

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Keldrimäe Kinnisvara OÜ

registrikood: 10491950

tänavatalu nimi, Salme tn 4/1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10413

telefon: +372 6083278, +372 5035542

e-posti aadress: keldrimae@online.ee

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Bioloogilised varad	10
Lisa 8 Kasutusrent	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 12 Osakapital	12
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Muud äritulud	13
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

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 ja Ardu alevikus. 2016.a soetas Keldrimäe Kinnisvara OÜ juurde veel töökoja hoone Kuivajõe ja Kõuel, 2017.a on soetatud korter Habaja alevikus Harjumaal 2018.a. on soetatud korter Tallinnas Nisu tn ja Tartus.

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

2019.a. laekus üüritulu 90327 eurot (2018.a. 86624 eurot) Üüritulu on kasutatud hoone renoveerimiseks ja sanitaarremondiks Haldus- ja hoolduslepingud on sõlmitud OÜ-ga Kuivajõe Farmer lautades ja teistes tootmishoonetes remonditööde teostamiseks 2017.a. ja 2018.a. tegutses Keldrimäe Kinnisvara alltöövõtjana Kuivajõe Farmer OÜ uue lauda ehitusel. Ehitusperioodil oli lisaks võetud tööle ehitustöölisi Ukrainast (3 inimest).

2019.a oli ehitus-remonditööde maht väike. Töötajate keskmine arv 4.

Tulu laekus ka kinnisvara müügist, müüdi Nisu krt Tallinnas ja üks korter Habajal.

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

peamised finantssuhtarvud (kasutatud valemid)	2019	2018
Müügitulu	181567	317970
Tulu kasv % (müügitulu 2019-müügitulu 2018/müügitulu 2018x100)	-42,8	
Brutokasum	29376	47339
Brutokasumi määr (brutokasum/müügitulux100)	16,2	14,9
Puhaskasum/kahjum	5235	10623
Puhaskasum % (puhaskasum/ärituludx100)	2,5	2,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajal. kohust.)	1,89	1,17

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 852	3 248	2
Nõuded ja ettemaksed	143 992	88 068	3
Varud	2 549	2 549	
Bioloogilised varad	680	680	7
Kokku käibevarad	157 073	94 545	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	76 871	76 363	
Materiaalsed põhivarad	635 600	755 355	6
Kokku põhivarad	712 471	831 718	
Kokku varad	869 544	926 263	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	68 418	60 116	9
Võlad ja ettemaksed	14 584	20 922	10
Kokku lühiajalised kohustised	83 002	81 038	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	498 593	562 511	9
Kokku pikaajalised kohustised	498 593	562 511	
Kokku kohustised	581 595	643 549	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038	12
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	249 672	239 049	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 235	10 623	
Kokku omakapital	287 949	282 714	
Kokku kohustised ja omakapital	869 544	926 263	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	181 567	317 970	13
Muud äritulud	26 953	86 623	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 022	-173 364	
Mitmesugused tegevuskulud	-52 181	-35 909	15
Tööjõukulud	-66 791	-106 845	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-41 017	-41 091	
Muud ärikulud	-133	-45	
Ärikasum (kahjum)	29 376	47 339	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	508	571	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	541	0	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-25 190	-21 670	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 235	26 241	
Tulumaks	0	-15 618	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 235	10 623	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2019.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 äritsikli 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 äriolukordadele. Seotud osapoolteks on olulise osalusega eraisikust omanikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto		602
Kassa		2 646
Kokku raha		3 248

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	48 999	48 999
Ostjatelt laekumata arved	48 999	
Nõuded seotud osapoolte vastu	36 073	36 073
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	684	684
Muud nõuded	1 950	1 950
Laenunõuded	1 950	
Ettemaksed	362	362
Tulevaste perioodide kulud	362	
Ettemakstud kindlustus		
Kokku nõuded ja ettemaksed	88 068	88 068

