

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021**ärinimi:** Keldrimäe Kinnisvara OÜ**registrikood:** 10491950

tänava/talu nimi, Salme tn 4/1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Bioloogilised varad	10
Lisa 7 Kasutusrent	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

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, Ardu alevikus ja Tartus. Lisaks kuulub Keldrimäe Kinnisvara OÜ juurde veel töökoja hoone Kuivajõe ja Kõuel. 2020.a soetas firma metsamaad.

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

Üüritulu on kasutatud hoone renoveerimiseks ja sanitaarremondiks

Haldus- ja hoolduslepingud on sõlmitud OÜ-ga Kuivajõe Farmer lautades ja teistes tootmishoonetes remonditööde teostamiseks.

2021.a. tegutses Keldrimäe Kinnisvara alltöövõtjana Kuivajõe Farmer OÜ vasikalauda renoveerimisel ja siloaukude ehitusel.

Töötajate keskmine arv oli 3.

2022 plaanitakse laiendada ettevõtte haldus ja hooldusteenust peamiselt Kose vallas. Planeerime ka suurendada üüriobjektide mahtu, soetades juurde kinnisvara, peamiselt Kose vallas, Tallinnas, Tartus.

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

peamised finantssuhtarvud (kasutatud valemid)	2021	2020
Müügitulu	269410	268639
Tulu kasv % (müügitulu 2020-müügitulu 2019/müügitulu 2019x100)	0,28	47,95
Brutokasum	128015	32707
Brutokasumi määr (brutokasum/müügitulux100)	47,5	12,1
Puhaskasum/kahjum	107594	10031
Puhaskasum % (puhaskasum/üürituludx100)	39,9	3,73
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajal. kohust.)	0,23	1,18

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 146	7 110	
Nõuded ja ettemaksed	82 943	99 462	2
Varud	7 306	2 549	
Bioloogilised varad	0	680	6
Kokku käibevarad	96 395	109 801	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	76 871	76 871	
Materiaalsed põhivarad	736 091	731 960	5
Kokku põhivarad	812 962	808 831	
Kokku varad	909 357	918 632	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	418 638	65 019	8
Võlad ja ettemaksed	20 891	27 783	9
Kokku lühiajalised kohustised	439 529	92 802	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	65 654	439 539	8
Võlad ja ettemaksed	0	90 000	9
Kokku pikaajalised kohustised	65 654	529 539	
Kokku kohustised	505 183	622 341	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038	11
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263 538	253 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	107 594	9 742	
Kokku omakapital	404 174	296 291	
Kokku kohustised ja omakapital	909 357	918 632	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	269 410	268 639	12
Muud äritulud	28 146	0	
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	-680	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-58 649	-119 193	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 353	-24 785	13
Tööjõukulud	-49 073	-50 755	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 338	-41 109	
Muud ärikulud	-449	-90	
Ärikasum (kahjum)	128 014	32 707	
Intressitulud	4	0	
Intressikulud	-20 424	-22 965	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	107 594	9 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	107 594	9 742	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2021.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 äriplaneerimisele. Seotud osapoolteks on olulise osalusega eraisikust omanikud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	43 657	43 657
Ostjatelt laekumata arved	43 657	43 657
Nõuded seotud osapoolte vastu	36 461	36 461
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	148	148
Laenunõuded	2 366	2 366
Ettemaksed	311	311
Tulevaste perioodide kulud	311	311
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 943	82 943
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	56 017	56 017
Ostjatelt laekumata arved	56 017	56 017
Nõuded seotud osapoolte vastu	40 420	40 420
Laenunõuded	1 950	1 950
Ettemaksed	1 075	1 075
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 462	99 462

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	148		3 913
Üksikisiku tulumaks		224	504
Erisoodustuse tulumaks			1 189
Sotsiaalmaks		891	
Kohustuslik kogumispension		34	44
Töötuskindlustusmaksed		65	86
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	148	1 214	5 736

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11118087	Ardu Turism OÜ	Eesti	majutus	74 371	74 371
12836258	Keldrimäe Invest OÜ	Eesti	vahendustegevus	2 500	2 500

