

OSAÜHING SR KINNISVARA HALDUS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus:	01.01.2017
Majandusaasta lõpp:	31.12.2017
Ärinimi:	SR Kinnisvara Haldus OÜ
Äriregistri kood:	12907461
Aadress:	Odra tänav 10 10144 Tallinn
Telefon:	55510774
Elektronpost:	kinnisvrahaldus@gmail.com

EMTAK 68201

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

SISUKORD

Tegevusaruanne	Lk. 3
-----------------------	-------

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss	Lk. 4
Kasumiaruanne	Lk. 4
Rahavoogude aruanne	Lk. 5
Omakapitali muutuste aruanne	Lk. 5

Ramatupidamiseaastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud Arvestusmeetodid ja hindamiselused	Lk. 6
Lisa 2. Raha ja pangakotod	Lk. 7
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	Lk. 7
Lisa 4. Materiaalne põhivara,	Lk. 7
Lisa 5. Võlad tarnijatele	Lk. 7
Lisa 6. Muud viitvõlad lühiajalised laenud	Lk. 7
Lisa 7. Laenukohustused pikaajalised laenud	Lk. 7
Lisa 8. Omakapital	Lk. 8
Lisa 9. Müügitulu	Lk. 8
Lisa 10 Tegevuskulud (kaubad, materjal, toore.....)	Lk. 8
Lisa 11 Seotud osapooled	Lk. 8

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Juhatuse liikmete allkirjad 2017.aasta MAJANDUSAASTA aruandelele	Lk. 9
---	-------

Tegevusaruanne

Sr Kinnisvara Haldus OÜ loodi 7. septembril 2015. aastal tegevusalaks „enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja selle käitus”

ATY Investments OÜ-lt ostetud majad Odra 10 6. oktoobril 2015. aastal summas 359000€ millest pangapoolne investeering 252000€ ja omafinantseering 107000€

Koheselt alustasime renoveerimisega. 2015 aasta lõpuks oli renoveerimist teostatud juba 59680€ eest. Millest pangapoolne investeering 15679€ ja omafinantseering 44001€
2016 aastal investeeringuteks kokku 203509€, millest pangapoolne investeering 123805 ja omafinantseering 79704€

2017. aastal investeeriti 15115€ korterite sisustusse ja 1326€ amprite juurdeost

Kaks Investeerimislaenu Seb pangalt:

1 laen summas 252000€ intressiga 3,50% (3kuu euribor -0,331%+3,50)
Lepingu kehtivus 05.10.2015-01.10.2020

2 laen summas 142000€ intressiga 3,50% (3kuu euribor -0,329%+3.50)
Lepingu kehtivus 05.10.2015-01.10.2020

Üüriteenust hakkasime pakkuma 2016. aastast

Käive 2017 aastal oli 104369€

Töötajaid ei olnud

Turu situatsioon:

Turu situatsioon on hea. Kinnisvaraturul on muutunud 3-toaliste korterite rentimine spetsiifilise-maks ja natuke keerulisemaks, sest need kes suudavad rentida 3-toalist, suudavad ka tavaliselt pangast laenu saada. SR Kinnisvaral on aga väikesed 1-2 toalised korterid ja nende üürimine on siiani väga hästi kulgenud. Pigem on nõudlus suurem kui pakkumine. Meil on nii pikaajaline-, kui ka lühiajaline rent, sest lühiajalise rendi järgi on samuti suur nõudlus kuna asukoht on väga sobiv välismaalt tulnutele. Lühiajalise rendi kasumimarginaal on suurem ja seepärast oleme osad korterid andnud lühiajalisele rendile. Seega üürnike leidmine ei ole meie jaoks probleem.

