

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Keldrimäe Kinnisvara OÜ

registrikood: 10491950

tänava/talu nimi, Salme 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Bioloogilised varad	12
Lisa 9 Kapitalirent	13
Lisa 10 Kasutusrent	13
Lisa 11 Laenukohustused	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Võlad tarnijatele	15
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 15 Osakapital	15
Lisa 16 Müügitulu	16
Lisa 17 Muud äritulud	16
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 20 Tööjõukulud	17
Lisa 21 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	17
Lisa 22 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19

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) Alates 2013.a. on OÜ Keldrimäe Kinnisvara ka antud kinnisvara omanik.

OÜ Keldrimäe Kinnisvara arvele laekub üüritulu, samuti on ta kommunaalmaksete vahendajaks.

2015.a. laekus üüritulu 73165 eurot (2014.a. 58 785 eurot) Üüritulu on kasutatud hoone renoveerimiseks ja sanitaarremondiks

Haldus- ja hoolduslepingud on sõlmitud OÜ-ga Kuivajõe Farmer lautades ja teistes tootmishoonetes remonditööde teostamiseks

Keskmine töötajate arv 2015.a. oli 1

Osaühingu tööd juhtis 3 liikmeline nõukogu ja juhatus. Juhatus ja nõukogu liikmetele eraldi tasusid makstud ei ole.

Keldrimäe Kinnisvara OÜ plaanib oma tegevust kinnisvara valdkonnas laiendada. 2015.a. osteti juurde veel kaks korterit Kose Vallas, mis on samuti välja üüritud. Plaanis on osta ka tootmishooneid rentimiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	6 529	3 365
Nõuded ja ettemaksed	52 937	67 009
Bioloogilised varad	12 960	12 960
Kokku käibevara	72 426	83 334
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	80 326	80 300
Materiaalne põhivara	441 021	441 435
Kokku põhivara	521 347	521 735
Kokku varad	593 773	605 069
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	27 909	26 374
Võlad ja ettemaksed	7 117	9 170
Kokku lühiajalised kohustused	35 026	35 544
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	296 302	309 471
Kokku pikaajalised kohustused	296 302	309 471
Kokku kohustused	331 328	345 015
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	223 012	223 192
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 391	3 820
Kokku omakapital	262 445	260 054
Kokku kohustused ja omakapital	593 773	605 069

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	16 050	75 372
Muud äritulud	73 165	63 119
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	0	12 960
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 642	-36 999
Mitmesugused tegevuskulud	-15 018	-26 178
Tööjõukulud	-12 801	-51 831
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 861	-18 146
Muud ärikulud	-169	-231
Kokku ärikasum (-kahjum)	16 724	18 066
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-2 474	-5 021
Intressikulud	-7 859	-9 231
Muud finantstulud ja -kulud	0	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 391	3 820
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 391	3 820

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	16 724	18 066
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16 861	18 146
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-4 333
Kokku korrigeerimised	16 861	13 813
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 072	-17 331
Varude muutus	0	-12 960
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 053	-12 749
Makstud intressid	-7 859	-9 231
Kokku rahavood äritegevusest	37 745	-20 392
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-21 200	-29 377
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	4 753	4 333
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 500	0
Laekunud intressid	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-18 947	-25 038
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 275	70 524
Saadud laenude tagasimaksed	-17 072	-20 564
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-837	-4 929
Makstud dividendid	-4 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-15 634	45 031
Kokku rahavood	3 164	-399
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 365	3 764
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 164	-399
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 529	3 365

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	30 038	3 004	223 192	256 234
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 820	3 820
31.12.2014	30 038	3 004	227 012	260 054
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 391	6 391
Makstud dividendid			-4 000	-4 000
31.12.2015	30 038	3 004	229 403	262 445

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2015.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 laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Bioloogilised varad

Bioloogilised varad kajastatakse bilansis eraldi kirjetel, kas põhivara või käibevara rühmas. Käibevarana kajastatakse sellist bioloogilist vara, mis realiseeritakse ettevõtte tavapärase äritsikli käigus. Üldjuhul kajastatakse tarbitavaid varasid käibevaradena ja tootvaid varasid põhivaradena. Tarbitavateks varadeks on müügieesmärgil soetatud loomad, mets, muud taimsed ja loomsed varud.

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

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 osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks on olulise osalusega eraisikust omanikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku raha	6 529	3 365

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 141	15 141
Ostjatelt laekumata arved	15 141	
Muud nõuded	36 854	36 854
Laenunõuded	36 854	
Ettemaksed	942	942
Tulevaste perioodide kulud	942	
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 937	52 937
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 968	28 968
Ostjatelt laekumata arved	28 968	28 968
Muud nõuded	37 104	37 104
Laenunõuded	37 104	37 104
Ettemaksed	937	937
Tulevaste perioodide kulud	937	937
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 009	67 009

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	15 141	28 968
Kokku nõuded ostjate vastu	15 141	28 968
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-218
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	218
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	419	2 345
Üksikisiku tulumaks	111	374
Sotsiaalmaks	246	760
Kohustuslik kogumispension	22	41
Töötuskindlustusmaksed	18	69
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	816	3 589

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11118087	Osaühing Ardu Turism	Eesti	Toitlustamine ,majutus	50	50
12836258	Keldrimäe Invest OÜ	Eesti	Investeerimine		50
10701577	Brendaster Invest OÜ	Eesti	Ehitustegevus	100	100

