

321018

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14-08-2008

Majandusaasta aruanne

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ

Majandusaasta algus: 01.jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31.detsember 2007

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

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 Materiaalne põhivara.....	11
Lisa 4 Maksuvõlad	11
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 8 Muud tegevuskulud	12
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	12
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. 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.

2007.majandusaasta peamiseks eesmärgiks oli lepinguliste klientide (korterühistud ja büroohooned) arvu suurendamine, see ka õnnestus – aasta lõpuks oli lepinguliste klientide arv kahekordistunud.

Tulud, kulud, kasum

2007. aasta majandusaasta käive oli 1,6 milj krooni, millest moodustas kasum 81 tuh krooni. Seega rentaablus on 5%. Peamiseks tuluallikaks olid kinnisvara haldusteenus.

Personal

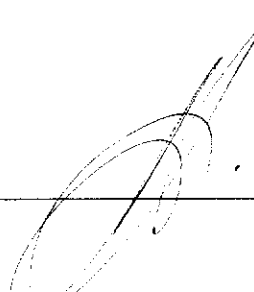
Ettevõtte töötajate arv majandusaastal oli 3 inimest. Palgakulud olid 2007.aastal 139 tuh krooni. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgalise töötaja kõrval on haldusteenust ning raamatupidamisteenust müüvad füüsilisest isikust ettevõtjad ja osaühingud.

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2007.aastal on plaanis jätkata kinnisvara haldusteenuse osutamist, suurendada lepinguliste klientide arvu ning palgata juurde tööjõudu.

Tarmo Pankratov
Juhatus liige/Tegevjuht

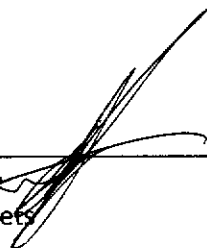


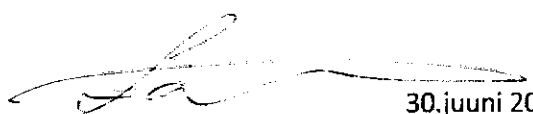
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

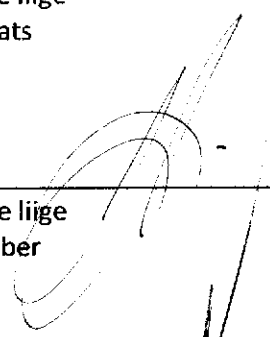
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

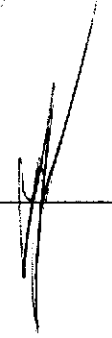
Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ 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, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ on jätkuvalt tegutsev.


30. juuni 2008
Juhatuseliige
Andrus Leemets


30. juuni 2008
Juhatuseliige
Lauri Laats


30. juuni 2008
Juhatuseliige
Liis Lember


30. juuni 2008
Juhatuseliige
Tarmo Pankratov

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha		170 170	143 896
Nõuded ja ettemaksud			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	2	361 525	139 434
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>		91	1 328
<i>Muud lühiajalised nõuded</i>		187	0
<i>Kokku</i>		361 803	140 762
Käibevara kokku		531 973	284 658
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3	7 732	0
Põhivara kokku		7 732	0
VARAD KOKKU		539 705	284 658
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>		202 026	88 598
<i>Võlad töövõtjatele</i>		15 098	2 719
<i>Maksuvõlad</i>	4	15 217	2 569
<i>Muud võlad</i>		0	1 973
<i>Saadud ettemaksed</i>		48 759	11 889
<i>Kokku</i>		281 100	107 748
Lühiajalised kohustused kokku		281 100	107 748
KOHUSTUSED KOKKU		281 100	107 748
Omakapital			
Osakapital	5	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	3 569
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		132 910	67 727
Aruandeaasta kasum (kahjum)		81 695	65 614
OMAKAPITAL KOKKU		258 605	176 910
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		539 705	284 658

