

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Keldrimäe Kinnisvara OÜ

registrikood: 10491950

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Salme tn 4/1

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 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 kinnistuid Tallinnas, Tartus, Harju maakonnas, Kose vallas. Teenusena osutame hoonete remonti ja hooldust OÜ Kuivajõe Farmer. OÜ Keldrimäe Kinnisvara sissetulek tuleb peamiselt kinnisvara hooldusest ja üüritulust. 2024.a. üüritulu oli 110300 eurot ja hooldus- ja remonditöid tehti 242000 euro eest.

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

peamised finantssuhtarvud (kasutatud valemid)	2024	2023
Müügitulu	352 529	293 446
Tulu kasv % (müügitulu 2024/müügitulu 2023x100)	20,1	-8,19
Brutokasum	106 037	51 289
Brutokasumi määr (brutokasum/müügitulu x100)	30,0	17,5
Puhaskasum/kahjum	78 948	23 438
Puhasrentaablus % (puhaskasum/äritulud x100)	22,4	7,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajal. kohust.)	0,72	2,36

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 182	6 583	
Nõuded ja ettemaksed	59 641	157 668	2
Varud	0	14 031	
Kokku käibevarad	64 823	178 282	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	76 871	76 871	
Materiaalsed põhivarad	1 058 104	663 621	5
Kokku põhivarad	1 134 975	740 492	
Kokku varad	1 199 798	918 774	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	47 423	45 476	7
Võlad ja ettemaksed	42 913	29 814	8
Kokku lühiajalised kohustised	90 336	75 290	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	522 125	335 095	7
Kokku pikaajalised kohustised	522 125	335 095	
Kokku kohustised	612 461	410 385	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 038	30 038	10
Kohustuslik reservkapital	3 004	3 004	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	475 347	451 909	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 948	23 438	
Kokku omakapital	587 337	508 389	
Kokku kohustised ja omakapital	1 199 798	918 774	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	352 529	293 446	11
Muud äritulud	150	39 771	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-125 902	-150 834	
Mitmesugused tegevuskulud	-30 286	-59 721	12
Tööjõukulud	-44 919	-33 512	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-44 958	-37 395	
Muud ärikulud	-577	-466	
Ärikasum (kahjum)	106 037	51 289	
Intressikulud	-27 089	-27 851	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	78 948	23 438	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 948	23 438	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Keldrimäe Kinnisvara OÜ 2024.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 ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks on olulise osalusega eraisikust omanikud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	22 748	22 748
Ostjatelt laekumata arved	33 699	33 699
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10 951	-10 951
Nõuded seotud osapoolte vastu	36 461	36 461
Ettemaksed	432	432
Muud makstud ettemaksed	432	432
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 641	59 641
	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

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	975	1 532	690
Üksikisiku tulumaks	450		277
Sotsiaalmaks	900		691
Kohustuslik kogumispension	24		20
Töötuskindlustusmaksed	66		50
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 415	1 532	1 728

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
11118087	Ardu Turism OÜ	Eesti	majutus		50
12836258	Keldrimäe Invest OÜ	Eesti	vahendustegevus		50

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

											Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transportivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
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
Ostud ja parendused	156 000	304 000						81 841	-102 400	-20 559	439 441
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	156 000	304 000						81 841	-102 400	-20 559	439 441
Amortisatsioonikulu		-33 164	-260		-11 372	-11 632	-162				-44 958
31.12.2024											
Soetusmaksumus	297 000	888 383	15 370	1 116	169 920	186 406	7 461	96 446	0	96 446	1 475 696
Akumuleeritud kulum		-286 294	-15 327	-1 116	-107 394	-123 837	-7 461				-417 592
Jääkmaksumus	297 000	602 089	43	0	62 526	62 569	0	96 446	0	96 446	1 058 104

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
Maa		53 000
Kokku		53 000

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2024	2023
Kasutusrendikulu	3 605	10 316
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	4 752	3 605
1-5 aasta jooksul	4 752	23 210

Luminor Liising AS sõlmitud leping nr 202223670 Kia Sportage kasutamise kohta.
Leping lõpeb 31.12.2027

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Leping 13-042565-JI	292 042	36 925	255 117			
Ardu Turism	15 925		15 925			
Keldrimäe Farmer OÜ	12 300		12 300			
Eraisiku laen	222 037		222 037			
Pikaajalised laenud kokku	542 304	36 925	505 379			
Kapitalirendikohustised kokku	27 244	10 498	16 746			
Laenukohustised kokku	569 548	47 423	522 125			
	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			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	13 065	13 065
Võlad töövõtjatele	3 516	3 516
Maksuvõlad	2 415	2 415
Saadud ettemaksed	23 917	23 917
Kokku võlad ja ettemaksed	42 913	42 913
	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

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Detsembris arvestatud töötasu	2 628	2 170
sotsiaalmaksud töötasult	888	684
Kokku võlad töövõtjatele	3 516	2 854

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	30 038	30 038
Osade arv (tk)	47	47

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	352 529	293 446
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	352 529	293 446
Kokku müügitulu	352 529	293 446
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus- ja remonditööd	242 203	183 784
Hoonete rent	110 326	109 662
Kokku müügitulu	352 529	293 446

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Maarent	932	876
Üür ja rent	2 110	5 199
Mitmesugused bürookulud	2 405	2 688
Lähetuskulud	735	1 489
Koolituskulud	0	12 525
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	10 951	19 200
Kasutusrendid	3 605	10 316
Kindlustusmaksed	2 755	4 580
auto remondikulud	1 408	2 726
Muud	5 385	122
Kokku mitmesugused tegevuskulud	30 286	59 721

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	33 622	25 158
Sotsiaalmaksud	11 297	8 354
Kokku tööjõukulud	44 919	33 512
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 461	127 027
Kokku laenukohustised	36 461	127 027
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	530
Kokku võlad ja ettemaksed	0	530

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2025

Keldrimäe Kinnisvara OÜ (registrikood: 10491950) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
URMAS PÖLLUAAS	Juhatuse liige	11.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	475 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)	78 948
Kokku	554 295

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41001	EMTAK 2025	242202	68.70%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	110326	31.30%	Ei