

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Kelvington

registrikood: 11347416

tänava/talu nimi, Ringtee tn 4

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Nõuded ostjate vastu	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

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. Juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu	97 433	66 538
Puhaskasum	83 751	37 187
Puhasrentaablus	86,0%	55,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,2	1,4
ROA	20,1%	12,5%
ROE	31,5%	19,7%

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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 021	16 280	
Nõuded ja ettemaksed	5 776	9 620	2
Kokku käibevarad	20 797	25 900	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	21 413	0	
Nõuded ja ettemaksed	184 000	72 912	
Kinnisvarainvesteeringud	191 106	199 257	
Kokku põhivarad	396 519	272 169	
Kokku varad	417 316	298 069	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	14 478	14 092	4
Võlad ja ettemaksed	2 260	3 048	5
Kokku lühiajalised kohustised	16 738	17 140	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	134 111	91 390	4
Võlad ja ettemaksed	746	770	5
Kokku pikaajalised kohustised	134 857	92 160	
Kokku kohustised	151 595	109 300	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	6
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	179 018	148 630	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 751	37 187	
Kokku omakapital	265 721	188 769	
Kokku kohustised ja omakapital	417 316	298 069	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	97 433	66 538	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 464	-11 659	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 177	-620	
Tööjõukulud	-7 546	-6 516	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 151	-7 364	
Muud ärikulud	-27	-470	
Ärikasum (kahjum)	69 068	39 909	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18 963	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 580	-1 972	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	85 451	37 937	
Tulumaks	-1 700	-750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 751	37 187	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kelvington (edaspidi: ettevõtte) 2017.a. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Kelvington on koostanud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruande.

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 ettemaksud

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 nüüdismäärtuseni. 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 seonduvad 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 nüüdismäärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtust vähendamiseks. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruande kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, 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 äriolulistele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtteid;
- (c) Sidusettevõtteid;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtteid);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega erasikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele;
- (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 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	5 776	9 439
Kokku nõuded ostjate vastu	5 776	9 439

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	969	0	993
Üksikisiku tulumaks	0	181	0	168
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	750
Sotsiaalmaks	0	310	0	287
Kohustuslik kogumispension	0	19	0	17
Töötuskindlustusmaksed	0	22	0	21
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 501	0	2 236

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	91 389	14 478	76 911	0	2,289%	EUR	2018-2019
Laenud seotud osapoolelt	57 200	0	57 200	0	0%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	148 589	14 478	134 111				
Laenukohustised kokku	148 589	14 478	134 111				

	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			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	397	397	0	0
Võlad töövõtjatele	362	362	0	0
Maksuvõlad	1 501	1 501	0	0
Saadud ettemaksed	746	0	746	0
Kokku võlad ja ettemaksed	3 006	2 260	746	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	97 433	66 538
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	97 433	66 538
Kokku müügitulu	97 433	66 538
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	41 933	15 038
Kinnisvarahaldusega seotud tegevus	55 500	51 500
Kokku müügitulu	97 433	66 538

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	5 640	4 870
Sotsiaalmaksud	1 906	1 646
Kokku tööjõukulud	7 546	6 516
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	117 000	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	67 000	57 200	72 912	0

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad							
OÜ Lappuri	117 000	0	0	0	4%	EUR	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Laen seotud osapoolega	7 000	12 662	57 200	0	0	EUR	2020

Ostud ja müügid

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

OÜ Kelvington (registrikood: 11347416) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS ROHTMAA	Juhatuse liige	29.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	179 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 751
Kokku	262 769

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	179 018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 751
Kokku	262 769

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	55500	56.96%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	41933	43.04%	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