

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** Stellamax OÜ

**registrikood:** 11231381

**tänavatalu nimi,** Kasejõe 2

**alevik:** Ülenurme alevik

**vald:** Ülenurme vald

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 61701

**telefon:** +372 5012543

**e-posti aadress:** rait.abras@mail.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 Kinnisvarainvesteeringud             | 10 |
| Lisa 5 Materiaalne põhivara                 | 11 |
| Lisa 6 Laenukohustused                      | 12 |
| Lisa 7 Osakapital                           | 12 |
| Lisa 8 Müügitulu                            | 13 |
| Lisa 9 Muud äritulud                        | 13 |
| Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 13 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud           | 14 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                    | 14 |
| Aruande allkirjad                           | 15 |

## Tegevusaruanne

OÜ Stellamax põhitegevuseks on kinnis- ja vallasvara haldamine, teenundamine, rent ja ost-müük

OÜ Stellamax on registreeritud äriregistris 03.04.2006.a. 2007.a. tegevust ei toimunud. Detsembris 2007.a. osteti mitte eluhoonega kinnistu. 2008.aastal alustas osaühing tegevust. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara rentimine.

2015.aastal oli müügitulu 99 911eurot ja aruandeaasta kasum 30 021 eurot. Palgalisi töötajaid osaühingus 2015.a. ei olnud ja juhatuse liikmed töötasu ei saanud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015     | 31.12.2014     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 10 578         | 2 636          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 44 609         | 255 245        | 3       |
| Varud                                        | 3 193          | 23 606         |         |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>58 380</b>  | <b>281 487</b> |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 394 506        | 371 150        | 4       |
| Materiaalne põhivara                         | 2 566          | 25 719         | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>397 072</b> | <b>396 869</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>455 452</b> | <b>678 356</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 0              | 184 770        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 5 697          | 23 029         |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>5 697</b>   | <b>207 799</b> |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                |                |         |
| Laenukohustused                              | 259 290        | 310 113        |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>259 290</b> | <b>310 113</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>264 987</b> | <b>517 912</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 684          | 2 684          | 7       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 268            | 268            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 157 492        | 141 948        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 30 021         | 15 544         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>190 465</b> | <b>160 444</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>455 452</b> | <b>678 356</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2015          | 2014          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 99 911        | 77 308        | 8       |
| Muud äritulud                               | 381           | 0             | 9       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -24 113       | -6 921        | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -24 623       | -22 541       | 11      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -13 728       | -10 802       |         |
| Muud ärikulud                               | -498          | -526          |         |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>37 330</b> | <b>36 518</b> |         |
| Intressikulud                               | -7 309        | -20 974       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>30 021</b> | <b>15 544</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>30 021</b> | <b>15 544</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2015            | 2014           |
|----------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                 |                |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 37 330          | 36 518         |
| Korrigeerimised                                          |                 |                |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 13 728          | 10 802         |
| Muud korrigeerimised                                     | -70             | 0              |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>13 658</b>   | <b>10 802</b>  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 210 636         | 65 130         |
| Varude muutus                                            | 20 413          | -250           |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 2 821           | 13 663         |
| Makstud intressid                                        | -27 462         | -20 974        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>257 396</b>  | <b>104 889</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                 |                |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | -31 375         | -21 804        |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist   | 17 514          | 0              |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | 0               | -26 318        |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-13 861</b>  | <b>-48 122</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                 |                |
| Saadud laenud                                            | 0               | 32 574         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -214 100        | -86 311        |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                       | -21 493         | -2 843         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-235 593</b> | <b>-56 580</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>7 942</b>    | <b>187</b>     |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 2 636           | 2 449          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>7 942</b>    | <b>187</b>     |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 10 578          | 2 636          |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>31.12.2013</b>              | 2 684                       | 268                          | 141 948                     | 144 900 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 15 544                      | 15 544  |
| <b>31.12.2014</b>              | 2 684                       | 268                          | 157 492                     | 160 444 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 30 021                      | 30 021  |
| <b>31.12.2015</b>              | 2 684                       | 268                          | 187 513                     | 190 465 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Lisa nr.1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.

OÜ Stellamax 2015.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

OÜ Stellamax kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

#### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

#### Varud

Varude all on kajastatud müügiks ostetud kinnisvara.

#### Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varusid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses koos mittetagastatavate maksudega.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on hoone, mida ettevõtte hoiab väljarentimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil.

#### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2000 euri. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2000 euri kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

#### Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                    | 31.12.2015    | 31.12.2014   |
|--------------------|---------------|--------------|
| Raha pangakontodel | 8 520         | 578          |
| Sularaha kassas    | 2 058         | 2 058        |
| <b>Kokku raha</b>  | <b>10 578</b> | <b>2 636</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2015     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 44 209         | 44 209         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 44 209         | 44 209         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 400            | 400            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>44 609</b>  | <b>44 609</b>  |
|                                    |                |                |
|                                    | 31.12.2014     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 250 714        | 250 714        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 250 714        | 250 714        |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 3              | 3              |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 4 528          | 4 528          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>255 245</b> | <b>255 245</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | Ehitised       | Kokku          |
| <b>31.12.2013</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 400 966        | 400 966        |
| Akumuleeritud kulum    | -48 115        | -48 115        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>352 851</b> | <b>352 851</b> |
|                        |                |                |
| Ostud ja parendused    | 26 318         | 26 318         |
| Amortisatsioonikulu    | -8 019         | -8 019         |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2014</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 427 284        | 427 284        |
| Akumuleeritud kulum    | -56 134        | -56 134        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>371 150</b> | <b>371 150</b> |
|                        |                |                |
| Ostud ja parendused    | 31 375         | 31 375         |
| Amortisatsioonikulu    | -8 019         | -8 019         |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2015</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 458 659        | 458 659        |
| Akumuleeritud kulum    | -64 153        | -64 153        |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>394 506</b> | <b>394 506</b> |

|                                                 | 2015   | 2014   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 65 961 | 67 920 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 1 997  | 4 824  |

## Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                         |                       |                                | Kokku   |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |         |
| <b>31.12.2013</b>   |                         |                       |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 8 558                   | 8 558                 | 4 761                          | 13 319  |
| Akumuleeritud kulum | -2 568                  | -2 568                | -4 053                         | -6 621  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 5 990                   | 5 990                 | 708                            | 6 698   |
|                     |                         |                       |                                |         |
| Ostud ja parendused | 21 804                  | 21 804                | 0                              | 21 804  |
| Amortisatsioonikulu | -2 075                  | -2 075                | -708                           | -2 783  |
|                     |                         |                       |                                |         |
| <b>31.12.2014</b>   |                         |                       |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 30 362                  | 30 362                | 0                              | 30 362  |
| Akumuleeritud kulum | -4 643                  | -4 643                | 0                              | -4 643  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 25 719                  | 25 719                | 0                              | 25 719  |
|                     |                         |                       |                                |         |
| Amortisatsioonikulu | -1 349                  | -1 349                |                                | -1 349  |
| Müügid              | -21 804                 | -21 804               |                                | -21 804 |
|                     |                         |                       |                                |         |
| <b>31.12.2015</b>   |                         |                       |                                |         |
| Soetusmaksumus      | 8 558                   | 8 558                 |                                | 8 558   |
| Akumuleeritud kulum | -5 992                  | -5 992                |                                | -5 992  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 566                   | 2 566                 |                                | 2 566   |

### Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

|                    | 2015          | 2014     |
|--------------------|---------------|----------|
| Masinad ja seadmed | 17 514        | 0        |
| Transpordivahendid | 17 514        | 0        |
| <b>Kokku</b>       | <b>17 514</b> | <b>0</b> |

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| SEB pank                         | 259 290    |                                  | 259 290             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 259 290    |                                  | 259 290             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 259 290    |                                  | 259 290             |             |

  

|                                      | 31.12.2014 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |
| Laen omanikega seotud ettevõtelt     | 184 770    | 184 770                          |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | 184 770    | 184 770                          |                     |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                     |             |
| SEB pank                             | 288 620    | 0                                | 288 620             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | 288 620    | 0                                | 288 620             |             |
| SEB laen                             |            |                                  |                     |             |
| <b>Kapitalirendikohustused kokku</b> | 21 493     | 0                                | 21 493              |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>         | 494 883    | 184 770                          | 310 113             |             |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2015     | 31.12.2014     |
|--------------|----------------|----------------|
| Ehitised     | 394 506        | 371 150        |
| <b>Kokku</b> | <b>394 506</b> | <b>371 150</b> |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 684      | 2 684      |
| Osade arv (tk) | 1          | 2          |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2015          | 2014          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 99 911        | 77 308        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>99 911</b> | <b>77 308</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>99 911</b> | <b>77 308</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Renditulu                                   | 65 961        | 67 920        |
| Korteriomandi müük                          | 33 950        | 9 388         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>99 911</b> | <b>77 308</b> |

## Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

|                                    | 2015       | 2014     |
|------------------------------------|------------|----------|
| Kasum materiaalse põhivara müügist | 381        | 0        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>         | <b>381</b> | <b>0</b> |

## Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2015          | 2014         |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Tooraine ja materjal                             | 24 013        | 5 389        |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 100           | 1 532        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>24 113</b> | <b>6 921</b> |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2015          | 2014          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Energia                                | 7 340         | 10 620        |
| Soojusenergia                          | 1 021         | 4 101         |
| Kütus                                  | 6 319         | 6 519         |
| Mitmesugused bürookulud                | 1 117         | 699           |
| Lähetuskulud                           | 34            | 21            |
| Transpordikulud                        | 6 348         | 6 386         |
| Kindlustusmaksed                       | 2 216         | 2 193         |
| Juriidilised kulud                     | 649           | 1 267         |
| Jooksev remont                         | 369           | 453           |
| Muud                                   | 6 550         | 902           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>24 623</b> | <b>22 541</b> |

## Lisa 12 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 | 0          | 566        | 0          | 661        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 0          | 0          | 0          | 184 770    |

| 2014                                                                                                         | 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     | 0      | 0            | 0                          | 10 770        | 58 000                      |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2016

**Stellamax OÜ (registrikood: 11231381) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RAIT ABRAS         | Juhatuse liige     | 29.06.2016           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 157 492        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 30 021         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>187 513</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 65961           | 66.02%      | Jah            |
| Enda kinnisvara ost ja müük                          | 68101      | 33950           | 33.98%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                             | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------|
| osaühing Sarbas | 10881214                                  | Ülenurme alevik,<br>Ülenurme vald,<br>Tartu maakond,<br>Eesti | 2684 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu               |
|-----------------|--------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5012543       |
| E-posti aadress | rait.abras@mail.ee |