Majandusaastaaruanne 01.01.2017-31.12.2017

Registrikood 12907461

BILANSS (eurodes)

	31.12.17		31.12.16
AKTIVA			
<u>Käibevara</u>			
Raha	11315	Lisa 2	2723
Ostjatelt laekumata arved	27970	Lisa 3	29616
Ettemaks tarnijale	308		0
<u>Käibevara kokku:</u>	<u>39594</u>		32339
<u>Kinnisvara nvesteeringud</u>	<u>36725</u>		
Maa ja ehitsed	601905		
<u>Põhivara</u>	<u>638630</u>	Lisa 4	622189
AKTIVA kokku:	678224		654528

PASSIVA

KOHUSTUSED ja OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused:

Pikaajalise võlakohustus pangale järgneval perioodil:	37563	Lisa 6	11914
Lühiajalised laenud omanikelt	0	Lisa 6	1596
Võlad tarnijatele	386	Lisa 5	1034
<u>Lühiajalised kohustused kokku:</u>	37949		14544

Pikaajaised laenud:

Pikaajalised laenud pangalt	296098		358057
Pikaajalise laenud omanikelt	169933		186659
Pikaajalne laen MTÜ-lt	47700		47700
<u>Pikaajalised laenud kokku:</u>	<u>513730</u>	Lisa 7	592416
KOHUSTUSED kokku:	551679		606960

OMAKAPITAL

Osakapitali nimiväärtus	5000		5000
Eelmiste perioodidekasum	42568		0
Aruandeaasta kasum	78977		42568
OMAKAPITAL kokku:	126545	Lisa 8	47568
PASSIVA kokku:	678224		654528

KASUMIARUANNE (eurodes)**TULUD**

Üüri ja rendi tulu	85355		61539
Muud tulud	19014		11442
TULUD kokku:	104369		72980

KULUD

Kommunaalmaksud	6625		5605
Muud tegevuskulud	5332		10320
Maamaks	892		892
KULUD kokku:	12848		16816

ÄRKASUM**91521**FINANTSKULUD

Intressikulud	12544		12992
Muud finantskulud	0		605
<u>Finantskulud kokku:</u>	<u>12544</u>		<u>13597</u>

KASUM MAJANDUSTEGEVUSEST**78977****42568**

RAHAVOOGUDE ARUANNE (eurodes)

	31.12.17	31.12.16
<u>Rahavood äritegevusest</u>		
Ärikasum	78977	42568
Äritegevusega seotud nõuded	1337	-29616
Lühiajalised nõuded	0,00	0
Võlad tarnijatele	-648	1034
Lühiajalised laenud	-1596	1596
<u>Kokku rahavood äritegevusest:</u>	<u>78071</u>	<u>15581</u>
<u>Rahavood investeerimistegevusest</u>		
Materiaane põhivara soetus	-16441	-622189
<u>Rahavood investeerimistegevusest kokku:</u>	<u>-16441</u>	<u>-622189</u>
<u>Rahavood finantseerimistegevusest</u>		
Saadud laenud pangalt	0,00	396100
Laenude tagasimaksed	-73874	-38043
Pikaajaliste laenude tagasimaks jägneval perioodil	37563	11914
Saadud laenud omanikelt	-64426	251209
Saadud laen sidusettevõtjalt	47700	
Laenude tagasimaksed		-16850
<u>Kokku rahavood finantseerimistegevusest:</u>	<u>-53037</u>	<u>604330,33</u>
<u>Osakapitali sissemaks</u>	<u>0,00</u>	<u>5000</u>
<u>Rahavood kokku:</u>	<u>8593</u>	<u>2723</u>
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	2723	0
Raha ja ekvivalentide muutus	8593	2723
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	11315,3	2 723

Omakapitali muutuste aruanne eurodes

Omakapitali moodustamine	Osakapital	Aasta kasum	Eelmiste aastate kasum	Omakapital kokku
05.09.2015	5000			
Saldo seisuga 31.12.2016	5000	42567,62	0	47567,62
Saldo seisuga 31.12.2017	5000	78977,22	42567,62	126544,84

Raamatupidamise aastaaruande lisad

LiSA 1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud Arvestusmeetodid ja hindamisalused.

OÜ Kinnisvara Haldus 2017 raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas eesti finantsaruandluse standartiga.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendi tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud asjakohase ja tõepärase esitlusega eurodes.

Raha ja raha ekvivalendid.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Debitoorne võlgnevus on võrreldud teise osapoollega. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2017. aastal ei ole.

Rahavood on kajastatud kaudsel meetodil

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 €. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana.

Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ja amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes nende kasulikust tööeast.

Põhivara kulum.

Korrigeeritakse aasta lõpul vastavalt kulumise astmele.

