

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ Kelvington

registrikood: 11347416

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Ringtee tn 4
postisihthnumber: 51013

telefon: +372 5088383, +372 7300049

faks: +372 7300049

e-posti aadress: rispeto@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Kelvington on asutatud 2007.a.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja üürile andmine.

2007.a. Septembris osteti kaks korterit aadressil Tartu, Riia 13, mida renditakse välja bürooruumidena.

Ettevõtte tegevus toimub 100% Eestis.

Juhatus koosneb 1 liikmest. Juhatusel liikmele tasusid ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud	2024	2023
Müügitulu	86 182	115 174
Puhaskasum	38 794	62 492
Puhasrentaablus	45,0%	54,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,9	6,9
ROA	3,5%	5,5%
ROE	5,5%	8,7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- * Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- * Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- * ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- * ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	38 987	17 714	
Nõuded ja ettemaksed	15 380	10 796	2
Kokku käibevarad	54 367	28 510	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 450	2 450	
Nõuded ja ettemaksed	752 531	777 308	10
Kinnisvarainvesteeringud	311 317	325 036	
Kokku põhivarad	1 066 298	1 104 794	
Kokku varad	1 120 665	1 133 304	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	219	219	4
Võlad ja ettemaksed	13 612	3 921	5
Kokku lühiajalised kohustised	13 831	4 140	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	398 649	406 258	10
Võlad ja ettemaksed	520	1 035	5
Kokku pikaajalised kohustised	399 169	407 293	
Kokku kohustised	413 000	411 433	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	7
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	665 919	656 427	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 794	62 492	
Kokku omakapital	707 665	721 871	
Kokku kohustised ja omakapital	1 120 665	1 133 304	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	86 182	115 174	8
Muud äritulud	585	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 606	-9 445	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 418	-8 119	
Tööjõukulud	-12 518	-12 492	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 719	-10 935	
Muud ärikulud	0	-735	
Ärikasum (kahjum)	45 506	73 448	
Intressitulud	13 929	13 079	
Intressikulud	-7 391	-24 035	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	52 044	62 492	
Tulumaks	-13 250	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 794	62 492	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kelvington (edaspidi: ettevõtte) 2024.a. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Kelvington on koostanud väikeettevõtja lühendatud majandusaasta aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. Laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdismäärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, analoogselt materiaalse põhivaraga.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdismäärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtust vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruande kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Alates 1. jaanuarist 2025 maksustatakse dividend üksnes tulumaksumääraga 22/78.

Seega alates 2025. aastast ei kehti Eestis enam regulaarselt makstavate dividendide maksusoodustust ega dividendi madalamat tulumaksumäära 14/86 ja füüsilisele isikule makstud dividendilt kinnipidamisele kuuluvat tulumaksu 7%. Kuni 2024. aastani madalama maksumääraga maksustatud dividendi edasimaksimisel peab arvestama üleminekusätttega

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Tütarettevõtted;
- (c) Sidusettevõtted;
- (d) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (e) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega erasikute omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;
- (f) Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Ostjatelt laekumata arved	6 041	10 630
Kokku nõuded ostjate vastu	6 041	10 630

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 515	1 630
Üksikisiku tulumaks	319	300
Erisoodustuse tulumaks	10 000	47
Sotsiaalmaks	520	591
Kohustuslik kogumispension	32	31
Töötuskindlustusmaksed	38	37
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 424	2 636

Lisa 4 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapoolelt	398 868	219	398 649	0	2%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	398 868	219	398 649	0			
Laenukohustised kokku	398 868	219	398 649	0			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapoolelt	406 477	219	406 258	0	2%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	406 477	219	406 258	0			
Laenukohustised kokku	406 477	219	406 258	0			

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	588	588	0
Võlad töövõtjatele	600	600	0
Maksuvõlad	12 424	12 424	0
Saadud ettemaksed	520	0	520
Muud saadud ettemaksed	520	0	520
Kokku võlad ja ettemaksed	14 132	13 612	520

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	685	685	0
Võlad töövõtjatele	600	600	0
Maksuvõlad	2 636	2 636	0
Saadud ettemaksed	1 035	0	1 035
Muud saadud ettemaksed	1 035	0	1 035
Kokku võlad ja ettemaksed	4 956	3 921	1 035

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	549 676	575 135
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	155 037	143 784
Kokku tingimuslikud kohustised	704 713	718 919

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	86 182	115 174
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	86 182	115 174
Kokku müügitulu	86 182	115 174
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürimine	26 182	19 104
Kinnisvara haldusega seotud tegevus	60 000	96 070
Kokku müügitulu	86 182	115 174

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	9 356	9 336
Sotsiaalmaksud	3 162	3 156
Kokku tööjõukulud	12 518	12 492
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	-8 602	8 998
Kokku nõuded ja ettemaksed	-8 602	8 998
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	219	219
Kokku laenukohustised	219	219

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	578 635	605 855

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	173 896	171 453
Kokku nõuded ja ettemaksed	752 531	777 308
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	398 649	406 258
Kokku laenukohustised	398 649	406 258

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	556 000	13 000	0	569 000	10 641
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	165 450	0	2 000	163 450	2 436
Kokku antud laenud	721 450	13 000	2 000	732 450	13 077

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	569 000	0	38 000	531 000	10 779
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	163 450	5 000	5 000	163 450	2 443
Kokku antud laenud	732 450	5 000	43 000	694 450	13 222

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	247 269	136 350	0	383 619	22 858
Kokku laenukohustised	247 269	136 350	0	383 619	22 858

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	383 619	0	15 000	368 619	7 391
Kokku laenukohustised	383 619	0	15 000	368 619	7 391

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 480	96 360
Kokku müüdud	60 480	96 360

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 091	6 779
Kokku ostetud	6 091	6 779

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2025

OÜ Kelvington (registrikood: 11347416) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Meelis Rohtmaa	Juhatuseliige	15.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	665 919
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 794
Kokku	704 713

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	60000	69.62%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	26182	30.38%	Ei