

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Kelvington

registrikood: 11347416

tänavatalu nimi, Ringtee 4

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

telefon: +372 5088383, +372 7300049

faks: +372 7300049

e-posti aadress: elle.rispeto@gmail.com, rispeto@gmail.com

Sisukord

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 ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Kelvington on asutatud 2007.a.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja üürile andmine.

2007.a. Septembris osteti kaks korterit aadressil Tartu, Riia 13, mida renditakse välja bürooruumidena.

Ettevõtte tegevus toimub 100% Eestis.

Juhatus koosneb 1 liikmest. Juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud	2012	2011
Müügitulu	33 225	43 813
Puhaskasum	-19 162	3 204
Puhasrentaablus	-57,7%	7,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,4	0,4
ROA	-15,9%	1,8%
ROE	-43,4%	5,1%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- * Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- * Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- * ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- * ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 299	269	2
Nõuded ja ettemaksed	2 385	17 581	3
Kokku käibevara	3 684	17 850	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	40 570	
Kinnisvarainvesteeringud	116 785	121 790	5
Kokku põhivara	116 785	162 360	
Kokku varad	120 469	180 210	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 126	38 048	6
Võlad ja ettemaksed	627	3 158	7
Kokku lühiajalised kohustused	8 753	41 206	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	67 571	75 697	6
Kokku pikaajalised kohustused	67 571	75 697	
Kokku kohustused	76 324	116 903	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	8
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	60 355	57 151	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 162	3 204	
Kokku omakapital	44 145	63 307	
Kokku kohustused ja omakapital	120 469	180 210	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	33 226	43 813	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 762	-10 988	
Mitmesugused tegevuskulud	-46	-139	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 005	-5 005	5
Muud ärikulud	0	-215	
Ärikasum (kahjum)	24 413	27 466	
Finantstulud ja -kulud	-43 575	-24 262	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-19 162	3 204	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 162	3 204	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	24 413	27 466	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 005	5 005	
Kokku korrigeerimised	5 005	5 005	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 197	-6 918	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 531	2 339	
Kokku rahavood äritegevusest	42 084	27 892	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	8 822	
Saadud laenude tagasimaksed	-38 046	-32 242	
Makstud intressid	-3 008	-4 263	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-41 054	-27 683	
Kokku rahavood	1 030	209	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	269	60	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 030	209	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 299	269	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 684	268	57 151	60 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 204	3 204
31.12.2011	2 684	268	60 355	63 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-19 162	-19 162
31.12.2012	2 684	268	41 193	44 145

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kelvington (edaspidi: ettevõtte) 2012.a. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. Laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, analoogselt materiaalse põhivaraga.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seosduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtust vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruande kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	1 299	269
Kokku raha	1 299	269

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	2 385	17 581
Kokku nõuded ostjate vastu	2 385	17 581

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	300	0	2 830
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		300		2 830

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	166 836	166 836
Akumuleeritud kulum	-40 041	-40 041
Jääkmaksumus	126 795	126 795
Amortisatsioonikulu	-5 005	-5 005
31.12.2011		
Soetusmaksumus	166 837	166 837
Akumuleeritud kulum	-45 047	-45 047
Jääkmaksumus	121 790	121 790
Amortisatsioonikulu	-5 005	-5 005
31.12.2012		
Soetusmaksumus	166 837	166 837
Akumuleeritud kulum	-50 052	-50 052
Jääkmaksumus	116 785	116 785

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 225	13 135
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 762	-10 988

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	8 126	8 126			2,866%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	8 126	8 126					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	67 571	0	67 571		2,866%	EUR	2014
Pikaajalised laenud kokku	67 571		67 571				
Laenukohustused kokku	75 697	8 126	67 571				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	7 409	7 409			4,189%	EUR	
Laen omanikult	30 639	30 639				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	38 048	38 048					
Pikaajalised võlakirjad							
Swedbank AS	75 697	0	75 697		4,189%	EUR	2014
Pikaajalised võlakirjad kokku	75 697		75 697				
Laenukohustused kokku	113 745	38 048	75 697				

Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek korteriomandile asukohaga Riia 13-3, Tartu (reg. osa nr. 3101103) ja Riia 13-4, Tartu (reg. osa nr. 3105303);
 OÜ Rispeto (reg. kood 1076654) garantii.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	327	327		
Maksuvõlad	300	300		
Kokku võlad ja ettemaksed	627	627		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	328	328		
Maksuvõlad	2 830	2 830		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 158	3 158		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1
OÜ Kelvington jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruande puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2012 koosustas 41 192 eurot (31. detsember 2011 60 355 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb tulumaksu kulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summal. Juhul, kui välja makstakse kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 10 950 eurot (31. detsember 2011: 16 044 eurot).		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	33 226	43 813
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	33 226	43 813
Kokku müügitulu	33 226	43 813
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	12 226	13 135
Kinnisvarahaldusega seotud tegevus	21 000	30 678
Kokku müügitulu	33 226	43 813

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 800	0	16 268	30 638

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	21 000	0	0	0	30 638
2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	417	30 678	0	0	30 678	0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2013

OÜ Kelvington (registrikood: 11347416) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS ROHTMAA	Juhatuse liige	21.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	60 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 162
Kokku	41 193
Jaotamine	
Kokku	41 193

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	60 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 162
Kokku	41 193

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	21000	63.20%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12226	36.80%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Rohtmaa	36108172749	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	42000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7300049
Faks	+372 7300049
Mobiiltelefon	+372 5088383
E-posti aadress	elle.valge@mail.ee
E-posti aadress	kelvington@hotmail.ee