

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 Kasutusrent	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

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)

	2022	2021
Müügitulu	319620	269410
Tulu kasv % (müügitulu 2022-müügitulu 2021/müügitulu 2021x100)	18,64	0,28
Brutokasum	99406	128015
Brutokasumi määr (brutokasum/müügitulux100)	31,1	47,5
Puhaskasum/kahjum	82657	107594
Puhaskasum % (puhaskasum/üüritulux100)	25,8	39,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajal. kohust.)	2,61	0,23

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 503	6 146	
Nõuded ja ettemaksed	141 144	82 943	2
Varud	7 306	7 306	
Kokku käibevarad	153 953	96 395	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	76 871	76 871	
Materiaalsed põhivarad	709 740	736 091	5
Kokku põhivarad	786 611	812 962	
Kokku varad	940 564	909 357	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	59 695	418 638	7
Võlad ja ettemaksed	31 431	20 891	8
Kokku lühiajalised kohustised	91 126	439 529	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	364 487	65 654	7
Kokku pikaajalised kohustised	364 487	65 654	
Kokku kohustised	455 613	505 183	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038	10
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	371 132	263 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 777	107 594	
Kokku omakapital	484 951	404 174	
Kokku kohustised ja omakapital	940 564	909 357	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	319 620	269 410	11
Muud äritulud	2 169	28 146	
Kasum (kahjum) bioloogilistelt varadelt	0	-680	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-84 898	-58 649	
Mitmesugused tegevuskulud	-38 214	-21 353	12
Tööjõukulud	-59 934	-49 073	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 613	-39 338	
Muud ärikulud	-3 604	-449	
Ärikasum (kahjum)	97 526	128 014	
Intressitulud	0	4	
Intressikulud	-16 749	-20 424	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	80 777	107 594	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 777	107 594	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2022.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 akumulieeritud 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 äriolulistele otsustele. Seotud osapoolteks on olulise osalusega eraisikust omanikud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	66 146	66 146
Ostjatelt laekumata arved	66 146	66 146
Nõuded seotud osapoolte vastu	74 321	74 321
Ettemaksed	677	677
Tulevaste perioodide kulud	245	245
Muud makstud ettemaksed	432	432
Kokku nõuded ja ettemaksed	141 144	141 144
	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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 578	148	
Üksikisiku tulumaks	370		224
Sotsiaalmaks	1 262		891
Kohustuslik kogumispension	44		34
Töötuskindlustusmaksed	92		65
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 346	148	1 214

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11118087	Ardu Turism OÜ	Eesti	majutus	50	50
12836258	Keldrimäe Invest OÜ	Eesti	vahendustegevus	100	100

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

											Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2020											
Soetusmaksumus	154 229	552 608	14 715	1 116	158 881	174 712	6 299		102 400	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	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	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	102 400	736 091
Ostud ja parendused							1 162	10 100		10 100	11 262
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused								10 100		10 100	10 100
Muud ostud ja parendused							1 162				1 162
Amortisatsioonikulu		-24 804	-804		-11 569	-12 373	-436				-37 613
31.12.2022											
Soetusmaksumus	154 229	584 383	15 370	1 116	169 920	186 406	7 461	10 100	102 400	112 500	1 044 979
Akumuleeritud kulum		-228 326	-14 609	-1 116	-84 453	-100 178	-6 735				-335 239
Jääkmaksumus	154 229	356 057	761	0	85 467	86 228	726	10 100	102 400	112 500	709 740

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Ehitised		25 000
Masinad ja seadmed		62 500
Muud masinad ja seadmed		62 500
Kokku		87 500

Lisa 6 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	12 369	6 388
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	6 873	4 578
1-5 aasta jooksul	0	424

Swedbank Liising AS-ga sõlmitud kasutusrendi lepinguga kasutatakse autot Citroen Spacetourer 2,0. Leping lõpeb 30.05.2023. Intress 1,99 %
Auto ostetakse välja.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Leping 13-042565-JI	362 049	34 400	327 649		Eurib+3.5%	25.01.2027
Laen erafirmalt	15 925	15 925				
Pikaajalised laenud kokku	377 974	50 325	327 649			
Kapitalirendikohustised kokku	46 208	9 370	36 838			
Laenukohustised kokku	424 182	59 695	364 487			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17 124	17 124
Võlad töövõtjatele	3 753	3 753
Võlad seotud osapooltele	530	530
Maksuvõlad	3 346	3 346
Muud võlad	1 268	1 268
Muud viitvõlad	1 268	1 268
Saadud ettemaksed	5 410	5 410
Muud saadud ettemaksed	5 410	5 410
Kokku võlad ja ettemaksed	31 431	31 431
	31.12.2021	12 kuu 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

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Detsembris arvestatud töötasu	3 753	3 322
sotsiaalmaksud töötasult	1 268	1 124
Kokku võlad töövõtjatele	5 021	4 446

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	47	47

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	319 620	269 410
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	319 620	269 410
Kokku müügitulu	319 620	269 410
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus- ja remonditööd	215 610	176 000
Hoonete rent	104 010	93 410
Kokku müügitulu	319 620	269 410

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Maarent	876	828
Üür ja rent	7 894	0
Mitmesugused bürookulud	1 128	207
Lähetuskulud	712	705
Kasutusrendid	12 369	6 388
Kindlustusmaksud	3 635	3 804
auto remondikulud	3 474	2 526
Muud	8 126	6 895
Kokku mitmesugused tegevuskulud	38 214	21 353

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	44 857	36 841
Sotsiaalmaksud	15 077	12 232
Kokku tööjõukulud	59 934	49 073
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	74 321	36 461
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 321	36 461

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÕLLUAAS	Juhatuse liige	20.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	371 132
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 777
Kokku	451 909
Jaotamine	
Dividendideks	60 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	391 909
Kokku	451 909

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	215610	67.46%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104010	32.54%	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