

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Kasutusrent	10
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 remonttööde teostamiseks.

2023.a. jätkas ettevõtte tavapärase tegevusega. Üüritulu on laekunud 109662 eurot ja hooldus- ja remonditööd on tehtud 183784 euro eest.

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

peamised finantssuhtarvud (kasutatud valemid)	2023	2022
Müügitulu	293 446	319630
Tulu kasv % (müügitulu 2023-müügitulu 2022/müügitulu 2022x100)	-8,19	18,64
Brutokasum	51 289	99406
Brutokasumi määr (brutokasum/müügitulux100)	17,5	31,1
Puhaskasum/kahjum	23438	82657
Puhasrentaablus % (puhaskasum/ärituludx100)	7.9	25,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajal. kohust.)	2.36	2,61

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 583	5 503	
Nõuded ja ettemaksed	157 668	141 144	2
Varud	14 031	7 306	
Kokku käibevarad	178 282	153 953	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	76 871	76 871	
Materiaalsed põhivarad	663 621	709 740	5
Kokku põhivarad	740 492	786 611	
Kokku varad	918 774	940 564	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	45 476	59 695	7
Võlad ja ettemaksed	29 814	31 431	8
Kokku lühiajalised kohustised	75 290	91 126	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	335 095	364 487	7
Kokku pikaajalised kohustised	335 095	364 487	
Kokku kohustised	410 385	455 613	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038	10
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	451 909	371 132	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 438	80 777	
Kokku omakapital	508 389	484 951	
Kokku kohustised ja omakapital	918 774	940 564	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	293 446	319 620	11
Muud äritulud	39 771	2 169	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-150 834	-84 898	
Mitmesugused tegevuskulud	-59 721	-38 214	12
Tööjõukulud	-33 512	-59 934	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 395	-37 613	
Muud ärikulud	-466	-3 604	
Ärikasum (kahjum)	51 289	97 526	
Intressikulud	-27 851	-16 749	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 438	80 777	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 438	80 777	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2023.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 arvestatakse 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 ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks on olulise osalusega eraisikust omanikud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 578	24 578
Ostjatelt laekumata arved	43 778	43 778
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-19 200	-19 200
Nõuded seotud osapoolte vastu	127 027	127 027
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 532	1 532
Ettemaksed	4 531	4 531
Muud makstud ettemaksed	4 531	4 531
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 668	157 668
	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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 532	690	1 578
Üksikisiku tulumaks		277	370
Sotsiaalmaks		691	1 262
Kohustuslik kogumispension		20	44
Töötuskindlustusmaksed		50	92
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 532	1 728	3 346

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11118087	Ardu Turism OÜ	Eesti	majutus	50	50
12836258	Keldrimäe Invest OÜ	Eesti	vahendustegevus	50	50

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

											Kokku
	Maa	Ehitised	Transportivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused								4 505		4 505	4 505
Amortisatsioonikulu		-24 804	-458		-11 569	-12 027	-564				-37 395
Müügid (jääkmaksumuses)	-13 229										-13 229
31.12.2023											
Soetusmaksumus	141 000	584 383	15 370	1 116	169 920	186 406	7 461	14 605	102 400	117 005	1 036 255
Akumuleeritud kulum		-253 130	-15 067	-1 116	-96 022	-112 205	-7 299				-372 634
Jääkmaksumus	141 000	331 253	303	0	73 898	74 201	162	14 605	102 400	117 005	663 621

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Maa	53 000	
Kokku	53 000	

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	10 316	12 369
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	3 605	6 873
1-5 aasta jooksul	23 210	0

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

Luminor Liising AS sõlmitud leping nr 202223670 Kia Sportage kasutamise kohta.

Leping lõpeb 31.12.2027

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Leping 13-042565-JI	327 650	35 609	292 041		Eurib+3,5%	25.01.2027
Erafirma antud laen	15 925		15 925			
Pikaajalised laenud kokku	343 575	35 609	307 966			
Kapitalirendikohustised kokku	36 996	9 867	27 129			
Laenukohustised kokku	380 571	45 476	335 095			
	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			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 522	18 522
Võlad töövõtjatele	2 170	2 170
Võlad seotud osapooltele	530	530
Maksuvõlad	1 728	1 728
Muud võlad	684	684
Muud viitvõlad	684	684
Saadud ettemaksed	6 180	6 180
Muud saadud ettemaksed	6 180	6 180
Kokku võlad ja ettemaksed	29 814	29 814
	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

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Detsembris arvestatud töötasu	2 170	3 753
sotsiaalmaksud töötasult	684	1 268
Kokku võlad töövõtjatele	2 854	5 021

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	47	47

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	293 446	319 620
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	293 446	319 620
Kokku müügitulu	293 446	319 620
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus- ja remonditööd	183 784	215 610
Hoonete rent	109 662	104 010
Kokku müügitulu	293 446	319 620

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Maarent	876	876
Üür ja rent	5 199	7 894
Mitmesugused bürookulud	2 688	1 128
Lähetuskulud	1 489	712
Koolituskulud	12 525	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	19 200	0
Kasutusrendid	10 316	12 369
Kindlustusmaksed	4 580	3 635
auto remondikulud	2 726	3 474
Muud	122	8 126
Kokku mitmesugused tegevuskulud	59 721	38 214

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	25 158	44 857
Sotsiaalmaksud	8 354	15 077
Kokku tööjõukulud	33 512	59 934
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	3

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	127 027	74 321
Kokku laenukohustised	127 027	74 321
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	530	0
Kokku võlad ja ettemaksed	530	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2024

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÖLLUAAS	Juhatuse liige	29.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	451 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 438
Kokku	475 347
Jaotamine	
Kokku	475 347

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	183784	62.63%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	109662	37.37%	Ei