

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Südalinna Kinnisvarahaldus

registrikood: 11050774

tänava/talu nimi, Mustamäe tee 18-222

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10617

telefon: +372 6282390

faks: +372 6282391

e-posti aadress: info@sydalinna.ee

veebilehe aadress: www.sydalinna.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Tulumaks	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

2012.majandusaasta peamiseks eesmärgiks oli lepinguliste klientide (korterühistud ja ärihooned) arvu suurendamine, olemasolevate klientide hoidmine ning teenuse kvaliteedi tõstmine.

Tulud, kulud, kasum

2012. aasta majandusaasta käive oli 279 tuhat eurot, millest moodustas kasum 6 524 eurot. Peamiseks tuluallikaks oli kinnisvara haldusteenus.

Personal

Ettevõtte töötajate arv majandusaastal oli keskmiselt 10 inimest. Palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 2012.aastal 70 030 eurot. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgalise töötaja kõrval on haldusteenust ning raamatupidamisteenust müüvad osaühingud.

OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus juhatus koosnes 2012.aastal 2 liikmest, juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2013.aastal on plaanis jätkata kinnisvara haldusteenuse osutamist, suurendada lepinguliste klientide arvu ning teha investeeringuid töötajate koolitamisest ja ettevõtte arengusse.

Tarmo Pankratov

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 125	27 033	2
Finantsinvesteeringud	15 186	14 650	3
Nõuded ja ettemaksed	52 091	38 599	4
Kokku käibevara	88 402	80 282	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	6 041	2 584	5
Kokku põhivara	6 041	2 584	
Kokku varad	94 443	82 866	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	33 497	23 444	6
Kokku lühiajalised kohustused	33 497	23 444	
Kokku kohustused	33 497	23 444	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 611	48 254	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 524	8 356	
Kokku omakapital	60 946	59 422	
Kokku kohustused ja omakapital	94 443	82 866	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	279 068	232 413	9
Muud äritulud	104	258	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-175 766	-132 192	11
Mitmesugused tegevuskulud	-24 441	-23 758	12
Tööjõukulud	-70 030	-66 255	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 308	-1 109	5
Muud ärikulud	-554	-299	14
Ärikasum (kahjum)	7 073	9 058	
Finantstulud ja -kulud	780	494	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 853	9 552	
Tulumaks	-1 329	-1 196	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 524	8 356	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 073	9 058	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 308	1 109	5
Kokku korrigeerimised	1 308	1 109	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 492	2 632	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 053	-22 377	6
Kokku rahavood äritegevusest	4 942	-9 578	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 765	-409	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-14 667	3
Laekunud intressid	244	511	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 521	-14 565	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-5 000	-4 500	16
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 329	-1 196	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 329	-5 696	
Kokku rahavood	-5 908	-29 839	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 033	56 872	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 908	-29 839	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 125	27 033	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	52 754	55 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)			8 356	8 356
Makstud dividendid			-4 500	-4 500
31.12.2011	2 556	256	56 610	59 422
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 524	6 524
Makstud dividendid			-5 000	-5 000
Muud muutused omakapitalis	-1		1	0
31.12.2012	2 555	256	58 135	60 946

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ 2012. 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. Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, raha arveldusarvetel ning nõudmiseni hoiseid/deposiite pankades.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

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 vähendamisenä. 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 ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot 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, määrates 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 kulutusi. 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.

Tulud

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	2 621	2 621
Arvelduskontod	18 504	16 409
Tähtajalised hoiused	0	8 003
Kokku raha	21 125	27 033

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2010	0	0
Soetamine	14 667	14 667
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-17	-17
31.12.2011	14 650	14 650
Kajastatud õiglasest väärtuses	14 650	14 650
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	536	536
31.12.2012	15 186	15 186
Kajastatud õiglasest väärtuses	15 186	15 186

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	50 361	50 361		
Ostjatelt laekumata arved	50 361	50 361		
Muud nõuded	899	899		
Viitlaekumised	899	899		
Ettemaksed	734	734		
Tulevaste perioodide kulud	734	734		
Nõuded aruandvale isikule	97	97		
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 091	52 091		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	38 040	38 040		
Ostjatelt laekumata arved	38 040	38 040		
Muud nõuded	1	1		
Viitlaekumised	1	1		
Ettemaksed	515	515		
Tulevaste perioodide kulud	515	515		
Nõuded aruandvale isikule	43	43		
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 599	38 599		