Kasumiaruanne

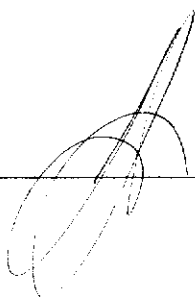
(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	6	1 610 432	582 147
Muud äritulud		0	54 899
Kaubad, toore, materjal ja teenused	7	-1 159 332	-454 531
Muud tegevuskulud	8	-204 030	-97 076
Tööjõu kulud			
<i>Palgakulu</i>		-104 895	-15 000
<i>Sotsiaalmaksud</i>		-34 929	-4 995
Tööjõu kulud kokku		-139 824	-19 995
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	-3 866	0
Muud ärikulud		-21 867	0
Ärikasum (-kahjum)		81 513	65 444
Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud		182	170
Finantstulud ja -kulud kokku		182	170
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		81 695	65 614
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		81 695	65 614

Rahavoogude aruanne

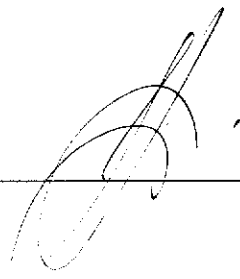
(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		81 513	65 444
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	3 866	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2	-221 041	-84 063
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4	173 352	68 849
Kokku rahavood äritegevusest		37 690	50 230
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	3	-11 598	0
Saadud intressid		182	170
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-11 416	170
Rahavood kokku		26 274	50 400
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		143 896	93 496
Raha ja raha ekvivalentide muutus		26 274	50 400
Valuutakursi muutuste mõju		0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		170 170	143 896



Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa- kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Aruande perioodi kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	0	-91	71 387	111 296
Eelmiste perioodide kasum/kahjum	0	3 569	67 818	-71 387	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	65 614	65 614
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	3 569	67 727	65 614	176 910
Eelmiste perioodide kasum/kahjum	0	431	65 183	-65 614	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	81 695	81 695
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	132 910	81 695	258 605



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ 2007. 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.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Masinad ja seadmed 2-5 aastat

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

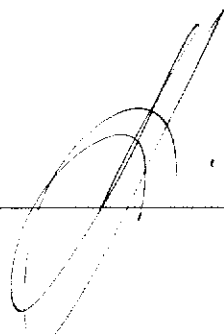
Äritegevuse rahavood on koostatud kaudsel meetodil - on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarede ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused. Investeermise ja finantseermise rahavood on koostatud otsesel meetodil.

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 ilmnesh bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2007 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

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjatelt laekumata arved	361 525	139 434
Kokku	361 525	139 434

Aruandeaastal ebatõenäoliseks ning lootusetuteks arveid pole kantud.

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed
Soetusmaksumus 31.12.2006	0
Soetamine 2007.a.	11 598
Soetusmaksumus 31.12.2007	11 598
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0
2007.a. arvestatud kulum	-3 866
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-3 866
Jääkmaksumus 31.12.2006	0
Jääkmaksumus 31.12.2007	7 732

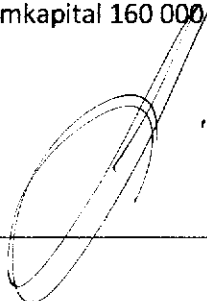
Lisa 4 Maksuvõlad

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Üksikisiku tulumaks	0	4 224	0	415
Sotsiaalmaks	0	10 254	0	1 980
Kohustuslik kogumispension	0	460	0	120
Töötuskindlustusmaks	0	279	0	54
Kokku	0	15 217	0	2 569

Lisa 5 Osakapital

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 01.01.2007	400	40 000
Saldo 31.12.2007	400	40 000

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



Lisa 6 Müügitulu

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	1 610 432	582 147
Kokku	1 610 432	582 147

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2007	2006	Tegevusala kood EMTAKi järgi
Kinnisvara haldamine	1 610 432	582 147	68321
Kokku	1 610 432	582 147	

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2007	2006
Sisseostetud haldusteenus	979 075	362 919
Muud ostetud teenused	180 257	91 612
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	1 159 332	454 531

