

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** osäühing Sandelim

**registrikood:** 10981111

**tänava/talu nimi, Vana-Viru 4  
maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10111

**telefon:** +372 56154114

**e-posti address:** doris.strus@gmail.com

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 4 Kasutusrent</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 6 Osakapital</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 7 Müügitulu</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 8 Tööjõukulud</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 9 Seotud osapooled</b>	<b>12</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>14</b>

## Tegevusaruanne

Sandelim OÜ peamiseks tegevusalaks on enda kinnisvara üürimine (EMTAK 68201).

Majandusaasta müügitulu oli 17 329 eurot (2012. aastal 18 384 eurot) ja puhaskasum 11 192 eurot (2012.a. oli puhaskasum 14 314 eurot).

Aruandeaastal investeringuid ei olnud.

Sandelim OÜ juhatus on ühe-liikmeline.

2014. aastal jätkus senine tegevus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	865	3 504	
Nõuded ja ettemaksud	8 343	4 484	2
<b>Kokku käibevara</b>	<b>9 208</b>	<b>7 988</b>	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	32 712	32 712	2
Kinnisvarainvesteeringud	402 973	402 973	3,4,7
<b>Kokku põhivara</b>	<b>435 685</b>	<b>435 685</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>444 893</b>	<b>443 673</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	1 314	286	5
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>1 314</b>	<b>286</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	308 084	319 084	9
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>308 084</b>	<b>319 084</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>309 398</b>	<b>319 370</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 491	107 177	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 192	14 314	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>135 495</b>	<b>124 303</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>444 893</b>	<b>443 673</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	17 329	18 384	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 266	-1 650	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 871	-4 305	
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>11 192</b>	<b>12 429</b>	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>11 192</b>	<b>12 429</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>11 192</b>	<b>12 429</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 192	12 429	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 859	2 012	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 028	-664	5
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>8 361</b>	<b>13 777</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	0	2	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-11 000	-11 500	9
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-11 000</b>	<b>-11 500</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-2 639</b>	<b>2 279</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 504	1 225	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-2 639</b>	<b>2 279</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	865	3 504	

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2011</b>	2 556	256	107 177	109 989
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	14 314	14 314
<b>31.12.2012</b>	2 556	256	121 491	124 303
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	11 192	11 192
<b>31.12.2013</b>	2 556	256	132 683	135 495

Informatsioon omakapitali kohta on lisas 6.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Sandelim OÜ 2013. aasta raamatupidamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, kui ei ole märgitud teisiti.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksud ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvus summas.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu ja tehtud ettemakseid kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (korteriomand), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärset hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. Õiglast väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral. Lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber.

### Rendid

Sandelim OÜ kui rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara (korteriomand) bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi tulud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Viitlaekumisena kajastatakse bilansis renditulused, mis on arvestatud kasumiaruandes, kuid mille eest ei ole aruandeperioodil rentnikule arvet väljastatud.



**Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

**Tulud**

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

Tulu kaupade, sh kinnisvara, müügist 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 müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, v.a. juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

**Kulud**

Kulud kaupade ja teenuste ostmisel kajastatakse teenuse osutaja arve esitamisel kas teenuse osutamise perioodi või siis arve esitamise kuupäeva järgi (kumb oli varasem).

**Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Aruandeperioodil 2013 oli kehtiv tulumaksumäär 21/79 väljamakstavalt netosummalt.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- olulise osalusega eraisikutest omanikud;
- osaühingu juhatus.

V.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Ettevõtte osanik on:

Alessandra Malavasi 100%

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 343	8 343	0	
Muud nõuded	32 712	0	32 712	9
Laenu nõuded	32 712	0	32 712	9
Ettemaksed	0	0	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>41 055</b>	<b>8 343</b>	<b>32 712</b>	

  

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 365	4 365	0	
Muud nõuded	32 712	0	32 712	9
Laenu nõuded	32 712	0	32 712	9
Ettemaksed	119	119	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>37 196</b>	<b>4 484</b>	<b>32 712</b>	

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	402 973
31.12.2013	402 973

	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 329
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 266

Kinnisvarainvesteeringute all kajastatakse äripindasid, mis olid rendilepingutega kaetud 2013. ja 2012. aastal. Õiglase väärtuse määramisel on aluseks võetud vara soetusmaksumus kui turuväärtus ning tehingus määratud varade ostuhind peegeldab juhtkonna hinnangul õiglast väärtust.

Vt lisa 7.

## Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr

Kasutusrenditulu	17 329	18 384	3,7
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>Lisa nr</b>
12 kuu jooksul	18 384	18 384	3,7
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	402 973	402 973	7
<b>Kokku</b>	<b>402 973</b>	<b>402 973</b>	

Kasutusrenditulu all kajastatakse äripindade rentimist Tallinna vanalinnas.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	302	302
Muud võlad	12	12
Dividendivõlad	12	12
Saadud ettemaksed	1 000	1 000
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>1 314</b>	<b>1 314</b>
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	274	274
Muud võlad	12	12
Dividendivõlad	12	12
Saadud ettemaksed	0	0
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>286</b>	<b>286</b>

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013.a. moodustas 132 683 eurot (2012.a. oli 121 491 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 104 820 eurot (2012.a. 95 978 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 27 863 eurot (2012.a. 25 513 eurot).

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	17 329	18 384	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>17 329</b>	<b>18 384</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>17 329</b>	<b>18 384</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	17 329	18 384	4
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>17 329</b>	<b>18 384</b>	

## Lisa 8 Töajõukulud

(eurodes)

Sandelim OÜ'l puudusid töötajad 2013. ja 2012. aastal.

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	303 881	0	314 880
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 712	4 204	32 712	4 204

2013	Ostud	Saadud laenude tagasimaksud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 680	11 000

2012	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 440	11 500

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi 2013. ja 2012. aastal.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2015

**osaühing Sandelim (registrikood: 10981111) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIORGIO POZZI	Juhatuse liige	18.05.2015

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 192
<b>Kokku</b>	<b>132 683</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	132 683
<b>Kokku</b>	<b>132 683</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17329	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
<b>Alessandra Malavasi</b>	<b>11.10.1967</b>	<b>Itaalia</b>	<b>40000 EEK</b>

## Sidevahendid

Liik	Sisu
<b>Mobiiltelefon</b>	<b>+372 56154114</b>
<b>E-posti aadress</b>	<b>doris.strus@gmail.com</b>