

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	11
Lisa 8 Kasutusrent	11
Lisa 9 Laenukohustused	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Võlad tarnijatele	13
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 13 Osakapital	14
Lisa 14 Müügitulu	14
Lisa 15 Muud äritulud	14
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 18 Tööjõukulud	15
Lisa 19 Muud ärikulud	15
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 asuvat kinnistut (30 korterit). OÜ Keldrimäe Kinnisvara on vahendajaks elanike ja neile kommunaalteenuseid pakkuvate firmade vahel. 2013.a. vahendati kommunaalmakseid 21781 euro eest, (2012.a. oli vastav summa 22047 eurot). Keldrimäe Kinnisvara arvele laekuvad ka üürimaksed. Üüri laekus 2013.a. 50684 eurot ja seda on kasutatud hoone korrastamiseks ja korterite remondiks. (2012.a. laekus üüre 40707 eur) Üüride laekumise suurenemine on osaliselt seotud üüride tõusuga, kuid paranenud on ka laekumine. 2013.a. müüs Urmas Põlluaas Salme tn.4 kinnistu Keldrimäe Kinnisvara OÜ-le.

Haldus- ja hoolduslepingud on sõlmitud ka OÜ-ga Kuivajõe Farmer lautade ja teiste tootmishoonete remondiks. 2013.a. renoveeris Keldrimäe Kinnisvara Kuivajõe Farmer OÜ-le Kuivajõe töökoja hoonet ja Kõue töökoda, kokku summas 66028 eurot, lisaks muud jooksvad remondid. Keldrimäe Kinnisvara OÜ-s töötas viis inimest, neist üks tegeleb üürnikega. Keldrimäe Kinnisvara OÜ plaanib suurendada üürikorterite arvu 50-ni, samuti suurendada hooldus- ja haldus-teenuste osakaalu.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 764	1 053	2
Nõuded ja ettemaksed	49 678	48 075	3
Kokku käibevara	53 442	49 128	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	85 322	85 322	6
Materiaalne põhivara	430 204	222 187	7
Kokku põhivara	515 526	307 509	
Kokku varad	568 968	356 637	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	29 649	48 669	9
Võlad ja ettemaksed	21 919	67 193	10
Kokku lühiajalised kohustused	51 568	115 862	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	261 166	0	9
Kokku pikaajalised kohustused	261 166	0	
Kokku kohustused	312 734	115 862	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038	13
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 733	194 673	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 459	13 060	
Kokku omakapital	256 234	240 775	
Kokku kohustused ja omakapital	568 968	356 637	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	86 126	91 287	14
Muud äritulud	60 902	40 708	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-48 477	-56 032	16
Mitmesugused tegevuskulud	-17 118	-15 409	17
Tööjõukulud	-50 744	-38 187	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 342	-4 636	9
Muud ärikulud	-68	-4 671	19
Kokku ärikasum (-kahjum)	20 279	13 060	
Intressikulud	-4 824	0	
Muud finantstulud ja -kulud	4	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 459	13 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 459	13 060	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	20 279	13 060	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 342	4 636	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-10 219	0	
Kokku korrigeerimised	123	4 636	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 603	6 517	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-45 274	44 352	
Makstud intressid	-4 824	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-31 299	68 565	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-300 000	-5 308	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	99 988	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-82 765	
Antud laenude tagasimaksed	0	13 066	
Laekunud intressid	4	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-200 008	-75 007	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	246 174	12 931	
Saadud laenude tagasimaksed	-8 169	0	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 987	0	
Makstud dividendid	0	-6 400	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	234 018	6 531	
Kokku rahavood	2 711	89	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 053	964	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 711	89	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 764	1 053	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			15 459	15 459
31.12.2013	30 038	3 004	223 192	256 234

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2013.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 ja 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.

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.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapoolle ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks on olulise osalusega eraisikust omanikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Kokku raha	3 764	1 053

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 146	13 146
Ostjatelt laekumata arved	13 146	13 146
Muud nõuded	36 073	36 073
Laenunõuded	36 073	36 073
Ettemaksed	459	459
Tulevaste perioodide kulud	459	459
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 678	49 678
	31.12.2012	12 kuu jooksul
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

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	13 146	11 570
Kokku nõuded ostjate vastu	13 146	11 570

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	814	481
Üksikisiku tulumaks	518	392
Sotsiaalmaks	1 062	813
Kohustuslik kogumispension	34	22
Töötuskindlustusmaksed	96	104
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 524	1 812

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10701577	OÜ Brendaster Invest	Eesti	ehitustegevus	100	100
11118087	OÜ Ardu Turism	Eesti	toitlustamine, majutus	50	50

OÜ-s Brendaster Invest ei toimunud tegevust 2013.a.