Lisa 8 Muud tegevuskulud

	2006	2006
Reklaamikulud	8 056	6 000
Ruumide rendi- ja kommunaalkulud	75 734	20 228
Sidekulud	26 144	14 673
Bürookulud	18 860	18 317
Muud kulud	75 236	37 858
Muud tegevuskulud kokku	204 030	97 076

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ loeb seotud osapoolteks:

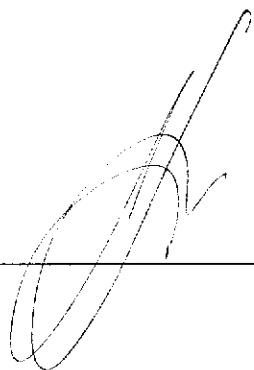
- omanikke (sh emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

2007.a. oli Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ-I tehinguid seotud osapooltega järgnevas mahus:

	2007	2006		
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	744 905	0	387 146	0
Teenuste ost-müük kokku	744 905	0	387 146	0

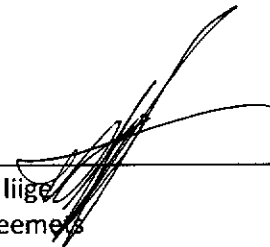
Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Juhatuse liikmed	11 462	0
Juhatuse liikmega seotud ettevõtted	70 703	40 199
Lühiajalised kohustused kokku	70 703	40 199

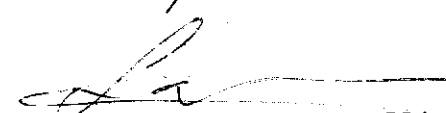


JUHATUSE ALLKIRJAD 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

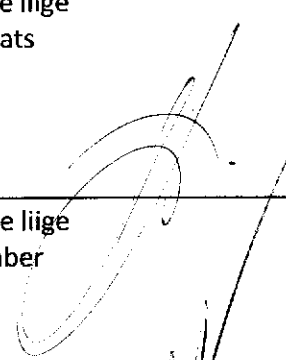
Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.



30. juuni 2008
Juhatuseliige
Andrus Leemets



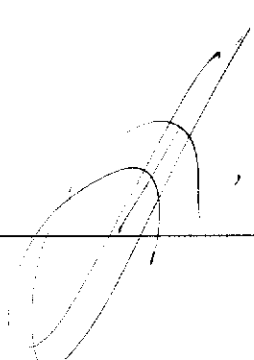
30. juuni 2008
Juhatuseliige
Lauri Laats



30. juuni 2008
Juhatuseliige
Liis Lember



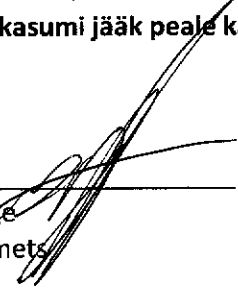
30. juuni 2008
Juhatuseliige
Tarmo Pankratov

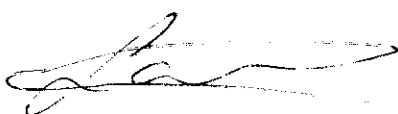


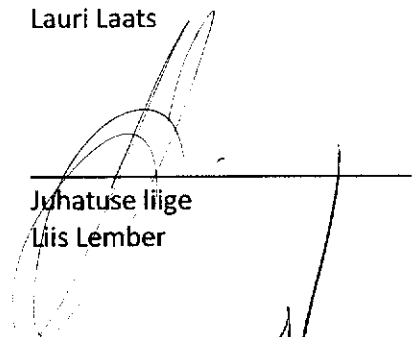
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

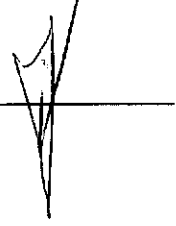
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	132 910
2007. aasta puhaskasum	81 695
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2007:	214 605

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist: 214 605



Juhatuses liige
Andrus Leemets

Juhatuses liige
Lauri Laats

Juhatuses liige
Liis Lember

Juhatuses liige
Tarmo Pankratov

OSANIKE NIMEKIRI

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

