

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Kelvington

registrikood: 11347416

tänava/talu nimi, Ringtee 4

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51013

telefon: +372 5088383, +372 7300049

faks: +372 7300049

e-posti aadress: elle.valge@mail.ee, kelvington@hotmail.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 ostjate vastu	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

OÜ Kelvington on asutatud 2007.a.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja üürile andmine.

2007.a. Septembris osteti kaks korterit aadressil Tartu, Riia 13, mida renditakse välja bürooruumidena.

Ettevõtte tegevus toimub 100% Eestis.

Juhatus koosneb 1 liikmest. Juhatusel liikmele tasusid ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud	2013	2012
Müügitulu	46 620	33 225
Puhaskasum	26 539	-19 162
Puhasrentaablus	56,9%	-57,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,9	0,4
ROA	19,0%	-15,9%
ROE	37,5%	-43,4%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- * Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- * Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- * ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- * ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	16 188	1 299	2
Nõuded ja ettemaksed	11 506	2 385	3
Kokku käibevara	27 694	3 684	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	111 780	116 785	5
Kokku põhivara	111 780	116 785	
Kokku varad	139 474	120 469	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	30 341	8 126	6
Võlad ja ettemaksed	1 219	627	7
Kokku lühiajalised kohustused	31 560	8 753	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	37 230	67 571	6
Kokku pikaajalised kohustused	37 230	67 571	
Kokku kohustused	68 790	76 324	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	8
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 193	60 355	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 539	-19 162	
Kokku omakapital	70 684	44 145	
Kokku kohustused ja omakapital	139 474	120 469	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	46 620	33 226	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 067	-3 762	
Mitmesugused tegevuskulud	-906	-46	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 005	-5 005	5
Kokku ärikasum (-kahjum)	28 642	24 413	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 103	-43 575	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 539	-19 162	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 539	-19 162	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	28 642	24 413
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 005	5 005
Kokku korrigeerimised	5 005	5 005
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 121	15 197
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	592	-2 531
Kokku rahavood äritegevusest	25 118	42 084
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-147	0
Antud laenude tagasimaksed	147	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 092	0
Saadud laenude tagasimaksed	-9 218	-38 046
Makstud intressid	-2 103	-3 008
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 229	-41 054
Kokku rahavood	14 889	1 030
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 299	269
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 889	1 030
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 188	1 299

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 684	268	60 355	63 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-19 162	-19 162
31.12.2012	2 684	268	41 193	44 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	26 539	26 539
31.12.2013	2 684	268	67 732	70 684

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kelvington (edaspidi: ettevõtte) 2013.a. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. Laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, analoogselt materiaalse põhivaraga.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seosduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtust vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruande kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	16 188	1 299
Kokku raha	16 188	1 299

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	11 506	2 385
Kokku nõuded ostjate vastu	11 506	2 385

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	887	0	300
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	887	0	300

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	166 837	166 837
Akumuleeritud kulum	-45 047	-45 047
Jääkmaksumus	121 790	121 790
Amortisatsioonikulu	-5 005	-5 005
31.12.2012		
Soetusmaksumus	166 837	166 837
Akumuleeritud kulum	-50 052	-50 052
Jääkmaksumus	116 785	116 785
Amortisatsioonikulu	-5 005	-5 005
31.12.2013		
Soetusmaksumus	166 837	166 837
Akumuleeritud kulum	-55 057	-55 057
Jääkmaksumus	111 780	111 780

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 620	12 225
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 067	-3 762

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Swedbank AS	67 571	30 341	37 230	0	2,866	EUR	2014-2016
Pikaajalised võlakirjad kokku	67 571	30 341	37 230				
Laenukohustused kokku	67 571	30 341	37 230				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	8 126	8 126			2,866%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	8 126	8 126					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	67 571	0	67 571		2,866%	EUR	2014
Pikaajalised laenud kokku	67 571		67 571				
Laenukohustused kokku	75 697	8 126	67 571				

Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek korteriomanditele Riia 13-3, Tartu (reg.osa nr.3101103) ja Riia 13-4, Tartu (reg.osa nr. 3105303);

OÜ Rispeto (reg.kood 1076654) garantii.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	332	332		
Maksuvõlad	887	887		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 219	1 219		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	327	327		
Maksuvõlad	300	300		
Kokku võlad ja ettemaksed	627	627		

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1
OÜ Kelvington jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2013 moodustas 67 732 eurot (31.detsember 2012: 41 192 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb tulumaksu kulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summal. Juhul, kui välja makstakse kogu jaotamata kasum bilansipäeva seisuga, kaasneks dividendide tulumaks summas 18 005 eurot (31.detsember 2012: 10 950 eurot).		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 620	33 226
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 620	33 226
Kokku müügitulu	46 620	33 226
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	14 620	12 226
Kinnisvarahaldusega seotud tegevus	32 000	21 000
Kokku müügitulu	46 620	33 226

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 800	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	32 000	147	147	1 092	1 092
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	21 000	0	0	0	30 638

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2014

OÜ Kelvington (registrikood: 11347416) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS ROHTMAA	Juhatuse liige	19.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 539
Kokku	67 732

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	41 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 539
Kokku	67 732

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	32000	68.64%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14620	31.36%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Rohtmaa	36108172749	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	42000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7300049
Faks	+372 7300049
Mobiiltelefon	+372 5088383
E-posti aadress	elle.valge@mail.ee
E-posti aadress	kelvington@hotmail.ee