähtudes amortisatsiooni normidest. Põhivarad ,mis on amortiseerunud,kuid kasutusel,kajastatakse bilansis 0-väärtusega. Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000.00

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	20 aastat
masinad ja seadmed	7 aastat

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

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.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	56 017	56 017
Ostjatelt laekumata arved	56 017	56 017
Nõuded seotud osapoolte vastu	40 420	40 420
Muud nõuded	1 950	1 950
Laenunõuded	1 950	1 950
Ettemaksed	1 075	1 075
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 462	99 462
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	67 511	67 511
Ostjatelt laekumata arved	67 511	67 511
Nõuded seotud osapoolte vastu	72 507	72 507
Muud nõuded	2 520	2 520
Laenunõuded	2 520	2 520
Ettemaksed	1 454	1 454
Kokku nõuded ja ettemaksed	143 992	143 992

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 913	3 618
Üksikisiku tulumaks	504	189
Erisoodustuse tulumaks	1 189	
Sotsiaalmaks		550
Kohustuslik kogumispension	44	15
Töötuskindlustusmaksed	86	40
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 736	4 412

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11118087	Ardu Turism OÜ			74 371	74 371
12836258	Keldrimäe Invest OÜ			2 500	2 500

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Kokku
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2018									
Soetusmaksumus	18 229	631 346	14 715	1 116	157 412	173 243	6 299	102 400	931 517
Akumuleeritud kulum		-131 910	-11 701	-1 116	-26 459	-39 276	-4 976		-176 162
Jääkmaksumus	18 229	499 436	3 014	0	130 953	133 967	1 323	102 400	755 355
Amortisatsioonikulu		-23 904	-672		-15 792	-16 464	-649		-41 017
Müügid (jääkmaksumuses)		-78 738							-78 738
31.12.2019									
Soetusmaksumus	18 229	552 608	14 715	1 116	157 412	173 243	6 299	102 400	852 779
Akumuleeritud kulum		-155 814	-12 373	-1 116	-42 251	-55 740	-5 625		-217 179
Jääkmaksumus	18 229	396 794	2 342	0	115 161	117 503	674	102 400	635 600
Ostud ja parendused	136 000				1 469	1 469			137 469
Amortisatsioonikulu		-23 904	-672		-16 081	-16 753	-452		-41 109
31.12.2020									
Soetusmaksumus	154 229	552 608	14 715	1 116	158 881	174 712	6 299	102 400	990 248
Akumuleeritud kulum		-179 718	-13 045	-1 116	-58 332	-72 493	-6 077		-258 288
Jääkmaksumus	154 229	372 890	1 670	0	100 549	102 219	222	102 400	731 960

Lisa 6 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevarad		Kokku
	Mets	
31.12.2018	680	680
31.12.2019	680	680
31.12.2020	680	680

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	7 960	8 137
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	6 363	7 340
1-5 aasta jooksul	11 365	18 158

Swedbank Liising AS-ga sõlmitud kasutusrendi lepinguga kasutatakse autot Citroen Spacetourer 2,0. Leping lõpeb 30.05.2023. Intress 1,99 %
 Luminor Liising AS-ga on sõlmitud kasutusrendileping MINI COOPER D ALL4 kasutamiseks.
 Leping lõpeb juuli 2021.a.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laenuleping 13-042565-JI	447 032	50 501	396 531		4,5%	25.07.2022
Laen erafirmalt	15 965		15 965			
Pikaajalised laenud kokku	462 997	50 501	412 496			
Maaostu võlg eraisikule						
Kapitalirendikohustised kokku	41 561	14 518	27 043			
Laenukohustised kokku	504 558	65 019	439 539			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laenuleping 13-042565-JI	495 225	48 193	447 032		4,5%	25.07.2022
Laen erafirmalt	15 965	5 965	10 000		2,5%	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	511 190	54 158	457 032			
Kapitalirendikohustised kokku	55 821	14 260	41 561			
Laenukohustised kokku	567 011	68 418	498 593			

Kapitalirendi lepingu alusel renditakse pöördekskavaatorit Komatsu PC138US

Leping lõpeb 28.02.2022

Laenuleping Swedbank AS-ga lõpeb 25.07.2022

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 983	5 983	
Võlad töövõtjatele	3 019	3 019	
Maksuvõlad	5 736	5 736	
Muud võlad	99 182	9 182	90 000
Muud viitvõlad	99 182	9 182	90 000
Saadud ettemaksed	3 863	3 863	
Muud saadud ettemaksed	3 863	3 863	
Kokku võlad ja ettemaksed	117 783	27 783	90 000

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 851	5 851	
Võlad töövõtjatele	1 733	1 733	
Maksuvõlad	4 412	4 412	
Muud võlad	617	617	
Muud viitvõlad	617	617	
Saadud ettemaksed	1 971	1 971	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 584	14 584	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Detsembris arvestatud töötasu	2 816	1 733
sotsiaalmaksud töötasult	952	586
Kokku võlad töövõtjatele	3 768	2 319

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	47	47

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	268 639	181 567
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	268 639	181 567
Kokku müügitulu	268 639	181 567
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus- ja remonditööd	182 605	55 240
Hoonete rent	86 034	126 327
Kokku müügitulu	268 639	181 567

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Maarent	773	789
Üür ja rent	3 097	3 335
Energia	2 651	4 162
Elektrienergia	2 651	3 516
Kütus	0	646
Mitmesugused bürookulud	431	884
Lähetuskulud	91	228
Koolituskulud	0	226
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	6 760
Kasutusrendid	7 960	8 137
Kindlustusmaksed	3 572	1 876
auto remondikulud	1 390	2 891
Muud	4 820	22 893
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 785	52 181

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	37 288	49 343
Sotsiaalmaksud	13 427	16 413
Kokku tööjõukulud	50 715	65 756
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	4

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 420	98 230	72 507	30

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2021

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÖLLUAAS	Juhatuse liige	26.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	253 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 742
Kokku	263 249
Jaotamine	
Kokku	263 249

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	182605	67.97%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	86034	32.03%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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