

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Keldrimäe Kinnisvara OÜ**registrikood: 10491950**

tänava/talu nimi, Salme tn 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 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	10
Lisa 7 Bioloogilised varad	10
Lisa 8 Kasutusrent	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

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

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

2016.a. laekus üüritulu 78370 eurot (2015.a. 73165 eurot) Üüritulu on kasutatud hoone renoveerimiseks ja sanitaarremondiks. Haldus- ja hoolduslepingud on sõlmitud OÜ-ga Kuivajõe Farmer lautades ja teistes tootmishoonetes remonditööde teostamiseks

Töötajaid 2016.a. oli 2.

Osaühingu tööd juhtis 3 liikmeline nõukogu ja juhatus. Juhatus ja nõukogu liikmetele eraldi tasusid makstud ei ole.

Keldrimäe Kinnisvara OÜ plaanib oma tegevust kinnisvara valdkonnas laiendada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 653	6 529	2
Nõuded ja ettemaksed	93 351	52 937	3
Varud	1 221	0	
Bioloogilised varad	680	12 960	7
Kokku käibevarad	100 905	72 426	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	75 646	80 326	5
Materiaalsed põhivarad	500 672	441 021	6
Kokku põhivarad	576 318	521 347	
Kokku varad	677 223	593 773	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 786	27 909	9
Võlad ja ettemaksed	18 135	7 117	10
Kokku lühiajalised kohustised	59 921	35 026	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	354 715	296 302	9
Kokku pikaajalised kohustised	354 715	296 302	
Kokku kohustised	414 636	331 328	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038	12
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	229 403	223 012	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142	6 391	
Kokku omakapital	262 587	262 445	
Kokku kohustised ja omakapital	677 223	593 773	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	61 090	16 050	13
Muud äritulud	78 830	73 165	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 992	-27 642	
Mitmesugused tegevuskulud	-36 980	-15 018	15
Tööjõukulud	-25 997	-12 801	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 349	-16 861	6
Muud ärikulud	-10	-169	
Ärikasum (kahjum)	17 592	16 724	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-2 124	0	
Intressikulud	-15 326	-7 859	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-2 474	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	142	6 391	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142	6 391	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2016.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. 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 laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korregeeritud 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 äritsvikli käigus. Üldjuhul kajastatakse tarbitavaid varasid käibevaradena ja tootavaid 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 500 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500.00

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Hooned	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 kaasnevat 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 ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks on olulise osalusega eraisikust omanikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskonto	713	1 504
Kassa	4 940	5 025
Kokku raha	5 653	6 529

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	36 464	36 464
Ostjatelt laekumata arved	36 464	
Muud nõuded	56 163	56 163
Laenu nõuded	56 163	
Ettemaksed	724	724
Tulevaste perioodide kulud	724	
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 351	93 351
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 141	15 141
Ostjatelt laekumata arved	15 141	
Muud nõuded	36 854	36 854
Laenu nõuded	36 854	
Ettemaksed	942	942
Tulevaste perioodide kulud	942	
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 937	52 937

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 195	419
Üksikisiku tulumaks	260	111
Sotsiaalmaks	563	246
Kohustuslik kogumispension	42	22
Töötuskindlustusmaksed	41	18
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 101	816

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11118087	Osaühing Ardu Turism	Eesti	toitlustamine, majutus	50	50
12836258	Keldrimäe Invest OÜ	Eesti	investeerimine	50	50

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2015	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Brendaster Invest OÜ	2 556	-2 556		0
Osaühing Ardu Turism	75 270		-2 124	73 146
Keldrimäe Invest OÜ	2 500			2 500
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	80 326	-2 556	-2 124	75 646

