

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

2014.majandusaasta peamiseks eesmärgiks oli lepinguliste klientide (korterühistud ja ärihooned) arvu suurendamine, olemasolevate klientide hoidmine ning teenuse kvaliteedi tõstmine.

Tulud, kulud, kasum

2014. aasta majandusaasta käive oli 399 tuh eurot, majandusaasta lõppes 199 eurose kasumiga. Peamiseks tuluallikaks oli kinnisvara haldusteenus.

Investeeringud, põhivara

2014. aastal investeeringuid põhivarasse ei tehtud.

Personal

Ettevõtte töötajate arv majandusaastal oli keskmiselt 8 inimest. Palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 2014.aastal 71 572 eurot. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgalise töötaja kõrval on haldusteenust ning raamatupidamisteenust müüvad osahühingud.

OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus juhatus koosnes 2014.aastal 2 liikmest, juhatuseliikme tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2015.aastal on plaanis jätkata kinnivara haldusteenuse osutamist, suurendada lepinguliste klientide arvu ning teha investeeringuid töötajate koolitamisega ja ettevõtte arengusse.

Tarmo Pankratov

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	29 378	23 016	2
Finantsinvesteeringud	12 625	10 503	3
Nõuded ja ettemaksed	74 445	55 137	4
Kokku käibevara	116 448	88 656	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3 876	5 630	6
Kokku põhivara	3 876	5 630	
Kokku varad	120 324	94 286	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	63 621	37 782	7
Kokku lühiajalised kohustused	63 621	37 782	
Kokku kohustused	63 621	37 782	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 693	58 135	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	199	-4 442	
Kokku omakapital	56 703	56 504	
Kokku kohustused ja omakapital	120 324	94 286	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	398 633	328 485	9
Muud äritulud	91	27	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-292 925	-223 431	11
Mitmesugused tegevuskulud	-33 407	-26 507	12
Tööjõukulud	-71 572	-76 006	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 754	-2 127	6
Muud ärikulud	-989	-201	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 923	240	
Muud finantstulud ja -kulud	2 122	-4 682	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	199	-4 442	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	199	-4 442	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 923	240	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 754	2 127	6
Kokku korrigeerimised	1 754	2 127	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 308	-3 046	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	25 839	4 285	7
Kokku rahavood äritegevusest	6 362	3 606	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 716	6
Laekunud intressid	0	1	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-1 715	
Kokku rahavood	6 362	1 891	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 016	21 125	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 362	1 891	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 378	23 016	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			199	199
31.12.2014	2 555	256	53 892	56 703

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ 2014. 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 vähendamisena. 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	3 008	3 008
Arveldusarved	26 370	20 008
Kokku raha	29 378	23 016

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2012	15 186	15 186
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-4 683	-4 683
31.12.2013	10 503	10 503
Kajastatud õiglases väärtuses	10 503	10 503
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 122	2 122
31.12.2014	12 625	12 625
Kajastatud õiglases väärtuses	12 625	12 625

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	73 045	73 045	
Ostjatelt laekumata arved	73 045	73 045	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	349	349	5
Ettemaksed	1 027	1 027	
Tulevaste perioodide kulud	1 027	1 027	
Nõue aruandvale isikule	24	24	
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 445	74 445	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		1 411	657
Üksikisiku tulumaks		1 684	1 823
Erisoodustuse tulumaks		190	
Sotsiaalmaks		3 434	3 579
Kohustuslik kogumispension		208	218
Töötuskindlustusmaksed		280	325
Intress	1		1
Ettemaksukonto jääk	348		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	349	7 207	6 603

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Amortisatsioonikulu	-1 500	-254	-1 754	0	-1 754
31.12.2014					
Soetusmaksumus	5 719	2 774	8 493	946	9 439
Akumuleeritud kulum	-2 350	-2 267	-4 617	-946	-5 563
Jääkmaksumus	3 369	507	3 876	0	3 876

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	40 396	40 396	
Võlad töövõtjatele	4 212	4 212	
Maksuvõlad	7 207	7 207	5
Saadud ettemaksed	11 806	11 806	
Tulevaste perioodide tulud	11 806	11 806	
Kokku võlad ja ettemaksed	63 621	63 621	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	22 009	22 009	
Võlad töövõtjatele	2 370	2 370	
Maksuvõlad	6 603	6 603	5
Saadud ettemaksed	6 800	6 800	
Tulevaste perioodide tulud	6 800	6 800	
Kokku võlad ja ettemaksed	37 782	37 782	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	398 633	328 485
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	398 633	328 485
Kokku müügitulu	398 633	328 485
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine	398 633	328 485
Kokku müügitulu	398 633	328 485

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	90	21
Muud	1	6
Kokku muud äritulud	91	27

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	248	331
Müügi eesmärgil ostetud teenused	63 586	37 716
Haldusteenuse kulud	43 161	36 724
Vahendatud kommunaalteenused	125 672	100 464
Vahendatud muud teenused ja kaubad	60 258	48 196
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	292 925	223 431

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	5 033	4 965
Energia	2 695	2 751
Kütus	2 695	2 751
Mitmesugused bürookulud	5 402	5 793
Koolituskulud	1 684	292
Reklaamikulu	669	303
Sidekulud	2 371	2 024
Tarkvara kulud	1 694	320
Raamatupidamiskulud	10 800	5 200
Juriidilised kulud	349	549
Muud	2 710	4 310
Kokku mitmesugused tegevuskulud	33 407	26 507

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	53 420	56 766
Sotsiaalmaksud	18 152	19 240
Kokku tööjõukulud	71 572	76 006
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	9

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	46
Muud	989	155
Kokku muud ärikulud	989	201

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	2 122	-4 683
Intressitulud	0	1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 122	-4 682

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76	9 759	17	4 591

2014	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 223	256

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	4 320	7 622

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2015

osaühing Südalinna Kinnisvarahaldus (registrikood: 11050774) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS LEMBER	Juhatuse liige	03.04.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	199
Kokku	53 892
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	53 892
Kokku	53 892

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	398633	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