Majandusaastaaruanne 01.01.2017-31.12.2017
Registrikood 12907461

Seotud isikud

MTÜ Viikingite küla

Tulude arvestus.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Ehitusteenuste osutamisel on aluseks teise osapoole poolt kinnitatud tööde üleandmis-vastuvõtmis akt.

Pikaajaliste ja lõpetamata projektide tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse selliste projektide kajastamisel tööde valmidusastme meetodit.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	31.12.17	31.12.2016
Sularaha kassas	3694	2 722
Pangakontod	7621	0
Raha ja pangakontod kokku	11315	2 722,72

Lisa 3. Nõuded

	31.12.17	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	27970	29 616
Ettemaksed	308	
Nõuded kokku:	28278	29 616

Lisa 4

	31.12.17	31.12.2016
Materiaane põhivara.	638630	622189
Maa ja ehitised	601905	
2017 a. Korterte sisustus on lahutatud ehitistest	36725	

Lisa 5. Võlad tarnijatele

	31.12.17	31.12.2016
	386	1 034

Lisa 6 Muud viitvõlad

Lühiajalised laenud

	Saldo	
	31.12.17	31.12.16
Pikaajalise laenu tagasimakse	37 563	11 914
Omanike laenud	0	1595,97
Kokku:	37 563	13 510

Lisa 9. Laenukohustused

	Saldo	Saldo	Lepingute	intress
Pikaajalised kohustused	31.12.17	31.12.16	kehtivus	
Seb pank 2 laenu	296 098	369 971	05.10.2015-01.10.2020a.	3,50% (3 kuu Euribor 0,33)
Omanike laenud	169 933	234 359		
MTÜ Viikingite küla (seotud osapool)	47 700	0		
Laenukohustused kokku	513 730	604 330		

Lisa 8. Omakapital	eurodes	
	31.12.17	31.12.16
Osakapital)	5000	5 000
Osakute arv (tk.)	2	2
Osakute nimiväärtus (eurodes) 50%	2500	2 500
Osakute nimiväärtus (eurodes) 50%	2500	2 500
	0	
Ettevõtte kasum:	121545	42568
Ettevõtte omakapital:	126545	47568

Lisa 9. Müügitulu		
Geograafilised piirkonnad	2016	
Eesti	104369	72 980
Kokku geograafilised piirkonnad	104369	72 980
Tegevusalad EMTAK 68201		
<u>Üüri- ja renditulud</u>	85355	56729
Muud tegevustulud		
Kommunaalteenused (elekter,vesi,gaas,internet)	8740	4810
Haldustulud	10274	
Kokku:	19014	61538,81
Muud tegevustulud		11442
Äritulud kokku:	104369	72980,32

Lisa 10 Tegevuskulud		
Kaubad, materjal,teenused	2017	2016
Kommunaalmaksed	7711	4 810
Juriidilised kulud, lepingutasud	0	7 703
Kindlustus	1371	1 876
Muud kulud	2875	1 535
Kaubad, materjal,teenused kokku	11957	15 925
Maamaks	892	892
Ärikulud kokku:	12848	16816

Lisa 11 Seotud osapooled

Viikingite küla MTÜ-lt pikaajalinelaen 47700€ Odra 10 majade renoveerimiseks

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

SR Kinnisvara Haldus OÜ juhatus otsustas jätta 2017. aasta puhaskasum tulevaste aastate kasumisse summas 78977€

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2017. AASTA

MAJANDUSAASTA ARUANDELE

SR Kinnisvara Haldus Osühing majandusaasta aruanne on kinnitatud

Osanike üldkoosoleku poolt 22.05.2018

Kinnitame esitatud andmete õigsust:

Osaniku nimi ja isikukood	Osaniku Aadress	Osa Nimiväärtus	Telefon	Allkiri
Steve Hindrekson Isikukood 37604230305	Tallinn	2 500	56642528	Id-kaart
Riho Neem Isikukood 37406090241	Tallinn	2 500	55510774	Id-kaart

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2018

SR Kinnisvara Haldus OÜ (registrikood: 12907461) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO NEEM	Juhatuse liige	27.09.2018

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104369	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Riho Neem	37406090241	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)
Steve Hindrekson	37604230305	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55510774
Mobiiltelefon	+372 56642528
E-posti aadress	srkinnisvarahaldus@gmail.com