

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Keldrimäe Kinnisvara OÜ

registrikood: 10491950

tänavatalu nimi, Salme tn 4/1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10413

telefon: +372 6083278, +372 5035542

e-posti aadress: keldrimae@online.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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Bioloogilised varad	10
Lisa 8 Kasutusrent	11
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Muud äritulud	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Keldrimäe Kinnisvara alustas majandustegevust 1998.a. oktoobris. Põhitegevusalaks on kinnisvara haldus, -hooldus ja -arendus. OÜ Keldrimäe Kinnisvara omab kinnistut Salme tn.4 Tallinn (30 korteriga elamu). ruume Luise tn.28 ja Härjapea tänaval, kortereid Kose Vallas Habajal ja Ardu alevikus. 2016.a soetas Keldrimäe Kinnisvara OÜ juurde veel töökoja hoone Kuivajõe ja Kõuel, 2017.a on soetatud korter Habaja alevikus Harjumaal 2018.a. on soetatud korter Tallinnas Nisu tn ja Tartus.

OÜ Keldrimäe Kinnisvara arvele laekub üüritulu, samuti on ta kommunaalmaksete vahendajaks.

2018.a. laekus üüritulu 86624 eurot (2017.a. 79414 eurot). Üüritulu on kasutatud hoone renoveerimiseks ja sanitaarremondiks. Haldus- ja hoolduslepingud on sõlmitud OÜ-ga Kuivajõe Farmer lautades ja teistes tootmishoonetes remonditööde teostamiseks 2017.a. ja 2018.a. tegutses Keldrimäe Kinnisvara alltöövõtjana Kuivajõe Farmer OÜ uue lauda ehitusel. Ehitusperioodil oli lisaks võetud tööle ehitustöölisi Ukrainast (3 inimest). Keskmine töötajate arv 2018.a. oli 8.

Osaühingul on üheliikmeline juhatus. Juhatajale eraldi töötasu makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 248	8 955	2
Nõuded ja ettemaksed	88 068	79 765	3
Varud	2 549	2 549	
Bioloogilised varad	680	680	7
Kokku käibevarad	94 545	91 949	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	76 363	75 792	
Materiaalsed põhivarad	755 355	641 656	6
Kokku põhivarad	831 718	717 448	
Kokku varad	926 263	809 397	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	60 116	57 583	9
Võlad ja ettemaksed	20 922	13 180	10
Kokku lühiajalised kohustised	81 038	70 763	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	562 511	404 543	9
Kokku pikaajalised kohustised	562 511	404 543	
Kokku kohustised	643 549	475 306	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038	12
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	239 049	229 545	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 623	71 504	
Kokku omakapital	282 714	334 091	
Kokku kohustised ja omakapital	926 263	809 397	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	317 970	220 985	13
Muud äritulud	86 623	82 885	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-173 364	-93 186	
Mitmesugused tegevuskulud	-35 909	-34 441	15
Tööjõukulud	-106 845	-55 242	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-41 091	-31 485	
Muud ärikulud	-45	-60	
Ärikasum (kahjum)	47 339	89 456	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	146	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	571	0	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-21 670	-18 098	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 241	71 504	
Tulumaks	-15 618	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 623	71 504	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2018.a.raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardist lähtuvalt.Keldrimäe Kinnisvara OÜ esitab väikeettevõtja raamatupidamise aruande,mis koosneb bilansist,kasumiaruandest ja lisadest. Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.Raamatupidamise aruanded on koostatud eurodes. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud skeem nr. 1. Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital 1/10 osakapitalist.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena on kajastatud sularaha kassas ja arvelduskontol.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte omandamisel on rakendatud ostumeetodit.Algsest omandatud osalus teises ettevõttes kajastatakse soetusmaksumuses,mida korrigeeritakse antud ettevõtte teenitud kasumi või kahjumi vastava väärtusega.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised,antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded),välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded,kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Bioloogilised varad