Lisa 7 Materiaalne põhivara (eurodes)

											Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
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
Ostud ja parendused		4 000						25 377		25 377	29 377
Amortisatsioonikulu		-16 262	-1 756			-1 756	-128				-18 146
31.12.2014											
Soetusmaksumus	13 229	344 829	16 118	1 116	1 343	18 577	3 399	25 377	102 400	127 777	507 811
Akumuleeritud kulum		-49 343	-11 175	-1 116	-1 343	-13 634	-3 399				-66 376
Jääkmaksumus	13 229	295 486	4 943	0	0	4 943	0	25 377	102 400	127 777	441 435
Ostud ja parendused		45 117					1 460	-25 377		-25 377	21 200
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost		16 000									16 000
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		29 117						-25 377		-25 377	3 740
Muud ostud ja parendused							1 460				1 460
Amortisatsioonikulu		-16 381	-190			-190	-290				-16 861
Müügid			-4 753			-4 753					-4 753
31.12.2015											
Soetusmaksumus	13 229	389 946	11 365	1 116	1 343	13 824	4 859	0	102 400	102 400	524 258
Akumuleeritud kulum		-65 724	-11 365	-1 116	-1 343	-13 824	-3 689				-83 237
Jääkmaksumus	13 229	324 222	0	0	0	0	1 170	0	102 400	102 400	441 021

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	4 753	
Transpordivahendid	4 753	
Kokku	4 753	

Lisa 8 Bioloogilised varad (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevara		Kokku
	Mets	
Muud muutused	12 960	12 960
31.12.2014	12 960	12 960
31.12.2015	12 960	12 960

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Kapitalirendikohustused kokku	837	837

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed		5 023
Kokku		5 023

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	3 581	7 463
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	3 640	0
1-5 aasta jooksul	7 258	0

Kasutusrendi korras liisitakse United Motors AS-ilt Mini Cooper D ALL4 Aut2.0
Leping on sõlmitud 30.06.2014 tähtajaga 60 kuud. Intress 3kuu Eurib.+2.30%

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen 13-042565-JI	158 516	17 909	140 607	
Pikaajalised laenud kokku	158 516	17 909	140 607	
Muud laenukohustused				
laenud seotud osapooltelt	165 695	10 000	155 695	
Muud laenukohustused kokku	165 695	10 000	155 695	
Laenukohustused kokku	324 211	27 909	296 302	
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen 13-042565-JL	175 588	17 072	158 516	
Pikaajalised laenud kokku	175 588	17 072	158 516	
Kapitalirendikohustused kokku	837	837		
Muud laenukohustused				
laenud seotud osapooltelt	159 420	8 465	150 955	
Muud laenukohustused kokku	159 420	8 465	150 955	
Laenukohustused kokku	335 845	26 374	309 471	

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 700	3 700
Võlad töövõtjatele	1 854	1 854
Maksuvõlad	816	816
Saadud ettemaksed	747	747
Muud saadud ettemaksed	747	747
Kokku võlad ja ettemaksed	7 117	7 117
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 913	2 913
Võlad töövõtjatele	2 278	2 278
Maksuvõlad	3 589	3 589
Saadud ettemaksed	390	390
Kokku võlad ja ettemaksed	9 170	9 170

Lisa 13 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
tarnijatele tasumata arved	3 700	2 913
Kokku võlad tarnijatele	3 700	2 913

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Detsembris arvestatud töötasu	1 364	1 704
sotsiaalmaksud töötasult	490	574
Kokku võlad töövõtjatele	1 854	2 278

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	47	47

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 050	75 372
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 050	75 372
Kokku müügitulu	16 050	75 372
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus- ja remonditööd	16 050	75 372
Kokku müügitulu	16 050	75 372

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	4 333
Rendi- ja üüritulu	73 165	58 786
Kokku muud äritulud	73 165	63 119

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	16 809	4 688
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	10 754	26 426
Alltöövõtutööd	0	2 800
Muud	79	3 085
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 642	36 999

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Maarent	653	672
Energia	1 224	1 910
Elektrienergia	848	1 455
Kütus	376	455
Mitmesugused bürookulud	838	309
Kasutusrendid	3 581	7 463
Kindlustusmaksed	1 879	1 960
auto remondikulud	630	1 405
Muud	6 213	12 459
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 018	26 178

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	9 567	38 713
Sotsiaalmaksud	3 234	13 118
Kokku tööjõukulud	12 801	51 831
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	4

Lisa 21 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2015	2014
Finantstulud ja -kulud tütar- ja sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-2 474	-5 021
OÜ Ardu Turism kahjum 50%	-2 474	-5 021
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-2 474	-5 021

Ettevõtetes Keldrimäe Invest OÜ ja Brendaster Invest OÜ majandustegevust aastal 2015 ei toimunud.

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 073	165 695	36 073	150 955

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.04.2016

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÖLLUAAS	Juhatuse liige	14.04.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	223 012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 391
Kokku	229 403
Jaotamine	
Kokku	229 403

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16050	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Põlluaas	36612280245	Triigi küla, Kose vald, Harju maakond, Eesti	30038 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6083278
Mobiiltelefon	+372 5035542
E-posti aadress	keldrimae@online.ee