

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Keldrimäe Kinnisvara OÜ

registrikood: 10491950

tänavatalu nimi, Salme 4
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10413

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5035542

faks:

e-posti aadress: keldrimae@online.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad tarnijatele	12
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	13
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	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 Farmer lautade ja teiste tootmishoonete remondiks. 2009.a. on OÜ Keldrimäe Kinnisvara osalenud ka

alltöövõtjana uue lauda ehitusel. Käive ehitus ja hooldustegevusest 2010.a. oli 1 478 568 krooni (2009.a. käive 3 874 885 krooni) ja üürituluks on arvestatud 591060

krooni, kuid võlgnevus on endiselt suur. Osa kommunaalmaksete ja üürivõlgnevust on kantud ka kuludesse (üürnikud lahkunud koos võlaga)

2011.a. tuleks lisaks lepingulistele klientidele leida võimalusi remonttööde tegemiseks muudel väiksematel objektidel. 2010.a. kasumlik majandustulemus on seotud

pankrotimenetluse avalikult enampakkumiselt omandatud nõudega.

Osaühingu tööd juhib kolme liikmeline nõukogu ja juhataja. Nõukogu liikmed ja juhataja ei ole saanud tasusid oma osaluse eest. Keskmise töötajate arve 2009.a.

oli 2 töötajat ja palgafond koos sotsiaalmaksudega 198 263 krooni (2009.a. 396 962 krooni)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	55 932	4 570	2
Nõuded ja ettemaksed	1 835 298	1 687 210	3
Kokku käibevara	1 891 230	1 691 780	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	40 000	40 000	5
Materiaalne põhivara	2 680 922	2 821 273	6
Kokku põhivara	2 720 922	2 861 273	
Kokku varad	4 612 152	4 553 053	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	651 474	1 619 420	8
Võlad ja ettemaksed	526 859	1 105 898	9,10
Kokku lühiajalised kohustused	1 178 333	2 725 318	
Kokku kohustused	1 178 333	2 725 318	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	470 000	470 000	11
Kohustuslik reservkapital	47 000	47 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 310 735	922 644	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 606 084	388 091	
Kokku omakapital	3 433 819	1 827 735	
Kokku kohustused ja omakapital	4 612 152	4 553 053	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	2 069 627	4 148 251	12
Muud äritulud	926 601		13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-506 040	-2 798 822	14
Mitmesugused tegevuskulud	-375 880	-297 297	15
Tööjõukulud	-198 263	-396 962	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-140 351	-95 198	6
Muud ärikulud	-144 841	-4 746	
Ärikasum (-kahjum)	1 630 853	555 226	
Finantstulud ja -kulud	-24 769	-167 135	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 606 084	388 091	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 606 084	388 091	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 630 853	555 226	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	140 351	95 198	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-19 704		
Kokku korrigeerimised	120 647	95 198	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-397 588	83 571	
Varude muutus		50 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-579 039	577 166	
Laekunud intressid	1	45	
Makstud intressid	-24 770	-167 180	
Kokku rahavood äritegevusest	750 104	1 194 026	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-109 463		6
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	129 167		
Antud laenud	-20 500		
Antud laenude tagasimaksed	270 000	199 620	
Muud laekumised investeerimistegevusest		450 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	269 204	649 620	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 239 505	1 370 554	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 207 451	-3 256 864	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-967 946	-1 886 310	
Kokku rahavood	51 362	-42 664	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 570	47 234	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	51 362	-42 664	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	55 932	4 570	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	470 000	47 000	922 644	1 439 644
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			388 091	388 091
31.12.2009	470 000	47 000	1 310 735	1 827 735
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 606 084	1 606 084
31.12.2010	470 000	47 000	2 916 819	3 433 819

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2009.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 Eesti kroonides. 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 korrigeeritud 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 7000 krooni. 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 7000.00

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 osapoole üle või olulist mõju teise osapoole 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	45 003	2 337
Arvelduskontod	10 929	2 233
Kokku raha	55 932	4 570

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	622 902	225 155
Muud nõuded	1 203 904	1 453 404
Laenunõuded	1 203 904	
Ettemaksed	8 492	8 651
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 835 298	1 687 210

Muudeks nõueteks on välja antud laenud. Laen summas 733404 on seotud osapoolte vaheline laen ja laen summas 470500 eraisikule antud laen. Ettemaksed on kindlustusmaksed summas 8492 krooni.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	259 704	449 928
Üksikisiku tulumaks	13 311	23 970
Erisoodustuse tulumaks		12 756
Sotsiaalmaks	40 362	99 762
Kohustuslik kogumispension	482	1 411
Töötuskindlustusmaksed	5 138	5 653
Maamaks	577	1 144
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	93 368	65 257
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	412 942	659 881

Muud maksuvõlad on intresside võlgnevus. Kogu võlgnevuse kohta on koostatud ajatamise graafik, mis lõpeb 25.10.2012.a.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Brendaster Invest OÜ	Eesti	Ehitustegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	31.12.2010
Brendaster Invest OÜ	40 000	40 000
Kokku:	40 000	40 000