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 618	684	
Üksikisiku tulumaks	189		535
Erisoodustuse tulumaks			2 790
Sotsiaalmaks	550		1 940
Kohustuslik kogumispension	15		66
Töötuskindlustusmaksed	40		136
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 412	684	5 467

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11118087	Ardu Turism OÜ	Eesti		73 863	74 371
12836258	Keldrimäe Invest OÜ	Eesti		2 500	2 500

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2017									
Soetusmaksumus	18 229	485 346	11 365	1 116	153 412	165 893	4 859	102 400	776 727
Akumuleeritud kulum		-107 332	-11 365	-1 116	-10 666	-23 147	-4 592		-135 071
Jääkmaksumus	18 229	378 014	0	0	142 746	142 746	267	102 400	641 656
Ostud ja parendused		146 000	3 350			3 350	1 440		150 790
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost		146 000							146 000
Muud ostud ja parendused			3 350			3 350	1 440		4 790
Amortisatsioonikulu		-24 578	-336		-15 793	-16 129	-384		-41 091
Muud muutused					4 000	4 000			4 000
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

Lisa 7 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevarad		Kokku
	Mets	
31.12.2017	680	680
31.12.2018	680	680
31.12.2019	680	680

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	8 137	12 821
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	7 340	7 654
1-5 aasta jooksul	18 158	22 177

Swedbank Liising AS-iga sõlmitud kasutusrendi lepinguga kasutatakse autot Citroen Spacetourer 2,0. Leping lõpeb 30.05.2023. Intress 1,99 %

Luminor Liising AS-iga on sõlmitud kasutusrendileping MINI COOPER D ALL4 kasutamiseks

Leping lõpeb 2021.a.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	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				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 13-042565-JI	541 332	46 108	495 224		4,5%	EUR	25.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	541 332	46 108	495 224				
Kapitalirendikohustised kokku	69 829	14 008	55 821				
Muud laenukohustised							
Laenud seotud osapooltelt	11 466		11 466				
Muud laenukohustised kokku	11 466		11 466				
Laenukohustised kokku	622 627	60 116	562 511				

Kapitalirendi lepingu alusel renditakse pöördekskavaatorit Komatsu PC138US
Leping lõpeb 28.02.2022

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu 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
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 031	6 031
Võlad töövõtjatele	4 750	4 750
Maksuvõlad	5 467	5 467
Muud võlad	1 605	1 605
Muud viitvõlad	1 605	
Saadud ettemaksed	3 069	3 069
Muud saadud ettemaksed	3 069	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 922	20 922

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Detsembris arvestatud töötasu	1 733	4 750
sotsiaalmaksud töötasult	586	1 605
Kokku võlad töövõtjatele	2 319	6 355

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	47	47

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	181 567	317 970
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	181 567	317 970
Kokku müügitulu	181 567	317 970
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus- ja remonditööd	55 240	273 970
Hoonete rent	126 327	44 000
Kokku müügitulu	181 567	317 970

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaalse põhivarade müügist	26 348	0
Rendi- ja üüritulu	0	86 623
Muud	605	0
Kokku muud äritulud	26 953	86 623

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Maarent	789	759
Üür ja rent	3 335	2 570
Energia	4 162	4 502
Elektrienergia	3 516	3 947
Kütus	646	555
Mitmesugused bürookulud	884	365
Lähetuskulud	228	853
Koolituskulud	226	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	1 161
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	6 760	0
Kasutusrendid	8 137	12 821
Kindlustusmaksed	1 876	3 824
auto remondikulud	2 891	2 805
Muud	22 893	6 249
Kokku mitmesugused tegevuskulud	52 181	35 909

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	49 343	79 913
Sotsiaalmaksud	16 413	26 371
Kokku tööjõukulud	65 756	106 284
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	6

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 507	30	36 073	11 465

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2020

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÖLLUAAS	Juhatuse liige	15.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	249 672
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 235
Kokku	254 907
Jaotamine	
Kokku	254 907

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	126327	69.58%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	55240	30.42%	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