

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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	9
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Tulumaks	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

2013.majandusaasta peamiseks eesmärgiks oli lepinguliste klientide (korterühistud ja ärihooned) arvu suurendamine, olemasolevate klientide hoidmine ning teenuse kvaliteedi tõstmine.

Tulud, kulud, kasum

2013. aasta majandusaasta käive oli 328 tuh eurot, majandusaasta lõppes 4 442 eurose kahjumiga peamiselt finantsinvesteeringute väärtuse languse tõttu. Peamiseks tuluallikaks oli kinnisvara haldusteenus.

Personal

Ettevõtte töötajate arv majandusaastal oli keskmiselt 9 inimest. Palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 2013.aastal 76 006 eurot. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgalise töötaja kõrval on haldusteenust ning raamatupidamisteenust müüvad osaühingud.

OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus juhatus koosnes 2013.aastal 2 liikmest, juhatuseliikme tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2014.aastal on plaanis jätkata kinnisvara haldusteenuse osutamist, suurendada lepinguliste klientide arvu ning teha investeeringuid töötajate koolitamisse ja ettevõtte arengusse.

Tarmo Pankratov

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23 016	21 125	2
Finantsinvesteeringud	10 503	15 186	3
Nõuded ja ettemaksed	55 137	52 091	4
Kokku käibevara	88 656	88 402	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5 630	6 041	5
Kokku põhivara	5 630	6 041	
Kokku varad	94 286	94 443	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	37 782	33 497	6
Kokku lühiajalised kohustused	37 782	33 497	
Kokku kohustused	37 782	33 497	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 135	51 611	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 442	6 524	
Kokku omakapital	56 504	60 946	
Kokku kohustused ja omakapital	94 286	94 443	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	328 485	279 068	9
Muud äritulud	27	104	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-223 431	-175 766	11
Mitmesugused tegevuskulud	-26 507	-24 441	12
Tööjõukulud	-76 006	-70 030	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 127	-1 308	5
Muud ärikulud	-201	-554	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	240	7 073	
Muud finantstulud ja -kulud	-4 682	780	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 442	7 853	
Tulumaks	0	-1 329	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 442	6 524	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	240	7 073	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 127	1 308	5
Kokku korrigeerimised	2 127	1 308	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 046	-13 492	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 285	10 053	6
Kokku rahavood äritegevusest	3 606	4 942	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 716	-4 765	5
Laekunud intressid	1	244	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 715	-4 521	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	0	-5 000	16
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-1 329	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-6 329	
Kokku rahavood	1 891	-5 908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 125	27 033	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 891	-5 908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 016	21 125	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-4 442	-4 442
31.12.2013	2 555	256	53 693	56 504

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ 2013. 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 hoiuseid/deposiite pankades. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksed

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 akumuliseeritud 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	3 008	2 621
Arveldusarved	20 008	18 504
Kokku raha	23 016	21 125

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
31.12.2011	14 650	14 650
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	536	536
31.12.2012	15 186	15 186
Kajastatud õiglasel väärtuses	15 186	15 186
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-4 683	-4 683
31.12.2013	10 503	10 503
Kajastatud õiglasel väärtuses	10 503	10 503

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	54 289	54 289
Ostjatelt laekumata arved	54 289	54 289
Ettemaksed	748	748
Tulevaste perioodide kulud	748	748
Nõue aruandvale isikule	100	100
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 137	55 137
	31.12.2012	12 kuu jooksul
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

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	954	762	1 716		1 716
Amortisatsioonikulu	-1 584	-424	-2 008	-119	-2 127
31.12.2013					
Soetusmaksumus	8 402	2 774	11 176	946	12 122
Akumuleeritud kulum	-3 533	-2 013	-5 546	-946	-6 492
Jääkmaksumus	4 869	761	5 630	0	5 630

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	22 009	22 009			
Võlad töövõtjatele	2 370	2 370			
Maksuvõlad	6 603	6 603			7
Saadud ettemaksed	6 800	6 800			
Tulevaste perioodide tulud	6 800	6 800			
Kokku võlad ja ettemaksed	37 782	37 782			

	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			

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0
Käibemaks	657	1 403
Üksikisiku tulumaks	1 823	1 667
Erisoodustuse tulumaks		101
Sotsiaalmaks	3 579	3 541
Kohustuslik kogumispension	218	213
Töötuskindlustusmaksed	325	408
Intress	1	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 603	7 333

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	2 555	2 555

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	328 485	279 068
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	328 485	279 068
Kokku müügitulu	328 485	279 068
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine	328 485	279 068
Kokku müügitulu	328 485	279 068

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Traavid, viivised ja hüvitised	21	104
Muud	6	0
Kokku muud äritulud	27	104

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	331	524
Müügi eesmärgil ostetud teenused	37 716	33 054
Haldusteenuse kulud	36 724	25 303
Vahendatud kommunaalteenused	100 464	71 708
Vahendatud muud teenused ja kaubad	48 196	45 177
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	223 431	175 766

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	4 965	4 965
Energia	2 751	2 087
Kütus	2 751	2 087
Mitmesugused bürookulud	11 862	9 109
Koolituskulud	292	1 577
Reklaamikulu	303	1 203
Sidekulud	2 024	2 031
Muud	4 310	3 469
Kokku mitmesugused tegevuskulud	26 507	24 441

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	56 766	52 149
Sotsiaalmaksud	19 240	17 881
Kokku tööjõukulud	76 006	70 030
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	9	10

Lisa 14 Muud ärikulud (eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	46	4
Muud	155	550
Kokku muud ärikulud	201	554

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2013	2012
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-4 683	536
Intressitulud	1	244
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-4 682	780

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013		2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	5 000	1 329
Eesti	0	0	5 000	1 329
Kokku	0	0	5 000	1 329

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17	4 591	177	4 299

2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 111	218
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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	7 622	11 796

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2014

osaühing Södalinna Kinnisvarahaldus (registrikood: 11050774) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS LEMBER	Juhatuse liige	10.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 442
Kokku	53 693
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	53 693
Kokku	53 693

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	328485	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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