

270 580

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

16.07.2007

L16
SILVI KÄRSTEN

Majandusaasta aruanne

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2006

Äriregistri kood: 11050774
Aadress: Sõbra 53, Tallinn 10911
Telefon: 62 82 390
Faks: 62 82 391
Elektronpost: info@sydalinna.ee
Põhitegevusala: Kinnisvara haldamine

Lisatud dokumendid:
1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3 Ettemaksed teenuste eest	11
Lisa 4 Maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud võlad	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Muud tegevuskulud	12
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	12
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
OSANIKE NIMEKIRI	16

TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ asutati 16.06.2004. Ettevõtte põhiline tegevusala on kinnisvara haldusteenuse osutamine.

2006.majandusaasta peamiseks eesmärgiks oli lepinguliste klientide (korterühistud ja büroohooned) arvu suurendamine, see ka õnnestus – aasta lõpuks oli lepinguliste klientide arv kahekordistunud.

2006.aasta oli ettevõtte tegevuses esimene täisaasta, OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus asutati 2004 aastal, kuid tegevust alustati 2005 aasta suvel.

Tulud, kulud, kasum

2006. aasta majandusaasta käive oli 637 tuh krooni, millest moodustas kasum 65 tuh krooni. Seega rentaablus on 10,2%. Peamiseks tuluallikaks olid kinnisvara haldusteenus.

Personal

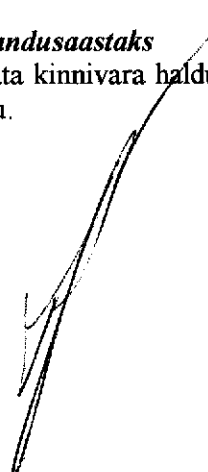
Ettevõtte töötajate arv majandusaastal oli 1 inimene. Palgakulud olid 2006.aastal 19 tuh krooni. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgalise töötaja kõrval on haldusteenust ning raamatupidamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad ja osaühingud.

OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus juhatus koosneb 4 liikmest, juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2006.aastal on plaanis jätkata kinnisvara haldusteenuse osutamist, suurendada lepinguliste klientide arvu ning palgata juurde tööjõudu.

Tarmo Pankratov
Juhatus liige/Tegevjuht



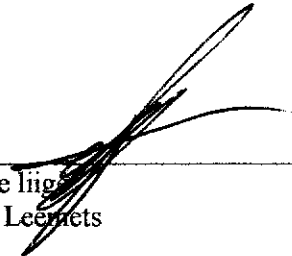
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani (15.06.2007), on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ on jätkuvalt tegutsev.

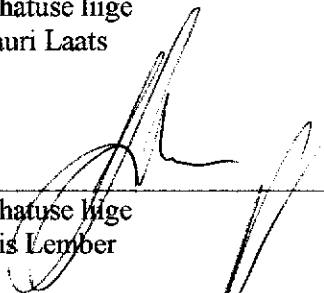
Tallinnas, 15. juunil 2007.a



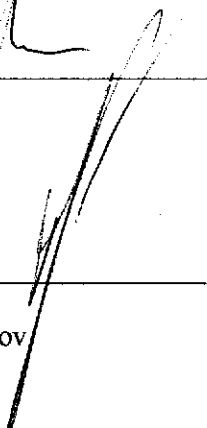
Juhatuses liige
Andrus Leemets



Juhatuses liige
Lauri Laats



Juhatuses liige
Liis Lember



Juhatuses liige
Tarmo Pankratov

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2006	31.12.2005
VARAD			
Käibevara			
Raha		143 896	93 496
Nõuded ja ettemaksud			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	2	139 434	55 371
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>	3	1 328	1 328
<i>Kokku</i>		140 762	56 699
Käibevara kokku		284 658	150 195
VARAD KOKKU		284 658	150 195
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		88 598	33 132
<i>Võlad töövõtjatele</i>		2 719	1 000
<i>Maksuvõlad</i>	4	2 569	0
<i>Muud võlad</i>	5	13 862	4 767
<i>Kokku</i>		107 748	38 899
Lühiajalised kohustused kokku		107 748	38 899
KOHUSTUSED KOKKU		107 748	38 899
Omakapital			
Osakapital	6	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		3 569	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		67 727	-91
Aruandeaasta kasum (kahjum)		65 614	71 387
OMAKAPITAL KOKKU		176 910	111 296
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		284 658	150 195

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Müügitulu	7	582 147	230 694
Muud äritulud		54 899	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	8	454 531	63 683
Muud tegevuskulud	9	97 076	84 451
Tööjõu kulud			
Palgakulu		15 000	8 388
Sotsiaalmaksud		4 995	2 810
Tööjõu kulud kokku		19 995	11 198
Ärikasum (-kahjum)		65 444	71 363
Finantstulud ja -kulud			
Muud finantstulud ja -kulud		170	25
Finantstulud ja -kulud kokku		170	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		65 614	71 387
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		65 614	71 387

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		65 444	71 363
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2,3	-84 063	-56 699
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4,5	68 849	38 899
Kokku rahavood äritegevusest		50 230	53 563
Rahavood investeerimistegevusest			
Saadud intressid		170	25
Kokku rahavood investeerimistegevusest		170	25
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	0
Rahavood kokku		50 400	53 587
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		93 496	39 909
Raha ja raha ekvivalentide muutus		50 400	53 587
Valuutakursi muutuste mõju		0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		143 896	93 496

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Aruande perioodi kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 16.06.2004	40 000	0	0	0	40 000
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	-91	-91
Saldo seisuga 31.12.2004	40 000	0	0	-91	39 909
Eelmiste perioodide kasum/kahjum	0	0	-91	0	-91
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	71 387	71 387
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	-91	71 387	111 296
Eelmiste perioodide kasum/kahjum	0	3 569	67 727	0	71 296
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	65 614	65 614
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	3 569	67 727	65 614	176 910

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Rahavoogude aruanne

Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil - on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeerimise ja finantseerimise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2006 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	31.12.2005
Ostjatelt laekumata arved	139 434	55 371
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	0
Nõuded ostjate vastu kokku	139 434	55 371

Aruandeaastal ebatõenäoliseks ning lootusetuteks arveid pole kantud.

