

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: osäühing Südalinna Kinnisvarahaldus

registrikood: 11050774

tänava/talu nimi, Mustamäe tee 55-226

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10621

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

2017.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 10 inimest. Palgakulu koos sotsiaalmaksudega oli 2017.aastal 130 055 eurot. Ettevõtte peamiseks täiendavaks tööjõuressursiks palgalise töötaja kõrval on haldusteenust ning raamatupidamisteenust müüvad osaühingud.

OÜ Südalinna Kinnisvarahaldus juhatus koosnes 2017.aastal 1 liikmest, juhatuseliikme tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2018.aastal on plaanis jätkata kinnivara haldusteenuse osutamist, suurendada lepinguliste klientide arvu ning teha investeeringuid töötajate koolitamisest ja ettevõtte arengusse.

Tarmo Pankratov

Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 145	21 802	2
Finantsinvesteeringud	0	13 186	3
Nõuded ja ettemaksed	142 591	70 136	4
Kokku käibevarad	143 736	105 124	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	45	45	
Materiaalsed põhivarad	4 598	3 608	6
Kokku põhivarad	4 643	3 653	
Kokku varad	148 379	108 777	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	125 275	76 563	7,5
Kokku lühiajalised kohustised	125 275	76 563	
Kokku kohustised	125 275	76 563	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 555	2 555	8
Registreerimata osakapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 388	46 590	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 095	-17 187	
Kokku omakapital	23 104	32 214	
Kokku kohustised ja omakapital	148 379	108 777	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	351 258	534 250	9
Muud äritulud	16 794	524	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-192 949	-395 313	11
Mitmesugused tegevuskulud	-36 313	-53 233	12
Tööjõukulud	-130 055	-102 098	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 116	-2 218	6
Muud ärikulud	-16 097	-1 236	
Ärikasum (kahjum)	-9 478	-19 324	
Intressitulud	383	182	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1 955	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 095	-17 187	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 095	-17 187	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Südalinna Kinnisvarahaldus OÜ 2017. 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 õiglane 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	0	2 871
Arveldusarved	1 145	18 931
Kokku raha	1 145	21 802

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2015	12 625	12 625
Muud	561	561
31.12.2016	13 186	13 186
Kajastatud õiglasest väärtuses	13 186	13 186
Müük müügihinnas või lunastamine	-13 186	-13 186
31.12.2017	0	0

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	82 766	82 766
Ostjatelt laekumata arved	82 766	82 766
Muud nõuded	55 303	55 303
Viitlaekumised	55 303	55 303
Ettemaksed	4 522	4 522
Tulevaste perioodide kulud	1 857	1 857
Muud makstud ettemaksed	2 665	2 665
Kokku nõuded ja ettemaksed	142 591	142 591
	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

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 055	0	187
Üksikisiku tulumaks	2 300	0	2 211
Erisoodustuse tulumaks	43		
Sotsiaalmaks	4 702	0	4 376
Kohustuslik kogumispension	298	0	280
Töötuskindlustusmaksed	342	0	318
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 740	0	7 372

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	2 000	1 106	3 106	0	3 106
Muud ostud ja parendused	2 000	1 106	3 106	0	3 106
Amortisatsioonikulu	-2 100	-16	-2 116	0	-2 116
31.12.2017					
Soetusmaksumus	11 819	3 880	15 699	946	16 645
Akumuleeritud kulum	-8 311	-2 790	-11 101	-946	-12 047
Jääkmaksumus	3 508	1 090	4 598	0	4 598

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	68 798	68 798	
Võlad töövõtjatele	5 018	5 018	
Maksuvõlad	12 740	12 740	5
Muud võlad	38 428	38 428	
Muud viitvõlad	38 428	38 428	
Saadud ettemaksed	291	291	
Muud saadud ettemaksed	291	291	
Kokku võlad ja ettemaksed	125 275	125 275	

	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	5
Saadud ettemaksed	24 413	24 413	
Tulevaste perioodide tulud	24 413	24 413	
Kokku võlad ja ettemaksed	76 563	76 563	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 555	2 555
Osade arv (tk)	1	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	351 258	534 250
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	351 258	534 250
Kokku müügitulu	351 258	534 250
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara haldamine	351 258	534 250
Kokku müügitulu	351 258	534 250

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	218
Muud	16 794	306
Kokku muud äritulud	16 794	524

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	538
Haldus-, tehnohooldus- ja heakorrateenuse kulud	181 981	206 185
Vahendatud kommunaalteenused	10 968	150 461
Vahendatud muud teenused ja kaubad	0	38 129
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	192 949	395 313

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	8 626	4 965
Energia	3 480	2 954
Kütus	3 480	2 954
Mitmesugused bürookulud	6 761	8 740
Koolituskulud	373	2 998
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	308
Reklaamikulu	1 018	1 547
Sidekulud	3 361	2 286
Tarkvara kulud	955	8 731
Raamatupidamiskulud	6 142	15 225
Juriidilised kulud	655	308
Vastutuskindlustus	0	406
Muud	4 942	4 765
Kokku mitmesugused tegevuskulud	36 313	53 233

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	97 300	76 319
Sotsiaalmaksud	32 755	25 779
Kokku tööjõukulud	130 055	102 098
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	10	9

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	182	13 357

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 316	1 336	163 391	1 225

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	8 947	6 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.08.2018

osaühing Sūdalinna Kinnisvarahaldus (registrikood: 11050774) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO PANKRATOV	Juhatuse liige	20.10.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	29 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 095
Kokku	20 293
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	20 293
Kokku	20 293

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	351258	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