

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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: rispeto@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Muud nõuded	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

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	2016	2015
Müügitulu	66 538	56 289
Puhaskasum	37 187	40 650
Puhasrentaablus	55,9%	72,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,4	0,8
ROA	12,5%	19,9%
ROE	19,7%	26,3%

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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 280	23 024	2
Nõuded ja ettemaksed	9 620	6 760	
Kokku käibevarad	25 900	29 784	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	72 912	72 662	5
Kinnisvarainvesteeringud	199 257	101 770	6
Kokku põhivarad	272 169	174 432	
Kokku varad	298 069	204 216	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 092	35 758	7
Võlad ja ettemaksed	3 048	2 452	8
Kokku lühiajalised kohustised	17 140	38 210	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	91 390	11 423	7
Võlad ja ettemaksed	770	0	8
Kokku pikaajalised kohustised	92 160	11 423	
Kokku kohustised	109 300	49 633	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	9
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	148 630	110 981	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 187	40 650	
Kokku omakapital	188 769	154 583	
Kokku kohustised ja omakapital	298 069	204 216	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	66 538	56 289	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 659	-3 189	
Mitmesugused tegevuskulud	-620	-126	
Tööjõukulud	-6 516	-5 908	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 364	-5 005	
Muud ärikulud	-470	0	
Ärikasum (kahjum)	39 909	42 061	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 972	-1 411	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 937	40 650	
Tulumaks	-750	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 187	40 650	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kelvington (edaspidi: ettevõtte) 2016.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.

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 nüüdsväärtuseni. 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 nüüdsväärtuses, 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 õiglasest väärtusest, 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 äriolukorrale. 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 äriolukorrale;
- (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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	15 440	23 024
Kassa	840	0
Kokku raha	16 280	23 024

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	9 439	6 510
Kokku nõuded ostjate vastu	9 439	6 510

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	993	0	975
Üksikisiku tulumaks	0	168	0	155
Erisoodustuse tulumaks	0	750	0	0
Sotsiaalmaks	0	287	0	264
Kohustuslik kogumispension	0	17	0	16
Töötuskindlustusmaksed	0	21	0	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 236	0	1 429

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	72 912	250	72 662				
Laenud seotud osapoolle	72 912	250	72 662	0	2%	EUR	2017-2020
Kokku muud nõuded	72 912	250	72 662				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	72 912	250	72 662	0			
Laenud seotud osapoolle	72 912	250	72 662	0	2%	EUR	2020
Kokku muud nõuded	72 912	250	72 662	0			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	166 837	166 837
Akumuleeritud kulum	-60 062	-60 062
Jääkmaksumus	106 775	106 775
Amortisatsioonikulu	-5 005	-5 005
31.12.2015		
Soetusmaksumus	166 837	166 837
Akumuleeritud kulum	-65 067	-65 067
Jääkmaksumus	101 770	101 770
Ostud ja parendused	104 851	104 851
Amortisatsioonikulu	-7 364	-7 364
31.12.2016		
Soetusmaksumus	271 688	271 688
Akumuleeritud kulum	-72 431	-72 431
Jääkmaksumus	199 257	199 257

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 458	8 289
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 659	3 189

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	105 482	14 092	91 390	0	2,6%	EUR	2017-2020
Pikaajalised laenud kokku	105 482	14 092	91 390				
Laenukohustised kokku	105 482	14 092	91 390	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	47 181	35 758	11 423	0	2,496	EUR	2016-2019
Pikaajalised laenud kokku	47 181	35 758	11 423	0			
Laenukohustised kokku	47 181	35 758	11 423	0			

Tagatised laenule:

1. Ühishüpoteek korteriomandile asukohaga Riia 13-3, Tartu (reg. osa nr. 3101103) ja Riia 13-4, Tartu (reg. osa nr. 3105303)

2. OÜ Rispeto (reg. kood 10766654) garantii.

Samad tagatised kehtisid ka 2016.a.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	450	450	0	0
Võlad töövõtjatele	362	362	0	0
Maksuvõlad	2 236	2 236	0	0
Saadud ettemaksed	770	0	770	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 818	3 048	770	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	365	365	0	0
Võlad töövõtjatele	308	308	0	0
Maksuvõlad	1 429	1 429	0	0
Saadud ettemaksed	350	350	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 452	2 452	0	0

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	66 538	56 289	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	66 538	56 289	
Kokku müügitulu	66 538	56 289	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda kinnisvara üürile andmine	15 038	7 939	
Kinnisvarahaldusega seotud tegevus	51 500	48 350	12
Kokku müügitulu	66 538	56 289	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	4 870	4 416
Sotsiaalmaksud	1 646	1 492
Kokku tööjõukulud	6 516	5 908
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 912	0	72 912	0

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	51 500	0	48 350

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.01.2017

OÜ Kelvington (registrikood: 11347416) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS ROHTMAA	Juhatuse liige	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	148 630
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 187
Kokku	185 817
Jaotamine	
Kokku	185 817

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	148 630
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 187
Kokku	185 817

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	51500	77.40%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	15038	22.60%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7300049
Faks	+372 7300049
Mobiiltelefon	+372 5088383
E-posti aadress	rispeto@gmail.com
E-posti aadress	elle.rispeto@gmail.com