

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

2016.majandusaasta peamiseks eesmärgiks oli lepinguliste klientide (korterühistud ja ärihooned) arvu suurendamine, olemasolevate klientide hoidmine ning teenuse kvaliteedi tõstmine.

Personal

Ettevõtte töötajate arv majandusaastal oli keskmiselt 9 inimest. Palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 2016.aastal 102 098 eurot. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgalise töötaja kõrval on haldusteenust ning raamatupidamisteenust müüvad osaühingud.

OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus juhatus koosnes 2016.aastal 2 liikmest, juhatuseliikme tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2017.aastal on plaanis jätkata kinnisvara haldusteenuse osutamist, suurendada lepinguliste klientide arvu ning teha investeeringuid töötajate koolitamisest ja ettevõtte arengusse.

Tarmo Pankratov

Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 802	23 115	2
Finantsinvesteeringud	13 186	12 625	3
Nõuded ja ettemaksed	70 136	72 838	4
Kokku käibevarad	105 124	108 578	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	45	0	
Materiaalsed põhivarad	3 608	5 826	5
Kokku põhivarad	3 653	5 826	
Kokku varad	108 777	114 404	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	76 563	65 003	6
Kokku lühiajalised kohustised	76 563	65 003	
Kokku kohustised	76 563	65 003	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 590	53 892	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 187	-7 302	
Kokku omakapital	32 214	49 401	
Kokku kohustised ja omakapital	108 777	114 404	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	534 250	480 841	9
Muud äritulud	524	263	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-395 313	-344 931	11
Mitmesugused tegevuskulud	-53 233	-51 065	12
Tööjõukulud	-102 098	-89 402	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 218	-2 150	5
Muud ärikulud	-1 236	-941	
Ärikasum (kahjum)	-19 324	-7 385	
Intressitulud	182	83	
Muud finantstulud ja -kulud	1 955	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-17 187	-7 302	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 187	-7 302	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ 2016. 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 hoiseid/deposiite pankades.

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõteteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Sidusettevõtted on kajastatud aruandluses soetusmaksumuse meetodil.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Finantskohustised

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)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	2 871	3 008
Arveldusarved	18 931	20 107
Kokku raha	21 802	23 115

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2014	12 625	12 625
31.12.2015	12 625	12 625
Kajastatud õiglases väärtuses	12 625	12 625
Muud	561	561
31.12.2016	13 186	13 186
Kajastatud õiglases väärtuses	13 186	13 186

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	69 697	69 697
Ostjatelt laekumata arved	69 697	69 697
Ettemaksed	377	377
Tulevaste perioodide kulud	358	358
Muud makstud ettemaksed	19	19
Nõue aruandvale isikule	62	62
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 136	70 136
	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
Laenunõuded	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

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-1 966	-252	-2 218		-2 218
31.12.2016					
Soetusmaksumus	9 819	2 774	12 593	946	13 539
Akumuleeritud kulum	-6 211	-2 774	-8 985	-946	-9 931
Jääkmaksumus	3 608	0	3 608	0	3 608

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	39 651	39 651	
Võlad töövõtjatele	5 127	5 127	
Maksuvõlad	7 372	7 372	7
Saadud ettemaksed	24 413	24 413	
Tulevaste perioodide tulud	24 413	24 413	
Kokku võlad ja ettemaksed	76 563	76 563	

	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	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	187	0	1 748
Üksikisiku tulumaks	0	2 211	0	2 002
Sotsiaalmaks	0	4 376	0	3 869
Kohustuslik kogumispension	0	280	0	229
Töötuskindlustusmaksed	0	318	0	281
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	7 372	0	8 129

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	534 250	480 841
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	534 250	480 841
Kokku müügitulu	534 250	480 841
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine	534 250	480 841
Kokku müügitulu	534 250	480 841

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahhid, viivised ja hüvitised	218	263
Muud	306	0
Kokku muud äritulud	524	263

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	538	604
Haldus-, tehnohooldus- ja heakorrateenuse kulud	206 185	169 896
Vahendatud kommunaalteenused	150 461	146 823
Vahendatud muud teenused ja kaubad	38 129	27 608
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	395 313	344 931

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	4 965	4 965
Energia	2 954	2 282
Kütus	2 954	2 282
Mitmesugused bürookulud	8 740	5 013
Koolituskulud	2 998	4 052
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	308	0
Reklaamikulu	1 547	815
Sidekulud	2 286	1 931
Tarkvara kulud	8 731	943
Raamatupidamiskulud	15 225	13 400
Juriidilised kulud	308	589
Vastutuskindlustus	406	386
Muud	4 765	16 689
Kokku mitmesugused tegevuskulud	53 233	51 065

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	76 319	66 817
Sotsiaalmaksud	25 779	22 584
Kokku tööjõukulud	102 098	89 401
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	7

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	182	13 357	5 276	10 262

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	163 391	1 225	135 056	1 528

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	6 800	4 720

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2017

osaühing Sūdalinna Kinnisvarahaldus (registrikood: 11050774) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO PANKRATOV	Juhatuse liige	01.08.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	46 590
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-17 187
Kokku	29 403
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 403
Kokku	29 403

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	534250	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Pankratov&Co	11168961	Eesti	1618 EUR (Lihtomand)
Tarmo Pankratov	37703294910		937 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6282390
Faks	+372 6282391
E-posti aadress	info@sydalinna.ee
Veebilehe aadress	www.sydalinna.ee