Tütarettevõttes OÜ Brendaster Invest EI OLE 2010.a. majandustegevust toimunud.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2008										
Soetusmaksumus	206 994	2 043 417	170 676	17 454	21 012	209 142	46 132	1 100 000	1 100 000	3 605 685
Akumuleeritud kulum	0	-175 998	-46 632	-3 300	-5 321	-55 253	-7 963			-239 214
Jääkmaksumus	206 994	1 867 419	124 044	14 154	15 691	153 889	38 169	1 100 000	1 100 000	3 366 471
Amortisatsioonikulu		-48 708	-35 100	-2 592	-3 358	-41 050	-5 440			-95 198
Muud muutused								-450 000	-450 000	-450 000
31.12.2009										
Soetusmaksumus	206 994	2 043 417	170 676	17 454	21 012	209 142	46 132	650 000	650 000	3 155 685
Akumuleeritud kulum		-224 706	-81 732	-5 892	-8 679	-96 303	-13 403			-334 412
Jääkmaksumus	206 994	1 818 711	88 944	11 562	12 333	112 839	32 729	650 000	650 000	2 821 273
Ostud ja parendused			109 463			109 463				109 463
Amortisatsioonikulu		-48 630	-27 788	-2 628	-7 023	-37 439	-8 626			-94 695
Allahindlused väärtuse languse tõttu			-45 656			-45 656				-45 656
Müügid			-109 463			-109 463				-109 463
31.12.2010										
Soetusmaksumus	206 994	2 043 417	125 020	17 454	21 012	163 486	46 132	650 000	650 000	3 110 029
Akumuleeritud kulum		-273 336	-109 520	-8 520	-15 702	-133 742	-22 029			-429 107
Jääkmaksumus	206 994	1 770 081	15 500	8 934	5 310	29 744	24 103	650 000	650 000	2 680 922

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	72 870	91 802
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	42 075	71 326
1-5 aasta jooksul	175 187	323 031

Kasutusrendikulu 2010.a.jagunes kahe kasutusrendilepingu vahel.Leping 0131748L Swedbank Liising AS-iga Honda CRV ES kasutamise kohta lõpetati 2010.a. auto väljaostmisega.Auto Honda CRV müüdi edasi.
Kasutusrendi leping 050128 AS-iga DnB Nord Liising lõpeb 2013.a.

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
laenud seotud osapooltelt	651 474	651 474		
Muud laenukohustused kokku	651 474	651 474		
Laenukohustused kokku	651 474	651 474		

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
laen 08-044867-JK	981 090	981 090		
Lühiajalised laenud kokku	981 090	981 090		
Muud laenukohustused				
laenud seotud osapooltelt	638 330	638 330		
Muud laenukohustused kokku	638 330	638 330		
Laenukohustused kokku	1 619 420	1 619 420		

Lisa 9 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
tarnijatele tasumata arved	107 679	421 300
Kokku võlad tarnijatele	107 679	421 300

Maksetähtaja ületanud võlgnevus seisuga 31.12.2010 oli 60639 krooni, seisuga 31.12.2009 oli võlgnevus 387785 krooni.

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Väljamaksmata töötasu	6 238	24 717
Kokku võlad töövõtjatele	6 238	24 717

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	470 000	470 000
Osade arv (tk)	47	47
Osade nimiväärtus Keldrimäe Kinnisvara OÜ ühe osa nimiväärtus on 10000 krooni ja kõik 47 osa kuuluvad ühele osanikule. Osakapitali miinimumsuuruseks on 470000 krooni ja maksimumsuuruseks 1880000 krooni. Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2010 moodustas 2916818 krooni (seisuga 31.12.2009 oli see summa 1310734 krooni.) 2011. a. on sellest võimalik omani-kele välja maksta netodividendidena 2304286 krooni ning tasuda dividendidena kaasnev tulumaksukohustus 612532 krooni.		

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 069 627	4 148 251
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	2 069 627	4 148 251
Kokku müügitulu	2 069 627	4 148 251
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Ehitus- ja remonditööd	1 478 567	3 874 885
Üüritulu	591 060	273 366
Kokku müügitulu	2 069 627	4 148 251

Lisa 13 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum materiaalse põhivara müügist	19 704	
Muud	906 897	
Kokku muud äritulud	926 601	0

Muud äritulud on OÜ Ida Agro pankrotimenetluse avalikult enampakkumiselt omandatud nõue.

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2010	2009
Tooraine ja materjal	95 655	745 919
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	131 911	1 146 805
Müügi eesmärgil ostetud teenused	278 474	906 098
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	506 040	2 798 822

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2010	2009
Maarent	1 334	
Üür ja rent	72 238	30 760
Energia	25 861	42 553
Kütus	25 861	42 553
Mitmesugused bürookulud	8 536	10 405
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	124 400	
Kasutusrendid	72 870	91 802
Kindlustusmaksed	38 936	49 743
Muud	31 705	72 034
Kokku mitmesugused tegevuskulud	375 880	297 297

Lisa 16 Tööjõukulud (kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	147 794	295 834
Sotsiaalmaksud	50 469	101 128
Kokku tööjõukulud	198 263	396 962
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3

Lisa 17 Seotud osapooled (kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	733 404	651 474	733 404	638 330

Seotud osapooltena käsitletakse ettevõtte omanikke ja nendega seotud ettevõtteid.
Nõueteks on OÜ Keldrimäe Kinnisvara poolt FIE Urmas Põlluaasa Keldrimäe Talule

antud laen.Kohustusteks laenude tagasimaksed OÜ-le Kuivajõe Farmer ja OÜ-le Keldrimäe Farmer.

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

Sellest tulenevalt, et alates 01.01.2011.a.asendus Eesti kroon (EEK)euroga (EUR) konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamise saldode ümberarvestuse Eesti kroonidest eurodesse.Võrdlusandmed konverteeriti valuutakursiga 15.6466 EEK/EUR.Järgnevaid majandusaasta aruandeis hakatakse koostama eurodes.

Aruande digitaalallkirjad

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÖLLUAAS	Juhatuse liige	14.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 310 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 606 084
Kokku	2 916 819
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 916 819
Kokku	2 916 819

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	591060	28.56%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	1478567	71.44%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Põlluaas	36612280245	Tallinn, Harju maakond, Eesti	470000 EEK

Sidevahendid

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