

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

2015.majandusaasta peamiseks eesmärgiks oli lepinguliste klientide (korterühistud ja ärihooned) arvu suurendamine, olemasolevate klientide hoidmine ning teenuse kvaliteedi tõstmine.

Tulud, kulud, kasum

2015. aasta majandusaasta käive oli 480 tuh eurot, majandusaasta lõppes 7 302 eurose kahjumiga. Peamiseks tuluallikaks oli kinnisvara haldusteenus.

Investeeringud, põhivara

2015. aastal tehti investeeringuid põhivarasse summas 4 100 eurot.

Personal

Ettevõtte töötajate arv majandusaastal oli keskmiselt 7 inimest. Palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 2015.aastal 89 402 eurot. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgalise töötaja kõrval on haldusteenust ning raamatupidamisteenust müüvad osahühingud.

OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus juhatus koosnes 2015.aastal 2 liikmest, juhatuseliikme tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2016.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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	23 115	29 378	2
Finantsinvesteeringud	12 625	12 625	3
Nõuded ja ettemaksed	72 838	74 445	4
Kokku käibevara	108 578	116 448	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5 826	3 876	5
Kokku põhivara	5 826	3 876	
Kokku varad	114 404	120 324	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	65 003	63 621	6
Kokku lühiajalised kohustused	65 003	63 621	
Kokku kohustused	65 003	63 621	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 892	53 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 302	199	
Kokku omakapital	49 401	56 703	
Kokku kohustused ja omakapital	114 404	120 324	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	480 841	398 633	9
Muud äritulud	263	91	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-344 931	-292 925	11
Mitmesugused tegevuskulud	-51 065	-33 407	12
Tööjõukulud	-89 402	-71 572	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 150	-1 754	5
Muud ärikulud	-941	-989	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	-7 385	-1 923	
Muud finantstulud ja -kulud	83	2 122	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 302	199	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 302	199	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-7 385	-1 923	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 150	1 754	5
Kokku korrigeerimised	2 150	1 754	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 607	-19 308	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 382	25 839	6
Kokku rahavood äritegevusest	2 754	6 362	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 100	0	5
Antud laenud	-19 000	0	4
Antud laenude tagasimaksed	14 000	0	4
Laekunud intressid	83	0	15
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 017	0	
Kokku rahavood	-6 263	6 362	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29 378	23 016	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 263	6 362	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23 115	29 378	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-7 302	-7 302
31.12.2015	2 555	256	46 590	49 401

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ 2015. 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, määraates 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	3 008	3 008
Arveldusarved	20 107	26 370
Kokku raha	23 115	29 378

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2013	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
31.12.2015	12 625	12 625
Kajastatud õiglases väärtuses	12 625	12 625

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	67 096	67 096
Ostjatelt laekumata arved	67 096	67 096
Muud nõuded	5 000	5 000
Laenu nõuded	5 000	5 000
Ettemaksed	369	369
Tulevaste perioodide kulud	350	350
Muud makstud ettemaksed	19	19
Nõue aruandvale isikule	373	373
Kokku nõuded ja ettemaksed	72 838	72 838
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	73 045	73 045
Ostjatelt laekumata arved	73 045	73 045
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	349	349
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

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	4 100	0	4 100	0	4 100
Muud ostud ja parendused	4 100	0	4 100	0	4 100
Amortisatsioonikulu	-1 895	-255	-2 150	0	-2 150
31.12.2015					
Soetusmaksumus	9 819	2 774	12 593	946	13 539
Akumuleeritud kulum	-4 245	-2 522	-6 767	-946	-7 713
Jääkmaksumus	5 574	252	5 826	0	5 826

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	36 148	36 148	
Võlad töövõtjatele	3 520	3 520	
Maksuvõlad	8 129	8 129	7
Saadud ettemaksed	17 206	17 206	
Tulevaste perioodide tulud	17 206	17 206	
Kokku võlad ja ettemaksed	65 003	65 003	

	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	7
Saadud ettemaksed	11 806	11 806	
Tulevaste perioodide tulud	11 806	11 806	
Kokku võlad ja ettemaksed	63 621	63 621	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 748	0	1 411
Üksikisiku tulumaks	0	2 002	0	1 684
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	190
Sotsiaalmaks	0	3 869	0	3 434
Kohustuslik kogumispension	0	229	0	208
Töötuskindlustusmaksed	0	281	0	280
Intress	0	0	1	0
Ettemaksukonto jääk			348	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		8 129	349	7 207

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	480 841	398 633
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	480 841	398 633
Kokku müügitulu	480 841	398 633
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine	480 841	398 633
Kokku müügitulu	480 841	398 633

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Traavid, viivised ja hüvitised	263	90
Muud	0	1
Kokku muud äritulud	263	91

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	604	248
Haldus-, tehnohooldus- ja heakorrateenuse kulud	169 896	106 747
Vahendatud kommunaalteenused	146 823	125 672
Vahendatud muud teenused ja kaubad	27 608	60 258
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	344 931	292 925

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	4 965	5 033
Energia	2 282	2 695
Kütus	2 282	2 695
Mitmesugused bürookulud	5 013	5 402
Koolituskulud	4 052	1 684
Reklaamikulu	815	669
Sidekulud	1 931	2 371
Tarkvara kulud	943	1 694
Raamatupidamiskulud	13 400	10 800
Juriidilised kulud	589	349
Juhtimiskulud	13 400	0
Muud	3 675	2 710
Kokku mitmesugused tegevuskulud	51 065	33 407

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	66 817	53 420
Sotsiaalmaksud	22 584	18 152
Kokku tööjõukulud	89 401	71 572
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	7	8

Lisa 14 Muud ärikulud (eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	157	0
Muud	784	989
Kokku muud ärikulud	941	989

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2015	2014
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	0	2 122
Intressitulud	83	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	83	2 122

Lisa 16 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	5 276	10 262	76	9 759

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 350 556	1 528	19 000	14 000

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 223	256	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	4 720	4 320

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2016

osaühing Södalinna Kinnisvarahaldus (registrikood: 11050774) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIS LEMBER	Juhatuse liige	22.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	53 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 302
Kokku	46 590
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	46 590
Kokku	46 590

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	480841	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