Bioloogilised varad kajastatakse bilansis eraldi kirjetel,kas põhivara või käibevara rühmas.Käibevarana kajastatakse sellist bioloogilist vara,mis realiseeritakse ettevõtte tavapärase äritsikli käigus.Üldjuhul kajastatakse tarbitavaid varasid käibevaradena ja tootvaid varasid põhivaradena.Tarbitavateks varadeks on müügieesmärgil soetatud loomad,mets,muud taimsed ja loomsed varud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot .Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses,mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest,mis on vajalikud vara viimiseks tema töö- seisundisse ja asukohta.Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses,millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum. Amortisatsiooni arvatakse lineaarsel meetodil lähtudes amortisatsiooni normidest. Põhivarad ,mis on amortiseerunud,kuid kasutusel,kajastatakse bilansis 0-väärtusega. Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000.00

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised	20 aastat
masinad ja seadmed	7 aastat

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetusega kaasnevaid kulutusi.

Tulud

Tulud kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on üle läinud ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu saab usaldusväärselt määrata ja tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolteks on olulise osalusega eraisikust omanikud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto	602	4 898
Kassa	2 646	4 057
Kokku raha	3 248	8 955

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	48 999	48 999
Ostjatelt laekumata arved	48 999	
Nõuded seotud osapoolte vastu	36 073	36 073
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	684	684
Muud nõuded	1 950	1 950
Laenunõuded	1 950	
Ettemaksed	362	362
Tulevaste perioodide kulud	362	
Ettemakstud kindlustus		
Kokku nõuded ja ettemaksed	88 068	88 068
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	40 916	40 916
Ostjatelt laekumata arved	40 916	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	128	128
Muud nõuded	37 773	37 773
Laenunõuded	37 773	
Ettemaksed	948	948
Tulevaste perioodide kulud	948	
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 765	79 765

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	684		128	
Üksikisiku tulumaks		535		733
Erisoodustuse tulumaks		2 790		
Sotsiaalmaks		1 940		1 623
Kohustuslik kogumispension		66		93
Töötuskindlustusmaksed		136		118
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	684	5 467	128	2 567

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11118087	Osaühing Ardu Turism	Eesti	toitluatamine, majutus	50	50
12836258	Keldrimäe Invest OÜ	Eesti	investeerimine	50	50

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
11118087	73 292	571	73 863
12836258	2 500		2 500
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	75 792	571	76 363

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2016										
Soetusmaksumus	18 229	464 946	11 365	1 116	1 343	13 824	4 859	102 400	102 400	604 258
Akumuleeritud kulum		-85 567	-11 365	-1 116	-1 343	-13 824	-4 195			-103 586
Jääkmaksumus	18 229	379 379	0	0	0	0	664	102 400	102 400	500 672
Ostud ja parendused		20 400			152 069	152 069				172 469
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost		20 400								20 400
Muud ostud ja parendused					152 069	152 069				152 069
Amortisatsioonikulu		-21 765			-9 323	-9 323	-397			-31 485
31.12.2017										
Soetusmaksumus	18 229	485 346	11 365	1 116	153 412	165 893	4 859	102 400	102 400	776 727
Akumuleeritud kulum		-107 332	-11 365	-1 116	-10 666	-23 147	-4 592			-135 071
Jääkmaksumus	18 229	378 014	0	0	142 746	142 746	267	102 400	102 400	641 656
Ostud ja parendused		146 000	3 350			3 350	1 440			150 790
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost		146 000								146 000
Muud ostud ja parendused			3 350			3 350	1 440			4 790
Amortisatsioonikulu		-24 578	-336		-15 793	-16 129	-384			-41 091
Muud muutused					4 000	4 000				4 000
31.12.2018										
Soetusmaksumus	18 229	631 346	14 715	1 116	157 412	173 243	6 299	102 400	102 400	931 517
Akumuleeritud kulum		-131 910	-11 701	-1 116	-26 459	-39 276	-4 976			-176 162
Jääkmaksumus	18 229	499 436	3 014	0	130 953	133 967	1 323	102 400	102 400	755 355

Lisa 7 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevarad	Kokku	
	Mets	
31.12.2016	680	680
31.12.2017	680	680
31.12.2018	680	680

Lisa 8 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	12 821	6 858
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	7 654	11 412
1-5 aasta jooksul	22 177	7 990

Kasutusrent 01200259L sõlmitud Swedbank Liising AS-iga lõppes 03.05.2018.a.

