

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Keldrimäe Kinnisvara OÜ

registrikood: 10491950

tänavatalu nimi, Salme 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10413

telefon: +372 6083278, +372 5035542

e-posti aadress: keldrimae@online.ee

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 ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Võlad tarnijatele	14
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	14
Lisa 15 Muud äritulud	15
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 18 Tööjõukulud	15
Lisa 19 Muud ärikulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

OÜ Keldrimäe Kinnisvara alustas majandustegevust 1998.a. oktoobris. Põhitegevusalaks on kinnisvara haldus, -hooldus ja -arendus. OÜ Keldrimäe Kinnisvara ja Urmas Põlluaas`a vahel sõlmitud lepingute alusel haldab firma Tallinnas Salme tn 4 asvat kinnistut (30 korterit). OÜ Keldrimäe Kinnisvara on vahendajaks elanike ja neile kommunaalteenuseid pakkuvate firmade vahel. 2012.a. vahendati kommunaalmakseid 22047 euro eest, (2011.a. oli vastav summa 19220 eurot). Keldrimäe Kinnisvara arvele laekuvad ka üürimaksed. Üüri laekus 2012.a. 40707 eurot ja seda on kasutatud hoone korrastamiseks ja korterite remondiks. Praeguseks on üüride laekumine paranenud, kuigi on veel võlglasti. Osaliselt on võlgnevusi tulnud ka kahjumisse kanda. 2013.a. peaks Salme tn.4 kinnistu üle minema Keldrimäe Kinnisvara OÜ omandisse. Sellega seoses on tehtud ka ettemaks kinnisvara eest.

Haldus- ja hoolduslepingud on sõlmitud ka OÜ-ga Kuivajõe Farmer lautade ja teiste tootmishoonete remondiks. Kuivajõe Farmer OÜ-le ehitati silohoidlad. Firmas on neli töötajat, kellest üks tegeleb üürnikega ja ülejäänud remonditöödega.

Osaühingu tööd juhib kolme liikmeline nõukogu ja juhataja. Nõukogu liikmed ja juhataja ei ole saanud tasusid oma osaluse eest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 053	964	2
Nõuded ja ettemaksed	48 075	67 658	3,4
Kokku käibevara	49 128	68 622	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	85 322	2 556	6
Materiaalne põhivara	222 187	221 515	7
Kokku põhivara	307 509	224 071	
Kokku varad	356 637	292 693	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	48 669	35 738	9
Võlad ja ettemaksed	67 193	22 840	10
Kokku lühiajalised kohustused	115 862	58 578	
Kokku kohustused	115 862	58 578	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038	13
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 673	186 419	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 060	14 654	
Kokku omakapital	240 775	234 115	
Kokku kohustused ja omakapital	356 637	292 693	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	91 287	109 029	14
Muud äritulud	40 708	58 780	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-56 032	-73 797	16
Mitmesugused tegevuskulud	-15 409	-25 215	17
Tööjõukulud	-38 187	-7 772	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 636	-5 827	7
Muud ärikulud	-4 671	-40 544	19
Ärikasum (kahjum)	13 060	14 654	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 060	14 654	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 060	14 654	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	13 060	14 654	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 636	5 827	7
Kokku korrigeerimised	4 636	5 827	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 517	21 835	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	44 352	-10 833	
Kokku rahavood äritegevusest	68 565	31 483	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 308	-56 000	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-82 765	0	6
Antud laenud	0	-11 756	
Antud laenude tagasimaksed	13 066	39 560	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-75 007	-28 196	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	12 931	25 156	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-31 054	
Makstud dividendid	-6 400	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 531	-5 898	
Kokku rahavood	89	-2 611	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	964	3 575	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	89	-2 611	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 053	964	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	30 038	3 004	186 419	219 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)			14 654	14 654
31.12.2011	30 038	3 004	201 073	234 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 060	13 060
Makstud dividendid			-6 400	-6 400
31.12.2012	30 038	3 004	207 733	240 775

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2012.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 eurodes. 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 laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korregeeritud 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 500 eurot. 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 500.00

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
hooned, kinnistud	33
muu inventar	7

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
(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	845	700
Arvelduskontod	208	264
Kokku raha	1 053	964

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 570	11 570		
Ostjatelt laekumata arved	11 570	11 570		
Muud nõuded	36 073	36 073		
Laenunõuded	36 073	36 073		
Ettemaksed	432	432		
Tulevaste perioodide kulud	432	432		
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 075	48 075		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	18 251	18 251		
Ostjatelt laekumata arved	24 642	24 642		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-6 391	-6 391		
Muud nõuded	49 139	49 139		
Laenunõuded	49 139	49 139		
Ettemaksed	268	268		
Tulevaste perioodide kulud	268	268		
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 658	67 658		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	11 570	18 251
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Kokku nõuded ostjate vastu	11 570	18 251

	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-6 391
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	6 391
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	481	4 930
Üksikisiku tulumaks	392	272
Sotsiaalmaks	813	863
Kohustuslik kogumispension	22	11
Töötuskindlustusmaksed	104	100
Maamaks		13
Intress		5 967
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 812	12 156