OÜ-le Ardu Turism kuuluv tegevuskoht Ardu Külalistemaja on antud rendile.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused		300 000	8 128			8 128				308 128
Amortisatsioonikulu		-8 592	-1 485	0	0	-1 485	-265			-10 342
Müügid		-89 769								-89 769
31.12.2013										
Soetusmaksumus	13 229	340 829	16 118	1 116	1 343	18 577	3 399	102 400	102 400	478 434
Akumuleeritud kulum		-33 081	-9 419	-1 116	-1 343	-11 878	-3 271			-48 230
Jääkmaksumus	13 229	307 748	6 699	0	0	6 699	128	102 400	102 400	430 204

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Ehitised	99 988	
Kokku	99 988	

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	283	3 409

Kasutusrendi leping nr.050128 on sõlmitud AS DNB Liisinguga sõiduauto Chevrolet Captiva kasutamise kohta. Leping lõppes 2013.a jaanuaris ja vormistati ümber kapitalirendina.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen 13-042565-JI	191 843	16 255	175 588	
Pikaajalised laenud kokku	191 843	16 255	175 588	
Kapitalirendikohustused kokku	5 766	4 929	837	
Muud laenukohustused				
laenud seotud osapooltelt	93 206	8 465	84 741	
Muud laenukohustused kokku	93 206	8 465	84 741	
Laenukohustused kokku	290 815	29 649	261 166	
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
laenud seotud osapooltelt	48 669	48 669		
Muud laenukohustused kokku	48 669	48 669		
Laenukohustused kokku	48 669	48 669		

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 516	2 516		
Võlad töövõtjatele	2 401	2 401		
Maksuvõlad	2 524	2 524		
Muud võlad	14 291	14 291		
Muud viitvõlad	14 291	14 291		
Saadud ettemaksed	187	187		
Muud saadud ettemaksed	187	187		
Kokku võlad ja ettemaksed	21 919	21 919		

	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		

Muud viitvõlad on detsembri töötasult arvestatud maksud summas 1540 ja võlgnevus OÜ Ardu Turism osakute eest 12750 eurot.

Muud ettemaksed on üürnike poolt tehtud ettemaksed uute lepingute sõlmimisel.

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
tarnijatele tasumata arved	2 516	9 012
Kokku võlad tarnijatele	2 516	9 012

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	0	2 917
Väljamaksmata töötasu	2 262	0
muud viitvõlad	139	0
Kokku võlad töövõtjatele	2 401	2 917

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	47	47

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	86 126	91 287
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	86 126	91 287
Kokku müügitulu	86 126	91 287
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus- ja remonditööd	86 126	91 287
Üüritulu	0	0
Kokku müügitulu	86 126	91 287

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	10 219	0
Rendi- ja üüritulu	50 683	40 708
toetus	0	0
Kokku muud äritulud	60 902	40 708

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	5 763	5 207
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	42 714	49 520
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	1 305
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	48 477	56 032

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Maarent	91	91
Energia	2 360	784
Elektrienergia	1 511	0
Kütus	849	784
Mitmesugused bürookulud	606	1 028
Kasutusrendid	283	3 405
Kindlustusmaksed	2 171	1 817
auto remondikulud	0	1 343
Muud	11 607	6 941
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 118	15 409

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	37 886	28 476
Sotsiaalmaksud	12 858	9 711
Kokku tööjõukulud	50 744	38 187
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	4

Lisa 19 Muud ärikulud (eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	44	1 326
halvad laenud	0	0
dividendi ja intressi tulumaks	0	3 345
Muud	24	0
Kokku muud ärikulud	68	4 671

Lisa 20 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	36 073	93 205	36 073	48 669

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2014

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÖLLUAAS	Juhatuse liige	12.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 459
Kokku	223 192
Jaotamine	
Kokku	223 192

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	86126	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