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	2 274	2 012	4 286	946	5 232
Akumuleeritud kulum	-758	-741	-1 499	-449	-1 948
Jääkmaksumus	1 516	1 271	2 787	497	3 284
Ostud ja parendused	409	0	409	0	409
Amortisatsioonikulu	-496	-424	-920	-189	-1 109
31.12.2011					
Soetusmaksumus	2 683	2 012	4 695	946	5 641
Akumuleeritud kulum	-1 254	-1 165	-2 419	-638	-3 057
Jääkmaksumus	1 429	847	2 276	308	2 584
Ostud ja parendused	4 765	0	4 765	0	4 765
Amortisatsioonikulu	-695	-424	-1 119	-189	-1 308
31.12.2012					
Soetusmaksumus	7 448	2 012	9 460	946	10 406
Akumuleeritud kulum	-1 949	-1 589	-3 538	-827	-4 365
Jääkmaksumus	5 499	423	5 922	119	6 041

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	23 360	23 360			
Võlad töövõtjatele	2 804	2 804			
Maksuvõlad	7 333	7 333			7
Kokku võlad ja ettemaksed	33 497	33 497			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 931	11 931			
Võlad töövõtjatele	3 326	3 326			
Maksuvõlad	6 678	6 678			7
Saadud ettemaksed	1 509	1 509			
Tulevaste perioodide tulud	1 509	1 509			
Kokku võlad ja ettemaksed	23 444	23 444			

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 196
Käibemaks	1 403	1 112
Üksikisiku tulumaks	1 667	1 211
Erisoodustuse tulumaks	101	0
Sotsiaalmaks	3 541	2 675
Kohustuslik kogumispension	213	144
Töötuskindlustusmaksed	408	340
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 333	6 678

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 555	2 556
Osade arv (tk)	2 555	400

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	279 068	232 413
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	279 068	232 413
Kokku müügitulu	279 068	232 413
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine	279 068	232 413
Kokku müügitulu	279 068	232 413

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Traavid, viivised ja hüvitised	104	257
Muud	0	1
Kokku muud äritulud	104	258

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	524	141
Müügi eesmärgil ostetud teenused	33 054	16 607
Haldusteenuse kulud	25 303	25 848
Vahendatud kommunaalteenused	71 708	51 441
Vahendatud muud teenused ja kaubad	45 177	38 155
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	175 766	132 192

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	4 965	4 659
Energia	2 087	1 497
Kütus	2 087	1 497
Mitmesugused bürookulud	9 109	9 017
Koolituskulud	1 577	2 262
Reklaamikulu	1 203	533
Sidekulud	2 031	2 020
Muud	3 469	3 770
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 441	23 758

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	52 149	49 310
Sotsiaalmaksud	17 881	16 945
Kokku tööjõukulud	70 030	66 255
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	10	10

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	4	1
Riigilõivud	0	48
Muud	550	250
Kokku muud ärikulud	554	299

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	536	-17
Intressitulud	244	511
Intressitulu hoiustelt	244	511
Kokku finantstulud ja -kulud	780	494

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	5 000	1 329	4 500	1 196
Eesti	5 000	1 329	4 500	1 196
Kokku	5 000	1 329	4 500	1 196

Lisa 17 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	177	4 299	193	3 208

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 111	2 018
2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 551	1 860

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	11 796	11 102

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

osaühing Südalinna Kinnisvarahaldus (registrikood: 11050774) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS LEMBER	Juhatuse liige	30.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	51 611
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 524
Kokku	58 135
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	58 135
Kokku	58 135

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	279068	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tarmo Pankratov	37703294910		937 EUR
Siiri Saarmäe	48109050255		681 EUR
Liis Lember	47910220336		937 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6282390
Faks	+372 6282391
E-posti aadress	info@sydalinna.ee
Veebilehe aadress	www.sydalinna.ee