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11118087	OÜ Ardu Turism	Eesti	Toitlustamine, majutus	0	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	31.12.2012
Kokku		

26.11.2012.a. ostis Keldrimäe Kinnisvara OÜ Urmas Põlluaasa`lt OÜ Ardu Turism osakuid 50% ulatuses.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2010										
Soetusmaksumus	13 229	130 598	7 990	1 116	1 343	10 449	2 948	41 543	41 543	198 767
Akumuleeritud kulum		-17 469	-7 000	-545	-1 004	-8 549	-1 407			-27 425
Jääkmaksumus	13 229	113 129	990	571	339	1 900	1 541	41 543	41 543	171 342
Ostud ja parendused								56 000	56 000	56 000
Amortisatsioonikulu		-3 108	-574	-266	-339	-1 179	-1 540			-5 827
31.12.2011										
Soetusmaksumus	13 229	130 598	7 990	1 116	1 343	10 449	2 948	97 543	97 543	254 767
Akumuleeritud kulum		-20 577	-7 574	-811	-1 343	-9 728	-2 947			-33 252
Jääkmaksumus	13 229	110 021	416	305	0	721	1	97 543	97 543	221 515
Ostud ja parendused							451	4 857	4 857	5 308
Amortisatsioonikulu		-3 912	-360	-305		-665	-59			-4 636
31.12.2012										
Soetusmaksumus	13 229	130 598	7 990	1 116	1 343	10 449	3 399	102 400	102 400	260 075
Akumuleeritud kulum		-24 489	-7 934	-1 116	-1 343	-10 393	-3 006			-37 888
Jääkmaksumus	13 229	106 109	56	0	0	56	393	102 400	102 400	222 187

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	3 409	3 436
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	0	3 103

Kasutusrendi leping nr.050128 on sõlmitud AS DNB Liisinguga sõiduauto Chevrolet Captiva kasutamise kohta. Leping lõpeb 2013.a jaanuaris.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
laenu seotud osapooltelt	48 669	48 669		
Muud laenukohustused kokku	48 669	48 669		
Laenukohustused kokku	48 669	48 669		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
laenu seotud osapooltelt	35 738	35 738		
Muud laenukohustused kokku	35 738	35 738		
Laenukohustused kokku	35 738	35 738		

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9 012	9 012		
Võlad töövõtjatele	2 917	2 917		
Maksuvõlad	1 812	1 812		
Muud võlad	52 880	52 880		
Muud viitvõlad	52 880	52 880		
Saadud ettemaksed	572	572		
Muud saadud ettemaksed	572	572		
Kokku võlad ja ettemaksed	67 193	67 193		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	9 975	9 975		
Võlad töövõtjatele	403	403		
Maksuvõlad	12 156	12 156		
Saadud ettemaksed	306	306		
Muud saadud ettemaksed	306	306		
Kokku võlad ja ettemaksed	22 840	22 840		

Muud viitvõlad on võlgnevus 2012.a.soetatud OÜ Ardu Turism osakute eest.
Ettemakseteks on uute üürnike poolt tasutud tagatisraha.

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
tarnijatele tasumata arved	9 012	9 975
Kokku võlad tarnijatele	9 012	9 975

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	2 917	300
Väljamaksmata töötasu	0	0
muud viitvõlad	0	103
Kokku võlad töövõtjatele	2 917	403

Töötasude kohustus on detsembris arvestatud töötasu koos maksudega.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	47	47

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	91 287	109 029
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	91 287	109 029
Kokku müügitulu	91 287	109 029
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus- ja remonditööd	91 287	73 482
Üüritulu	0	35 547
Kokku müügitulu	91 287	109 029

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Rendi- ja üüritulu	40 708	0
toetus	0	106
Muud	0	58 674
Kokku muud äritulud	40 708	58 780

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	5 207	14 466
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	49 520	52 132
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 305	7 199
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	56 032	73 797

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Maarent	91	85
Üür ja rent	0	1 338
Energia	784	3 073
Kütus	784	3 073
Mitmesugused bürookulud	1 028	1 037
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	6 391
Kasutusrendid	3 405	3 436
Kindlustusmaksed	1 817	1 990
auto remondikulud	1 343	0
Muud	6 941	7 865
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 409	25 215

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	28 476	5 783
Sotsiaalmaksud	9 711	1 989
Kokku tööjõukulud	38 187	7 772
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	1

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 326	984
halvad laenud	0	39 560
dividendi ja intressi tulumaks	3 345	0
Kokku muud ärikulud	4 671	40 544

Lisa 20 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	36 073	48 669	49 139	35 738

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2013

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÖLLUAAS	Juhatuse liige	20.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 060
Kokku	207 733
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	207 733
Kokku	207 733

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	91287	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Põlluaas	36612280245	Triigi küla, Kõue vald, Harju maakond, Eesti	30038 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6083278
Mobiiltelefon	+372 5035542
E-posti aadress	keldrimae@online.ee