Lisa 3 Ettemaksed teenuste eest

Ettemaksena on kajastatud Pärnu mnt 10 bürooruumide eest tasutud tagatisraha summas 1 328 krooni.

Lisa 4 Maksuvõlad

	31.12.2006		31.12.2005	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Üksikisiku tulumaks	0	415	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 980	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	120	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	54	0	0
	0	2 569	0	0

Lisa 5 Muud võlad

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad aruandvatele isikutele	1 973	44
Muud võlad	11 889	4 723
Kokku	13 862	4 767

Lisa 6 Osakapital

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 01.01.2006	400	40 000
Saldo 31.12.2006	400	40 000

Põhikirja kohaselt on Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ miinimumkapital 40 000 krooni ja maksimumkapital 160 000 krooni.

Lisa 7 Müügitulu

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2006	2005
Eesti	582 147	230 694
Kokku	582 147	230 694

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2006	2005
Kinnisvara haldamine	582 147	230 694
Kokku	582 147	230 694

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2006	2005
Haldusteenuste tasud	362 919	63 683
Muud ostetud teenused	91 612	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	454 531	63 683

Lisa 9 Muud tegevuskulud

	2006	2005
Reklaamikulud	6 000	0
Ruumide rendi- ja kommunaalkulud	20 228	11 074
Sidekulud	14 673	2 277
Bürookulud	18 317	27 328
Muud kulud	37 858	43 772
Muud tegevuskulud kokku	97 076	84 451

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ loeb seotud osapoolteks:

- omanikke (sh emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

2006.a. oli Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ-l tehinguid seotud osapooltega järgnevas mahus:

	2006		2005	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	387 146	0	66 120	0
Teenuste ost-müük kokku	387 146	0	66 120	0

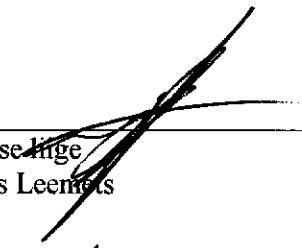
Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2006	31.12.2005
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	40 199	22 447
Lühiajalised kohustused kokku	40 199	22 447

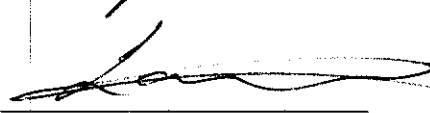
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ juhatus on koostanud 2006. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

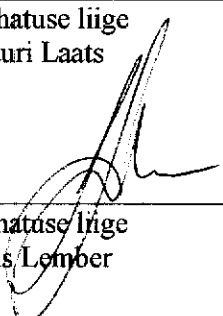
Tallinnas, 15. juunil 2007.a



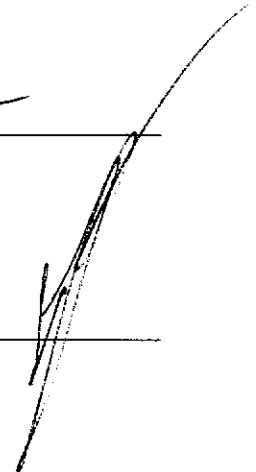
Juhatuselige
Andrus Leemets



Juhatuselige
Lauri Laats



Juhatuselige
Liis Lember



Juhatuselige
Tarmo Pankratov

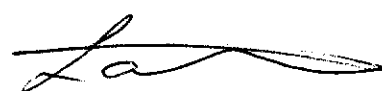
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

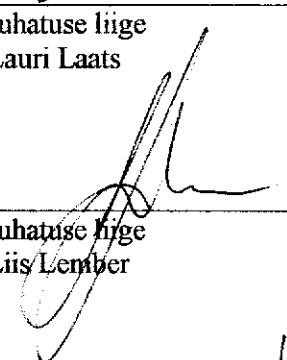
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	67 727
2006. aasta puhaskasum	65 614
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2006:	133 341

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks
alljärgnevalt:

Kohustuslik reservkapital	431
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist:	132 910



Juhatuseliige
Andrus Leppets

Juhatuseliige
Lauri Laats

Juhatuseliige
Liis Lember

Juhatuseliige
Tarmo Pankratov

OSANIKE NIMEKIRI

Seisuga 15.06.2007:

Osaniku nimi	Elukoht	Isikukood	Osade arv	Summa
Lauri Laats	Tallinn	38104220318	20%	8 000 kr
Liis Lember	Tallinn	47910220336	20%	8 000 kr
Andrus Leemets	Tallinn	37605285232	20%	8 000 kr
Siiri Saarmäe	Tallinn	48109050255	20%	8 000 kr
Tarmo Pankratov	Tallinn	37703294910	20%	8 000 kr