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

											Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2014											
Soetusmaksumus	13 229	344 829	16 118	1 116	1 343	18 577	3 399	25 377	102 400	127 777	507 811
Akumuleeritud kulum		-49 343	-11 175	-1 116	-1 343	-13 634	-3 399				-66 376
Jääkmaksumus	13 229	295 486	4 943	0	0	4 943	0	25 377	102 400	127 777	441 435
Ostud ja parendused		45 117					1 460	-25 377		-25 377	21 200
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost		16 000									16 000
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		29 117						-25 377		-25 377	3 740
Muud ostud ja parendused							1 460				1 460
Amortisatsioonikulu		-16 381	-190			-190	-290				-16 861
Müügid			-4 753			-4 753					-4 753
31.12.2015											
Soetusmaksumus	13 229	389 946	11 365	1 116	1 343	13 824	4 859	0	102 400	102 400	524 258
Akumuleeritud kulum		-65 724	-11 365	-1 116	-1 343	-13 824	-3 689				-83 237
Jääkmaksumus	13 229	324 222	0	0	0	0	1 170	0	102 400	102 400	441 021
Ostud ja parendused	5 000	75 000									80 000
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	5 000	75 000									80 000
Amortisatsioonikulu		-19 843					-506				-20 349
31.12.2016											
Soetusmaksumus	18 229	464 946	11 365	1 116	1 343	13 824	4 859		102 400	102 400	604 258
Akumuleeritud kulum		-85 567	-11 365	-1 116	-1 343	-13 824	-4 195				-103 586
Jääkmaksumus	18 229	379 379	0	0	0	0	664		102 400	102 400	500 672

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed		4 753
Transpordivahendid		4 753
Kokku		4 753

Lisa 7 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevarad		Kokku
	Mets	
31.12.2014	12 960	12 960
31.12.2015	12 960	12 960
Müügid	-12 280	-12 280
31.12.2016	680	680

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	8 024	3 581
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	6 701	3 640
1-5 aasta jooksul	19 687	7 258

Kasutusrendi korras liisitakse Unaited Motors AS-ilt Mini Cooper D ALL4 Aut2.0

Leping on sõlmitud firmaga AS Nordea Finance Estonia 30.06.2014.a. tähtajaga 60 kuud

Intress 3 kuu Eurib+2,30%

Kasutusrent mahtuniversaal Citroen Jumpy FAP Collection 2.0

Leping sõlmitud Swedbank Liising AS-iga 12.04.2016.a.

Intress 6 kuu Eurib.+2,49%

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenuleping 13-042565-JI	379 795	33 786	346 009	
Pikaajalised laenud kokku	379 795	33 786	346 009	
Muud laenukohustised				
Laenud seotud osapooltelt	16 706	8 000	8 706	
Muud laenukohustised kokku	16 706	8 000	8 706	
Laenukohustised kokku	396 501	41 786	354 715	
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen 13-042565-JI	158 516	17 909	140 607	
Pikaajalised laenud kokku	158 516	17 909	140 607	
Muud laenukohustised				
laenud seotud osapooltelt	165 695	10 000	155 695	
Muud laenukohustised kokku	165 695	10 000	155 695	
Laenukohustised kokku	324 211	27 909	296 302	

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 025	3 025
Võlad töövõtjatele	1 965	1 965
Maksuvõlad	6 101	6 101
Saadud ettemaksed	7 044	7 044
Muud saadud ettemaksed	7 044	
Kokku võlad ja ettemaksed	18 135	18 135
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 700	3 700
Võlad töövõtjatele	1 854	1 854
Maksuvõlad	816	816
Saadud ettemaksed	747	747
Muud saadud ettemaksed	747	747
Kokku võlad ja ettemaksed	7 117	7 117

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Detsembris arvestatud töötasu	1 469	1 364
sotsiaalmaksud töötasult	496	490
Kokku võlad töövõtjatele	1 965	1 854

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	47	47

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	61 090	16 050
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 090	16 050
Kokku müügitulu	61 090	16 050
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus- ja remonditööd	13 090	16 050
Hoonete rent	32 000	0
Raieõiguse müük	16 000	0
Kokku müügitulu	61 090	16 050

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Rendi- ja üüritulu	78 370	73 165
Muud	460	0
Kokku muud äritulud	78 830	73 165

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Maarent	661	653
Energia	2 686	1 224
Elektrienergia	2 374	848
Kütus	312	376
Mitmesugused bürookulud	455	838
Lähetuskulud	1 170	0
Kasutusrendid	8 024	3 581
Kindlustusmaksed	2 153	1 879
auto remondikulud	0	630
Muud	21 831	6 213
Kokku mitmesugused tegevuskulud	36 980	15 018

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	19 445	9 567
Sotsiaalmaksud	6 553	3 234
Kokku tööjõukulud	25 998	12 801
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	56 887	16 706	36 073	165 695

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2017

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÖLLUAAS	Juhatuse liige	31.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	229 403
Aruandeaasta kasum (kahjum)	142
Kokku	229 545
Jaotamine	
Kokku	229 545

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	32000	52.38%	Jah
Metsamajandust abistavad tegevused	02401	16000	26.19%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	13090	21.43%	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