

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Kelvington

registrikood: 11347416

tänava/talu nimi, Ringtee 4

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 5088383, +372 7300049

faks: +372 7300049

e-posti aadress: elle.valge@mail.ee, kelvington@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

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. Juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud	2011	2010
Müügitulu	43 813	42 775
Puhaskasum	3 204	16 990
Puhasrentaablus	7,3%	39,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,4	0,2
ROA	1,8%	8,6%
ROE	5,1%	28,3%

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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	269	60	2
Nõuded ja ettemaksed	17 581	10 663	2
Kokku käibevara	17 850	10 723	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	40 570	60 570	
Kinnisvarainvesteeringud	121 790	126 795	4
Kokku põhivara	162 360	187 365	
Kokku varad	180 210	198 088	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	38 048	54 061	5
Võlad ja ettemaksed	3 158	819	6
Kokku lühiajalised kohustused	41 206	54 880	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	75 697	83 105	5
Kokku pikaajalised kohustused	75 697	83 105	
Kokku kohustused	116 903	137 985	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	7
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 151	40 161	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 204	16 990	
Kokku omakapital	63 307	60 103	
Kokku kohustused ja omakapital	180 210	198 088	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	43 813	42 775	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 988	-6 211	
Mitmesugused tegevuskulud	-139	-1 435	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-5 005	-13 350	
Muud ärikulud	-215	-6	
Ärikasum (kahjum)	27 466	21 773	
Finantstulud ja -kulud	-24 262	-4 786	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 204	16 987	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 204	16 987	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	27 466	21 773
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 005	13 347
Kokku korrigeerimised	5 005	13 347
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 918	6 116
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 339	-2 363
Muud rahavood äritegevusest	0	-19
Kokku rahavood äritegevusest	27 892	38 854
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	8 822	3 460
Saadud laenude tagasimaksed	-32 242	-37 841
Makstud intressid	-4 263	-4 767
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-27 683	-39 148
Kokku rahavood	209	-294
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	60	354
Raha ja raha ekvivalentide muutus	209	-294
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	269	60

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 684	268	40 161	43 113
Aruandeaasta kasum (kahjum)			16 990	16 990
31.12.2010	2 684	268	57 151	60 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 204	3 204
31.12.2011	2 684	268	60 355	63 307

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kelvington 2011.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise toimekonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kelvington kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Kelvington 2011.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Peamised finantssuhtarvud	2011	2012
Müügitulu	43 813	42 775
Puhaskasum	3 204	16 990
Puhasrentaablus	7,3%	39,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,4	0,2
ROA	1,8%	8,6%
ROE	5,1%	28,3%

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud toenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- * Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- * Tütar- ja sidusettevõtted;
- * Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- * Osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tulud

Tulud kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	269	60
Kokku raha	269	60

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 830	0	455
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		2 830		455

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	166 836	166 836
Akumuleeritud kulum	-26 694	-26 694
Jääkmaksumus	140 142	140 142
Amortisatsioonikulu	-13 347	-13 347
31.12.2010		
Soetusmaksumus	166 836	166 836
Akumuleeritud kulum	-40 041	-40 041
Jääkmaksumus	126 795	126 795
Amortisatsioonikulu	-5 005	-5 005
31.12.2011		
Soetusmaksumus	166 837	166 837
Akumuleeritud kulum	-45 047	-45 047
Jääkmaksumus	121 790	121 790

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 135	15 931
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-10 988	-6 211

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	7 409	7 409			4,189%	EUR	
Laen omanikult	30 639	30 639				EUR	
Lühiajalised laenud kokku	38 048	38 048					
Pikaajalised võlakirjad							
Swedbank AS	75 697	0	75 697		4,189%	EUR	2014
Pikaajalised võlakirjad kokku	75 697		75 697				
Laenukohustused kokku	113 745	38 048	75 697				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	6 791	6 791					
Laen omanikult	47 270	47 270					
Lühiajalised laenud kokku	54 061	54 061					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	83 105		83 105				
Pikaajalised laenud kokku	83 105		83 105				
Laenukohustused kokku	137 166	54 061	83 105				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	328	364
Maksuvõlad	2 830	455
Kokku võlad ja ettemaksed	3 158	819

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	43 813	42 775
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	43 813	42 775
Kokku müügitulu	43 813	42 775
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürile andmine	13 135	15 932
Insener-tehniline nõustamine	0	26 843
Kinnisvarahaldusega seotud tegevus	30 678	0
Kokku müügitulu	43 813	42 775

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	16 268	30 638	9 350	47 270

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	417	30 678	1 278	26 843

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Kelvington (registrikood: 11347416) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS ROHTMAA	Juhatuse liige	28.05.2012
Resolutsioon:	kinnitan aasta aruande	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 204
Kokku	60 355
Jaotamine	
Kokku	60 355

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	57 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 204
Kokku	60 355

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	33678	76.87%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10135	23.13%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Meelis Rohtmaa	36108172749	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	42000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7300049
Faks	+372 7300049
Mobiiltelefon	+372 5088383
E-posti aadress	kelvington@hotmail.ee
E-posti aadress	elle.valge@mail.ee