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	Kokku
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2019									
Soetusmaksumus	18 229	552 608	14 715	1 116	157 412	173 243	6 299	102 400	852 779
Akumuleeritud kulum		-155 814	-12 373	-1 116	-42 251	-55 740	-5 625		-217 179
Jääkmaksumus	18 229	396 794	2 342	0	115 161	117 503	674	102 400	635 600
Ostud ja parendused	136 000				1 469	1 469			137 469
Amortisatsioonikulu		-23 904	-672		-16 081	-16 753	-452		-41 109
31.12.2020									
Soetusmaksumus	154 229	552 608	14 715	1 116	158 881	174 712	6 299	102 400	990 248
Akumuleeritud kulum		-179 718	-13 045	-1 116	-58 332	-72 493	-6 077		-258 288
Jääkmaksumus	154 229	372 890	1 670	0	100 549	102 219	222	102 400	731 960
Ostud ja parendused		40 000	655		62 500	63 155			103 155
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost		40 000							40 000
Muud ostud ja parendused			655		62 500	63 155			63 155
Amortisatsioonikulu		-23 804	-760		-14 552	-15 312	-222		-39 338
Müügid (jääkmaksumuses)		-8 225			-51 461	-51 461			-59 686
31.12.2021									
Soetusmaksumus	154 229	584 383	15 370	1 116	169 920	186 406	6 299	102 400	1 033 717
Akumuleeritud kulum		-203 522	-13 805	-1 116	-72 884	-87 805	-6 299		-297 626
Jääkmaksumus	154 229	380 861	1 565	0	97 036	98 601	0	102 400	736 091

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Ehitised	25 000	
Masinad ja seadmed	62 500	
Muud masinad ja seadmed	62 500	
Kokku	87 500	

Lisa 6 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevarad		Kokku
	Mets	
31.12.2019	680	680
31.12.2020	680	680
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-680	-680
31.12.2021	0	0

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	6 388	7 960
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	4 578	6 363
1-5 aasta jooksul	424	11 365

Swedbank Liising AS-ga sõlmitud kasutusrendi lepinguga kasutatakse autot Citroen Spacetourer 2,0. Leping lõpeb 30.05.2023. Intress 1,99 %
 Luminor Liising AS-ga on sõlmitud kasutusrendileping MINI COOPER D ALL4 kasutamiseks.
 Leping lõpeb juuli 2021.a.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Leping 13-042565-JI	396 531	396 531			4,5%	25.07.2022
Laen erafirmalt	19 487		19 487			
Pikaajalised laenud kokku	416 018	396 531	19 487			
Kapitalirendikohustised kokku	55 524	9 357	46 167			
Muud laenukohustised						
Maaostu võlg eraisikule	12 750	12 750				
Muud laenukohustised kokku	12 750	12 750				
Laenukohustised kokku	484 292	418 638	65 654			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laenuleping 13-042565-JI	447 032	50 501	396 531		4,5%	25.07.2022
Laen erafirmalt	15 965		15 965			
Pikaajalised laenud kokku	462 997	50 501	412 496			
Maaostu võlg eraisikule						
Kapitalirendikohustised kokku	41 561	14 518	27 043			
Laenukohustised kokku	504 558	65 019	439 539			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	10 059	10 059	
Võlad töövõtjatele	3 322	3 322	
Maksuvõlad	1 214	1 214	
Muud võlad	1 124	1 124	
Saadud ettemaksed	5 172	5 172	
Kokku võlad ja ettemaksed	20 891	20 891	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	5 983	5 983	
Võlad töövõtjatele	3 019	3 019	
Maksuvõlad	5 736	5 736	
Muud võlad	99 182	9 182	90 000
Muud viitvõlad	99 182	9 182	90 000
Saadud ettemaksed	3 863	3 863	
Muud saadud ettemaksed	3 863	3 863	
Kokku võlad ja ettemaksed	117 783	27 783	90 000

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Detsembris arvestatud töötasu	3 322	2 816
sotsiaalmaksud töötasult	1 124	952
Kokku võlad töövõtjatele	4 446	3 768

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	47	47

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	269 410	268 639
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	269 410	268 639
Kokku müügitulu	269 410	268 639
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus- ja remonditööd	176 000	182 605
Hoonete rent	93 410	86 034
Kokku müügitulu	269 410	268 639

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Maarent	828	773
Üür ja rent	0	3 097
Energia	0	2 651
Elektrienergia	0	2 651
Mitmesugused bürookulud	207	431
Lähetuskulud	705	91
Kasutusrendid	6 388	7 960
Kindlustusmaksed	3 804	3 572
auto remondikulud	2 526	1 390
Muud	6 895	4 820
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 353	24 785

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	36 841	37 288
Sotsiaalmaksud	12 232	13 427
Kokku tööjõukulud	49 073	50 715
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 461	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 461	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2022

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÖLLUAAS	Juhatuse liige	18.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	107 594
Kokku	371 132
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Kokku	60 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	176000	65.33%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	93410	34.67%	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