Leping oli sõlmitud Citroen Jumpy FAP kasutamise kohta ja 2018.a. makseid oli kokku 1098 eurot.

Kasutusrent 201410546 sõlmitud Luminor Liising AS-iga MINI COOPER D ALL4 kasutamise kohta. Leping lõpeb juunis 2020.a. 2018.a. maksed koos intressiga 3262 eurot.

Kasutusrent 01375676L sõlmitud Swedbank Liising AS-iga 03.05.2018.a. Lepingu pikkus 60 kuud. 2018.a. maksed 8461 eurot

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 13-042565-JI	541 332	46 108	495 224		4,5%	EUR	25.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	541 332	46 108	495 224				
Kapitalirendikohustised kokku	69 829	14 008	55 821				
Muud laenukohustised							
Laenud seotud osapooltelt	11 466		11 466				
Muud laenukohustised kokku	11 466		11 466				
Laenukohustised kokku	622 627	60 116	562 511				
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 13-042565-JI	346 009	35 359	310 650		4,5%		25.03.2020
Pikaajalised laenud kokku	346 009	35 359	310 650				
Kapitalirendikohustised kokku	83 588	13 759	69 829				
Muud laenukohustised							
Laenud seotud osapooltelt	32 529	8 465	24 064				
Muud laenukohustised kokku	32 529	8 465	24 064				
Laenukohustised kokku	462 126	57 583	404 543				

Kapitalirendi leping 01247453L Swedbank Liising AS-iga. Liisitud roomikalusel pöördekskavaator Komatsu PC138US-11. Intress 6 kuu Euribor+1,79%.Lepingu tähtaeg 28.02.2022.a.

Laenulepingu 13-042565-JI alusel on 2018.a. Swedbank AS-ist juurde võetud laenu summas 193675,94 eurot.Intressi määr 4,5%. Leping lõpeb 25.07.2022.a.

Seotud isikute laenuna on Ardu Turism OÜ-lt saadud laen summas 11465 eurot

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 031	6 031
Võlad töövõtjatele	4 750	4 750
Maksuvõlad	5 467	5 467
Muud võlad	1 605	1 605
Muud viitvõlad	1 605	
Saadud ettemaksed	3 069	3 069
Muud saadud ettemaksed	3 069	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 922	20 922
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 261	4 261
Võlad töövõtjatele	5 403	5 403
Maksuvõlad	2 567	2 567
Saadud ettemaksed	949	949
Kokku võlad ja ettemaksed	13 180	13 180

Muud viitvõlad on detsembrikuu palgalt arvestatud sotsiaalmaksud.

Saadud ettemaksud on Üürnike poolt ette makstud ühe kuu üür.

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Detsembris arvestatud töötasu	4 750	4 037
sotsiaalmaksud töötasult	1 605	1 366
Kokku võlad töövõtjatele	6 355	5 403

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	47	47

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	317 970	220 985
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	317 970	220 985
Kokku müügitulu	317 970	220 985
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus- ja remonditööd	273 970	172 985
Hoonete rent	44 000	48 000
Kokku müügitulu	317 970	220 985

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	2 747
Rendi- ja üüritulu	86 623	79 414
Muud	0	724
Kokku muud äritulud	86 623	82 885

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Maarent	759	752
Üür ja rent	2 570	2 956
Energia	4 502	8 219
Elektrienergia	3 947	7 917
Kütus	555	302
Mitmesugused bürookulud	365	110
Lähetuskulud	853	286
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 161	0
Kasutusrendid	12 821	6 858
Kindlustusmaksed	3 824	2 694
auto remondikulud	2 805	3 779
Muud	6 249	8 787
Kokku mitmesugused tegevuskulud	35 909	34 441

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	79 913	41 281
Sotsiaalmaksud	26 371	13 961
Kokku tööjõukulud	106 284	55 242
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	7

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 073	11 465	36 073	32 529

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2017

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÖLLUAAS	Juhatuse liige	27.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	239 049
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 623
Kokku	249 672
Jaotamine	
Kokku	249 672

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	273970	86.16%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	44000	13.84%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Urmas Põlluaas	36612280245	Triigi küla, Kose vald, Harju maakond, Eesti	30038 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6083278
Mobiiltelefon	+372 5035542
E-posti aadress	keldrimae@online.ee