

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: TARTU HANSAKESKUS OÜ

registrikood: 10271467

tänavanimi, maja number: Riia tn 4

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51004

telefon: +372 730 6825

faks: +372 730 6825

e-posti aadress: heiki.pendarov@hansakeskus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 8 Tulumaks	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

TEGEVUSARUANNE

OÜ Tartu Hansakeskus põhitegevuseks on Tartus, Riia tn 4 asuva kinnisvara haldamine, samas ka jooksvate investeeringute suunamine kinnisvarasse, arvestades turusituatsiooni muudatusi. Tartu kesklinnas asuvas Hansakeskuse ärihoones üüritakse äripindasid erinevate tegevusvaldkondadega tegelevatele firmadele. Hoones tegutsesid 2018.a. hotell, restoran, kohvik, teenindusettevõtted ja mitmed bürood. Jätakuvalt on kavatsus soetada täiendavaid kinnisvaraobjekte.

Üüritud pindade mahtude järgi olid 2018.a. suuremad üürnikud hoones OÜ Hotell Pallas, restorani operaator OÜ BigBen (Big Ben Pub), piljardisaali operaator OÜ Progressfoon, kohviku operaator OÜ Esperan (Reval Cafe Tartu), teenindusbüroodest Grant Thornton Baltic OÜ, iluteenuseid pakkuv firma Ilutare OÜ, kinnisvarafirmad Domus Kinnisvara OÜ, Avaare Kinnisvara OÜ, Vene viisakeskus, Compensa elukindlustus, turismifirma Baltic Tours, tõlkebüroo Grata, E-riigi Akadeemia SA. 2018 sõlmiti lepingud tõlkebürooga OÜ Scriba, firmadega AS Nordic Hypo ja AS Puukeskus.

2018. aasta müügitulu oli 676 tuhat eurot (2017.a. 631 tuhat eurot) ja kasum 311 tuhat eurot (2017.a. 232 tuhat eurot). Moodustub see põhiliselt üüriteenusest.

2018 majandusaasta EBITDA väärtuseks kujunes 353 tuhat eurot.

2018. aastal ei olnud Tartu Hansakeskuses palgal ühtegi töötajat, kõik haldamisega seonduvad teenused osteti sisse vastavalt sõlmitud lepingutele. Juhatuse liikmetele tasusid makstud ei ole.

ROA ehk varade tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise varade väärtusega) on 6,3% (2017.a. 4,7%). ROE ehk omakapitali tootlus (leitud puhaskasumi jagamisel keskmise omakapitali väärtusega) on 8,1% (2017.a. 6,1%).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	83 226	79 922	
Nõuded ja ettemaksed	30 224	26 189	
Nõuded ostjate vastu	28 705	19 745	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	5 910	
Ettemaksed	1 519	534	
Kokku käibevarad	113 450	106 111	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 395 693	1 355 042	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 395 693	1 355 042	9
Kinnisvarainvesteeringud	3 478 000	3 478 000	2
Kokku põhivarad	4 873 693	4 833 042	
Kokku varad	4 987 143	4 939 153	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	61 089	68 425	
Võlad tarnijatele	23 608	36 829	
Maksuvõlad	37 101	30 002	
Muud saadud ettemaksed	380	1 594	
Kokku lühiajalised kohustised	61 089	68 425	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 032 120	1 032 120	3
Võlad ja ettemaksed	17 723	13 627	
Muud saadud ettemaksed	17 723	13 627	
Kokku pikaajalised kohustised	1 049 843	1 045 747	
Kokku kohustised	1 110 932	1 114 172	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	5
Kohustuslik reservkapital	300	300	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 561 681	3 590 134	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	311 230	231 547	
Kokku omakapital	3 876 211	3 824 981	
Kokku kohustised ja omakapital	4 987 143	4 939 153	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	675 552	630 688	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-222 311	-258 965	7
Brutokasum (-kahjum)	453 241	371 723	
Üldhalduskulud	-100 698	-107 700	
Muud äritulud	10	15	
Muud ärikulud	-20	-4	
Äri kasum (kahjum)	352 533	264 034	
Intressitulud	40 651	39 467	9
Intressikulud	-16 954	-16 954	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	376 230	286 547	
Tulumaks	-65 000	-55 000	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	311 230	231 547	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tartu Hansakeskus 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud vastavalt skeemile nr.2.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse nõudmiseni hoiuseid pankades ja tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Nõuded (näiteks antud laenud) periodiseeritakse bilansis lühi- ja pikaajaliseks vastavalt sellele, kas nõude oodatav realiseerumine on aasta jooksul või peale seda.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse lähtudes teenuse osutamise perioodist (kuu).

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. 2018.aastal jaotamata kasumist väljamakstud dividendid maksustati maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Alates 01.01.2019 maksustatakse regulaarseid väljamakstavaid dividende madalama maksumääraga 14/86 netodividendina väljamakstud summalt. Füüsilistele isikutele makstavalt madalama maksumääraga maksustatud dividendidelt peetakse kinni tulumaks 7%. Maksimaalselt on võimalik madalama määraga maksustada 1/3 ulatuses 2018. aastal makstud tulumaksuga maksustatavatest dividendidest. Seda ületav osa maksustatakse jätkuvalt maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ Tartu Hansakeskus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 478 000
31.12.2017	3 478 000
31.12.2018	3 478 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	481 674	452 514
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-222 311	-258 965

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hoone aadressil Riia 4.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 032 120	0	1 032 120	0	1,62%	EUR	31.03.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 032 120	0	1 032 120	0			
Laenukohustised kokku	1 032 120	0	1 032 120	0			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	1 032 120	0	1 032 120	0	1,62%	EUR	31.03.2021
Pikaajalised laenud kokku	1 032 120	0	1 032 120	0			
Laenukohustised kokku	1 032 120	0	1 032 120	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	3 478 000	3 478 000
Kokku	3 478 000	3 478 000

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 104 375	3 057 345
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	768 536	764 336
Kokku tingimuslikud kohustised	3 872 911	3 821 681

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	4	4
Osade nimiväärtused: 868 EUR, 711 EUR, 868 EUR, 553 EUR		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	675 552	630 688
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	675 552	630 688
Kokku müügitulu	675 552	630 688
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	481 674	452 514
Kinnisvara haldamine	193 878	178 174
Kokku müügitulu	675 552	630 688

Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	222 311	258 965
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	222 311	258 965

Lisa 8 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	260 000	65 000	220 000	55 000
Kokku	260 000	65 000	220 000	55 000

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 403 744	131	1 362 906	5 400

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 616	287 801	99 157	284 392

Seotud osapooltele üüriti ruume ning osteti haldusteenust.

Seotud osapooltele arvestati 2018.a. laenuintresse 40 651 euro väärtuses (2017.a. 39 467 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2019

osaühing TARTU HANSAKESKUS (registrikood: 10271467) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR KROODO	Juhatuse liige	07.05.2019
RAUL REBANE	Juhatuse liige	08.05.2019
MARTIN SÖÖT	Juhatuse liige	09.05.2019
KALEV KASE	Juhatuse liige	03.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing TARTU HANSAKESKUS osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing TARTU HANSAKESKUS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing TARTU HANSAKESKUS finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vilja Kübar

Vandeaudiitori number 276

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartumaa 51014

07.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing TARTU HANSAKESKUS (registrikood: 10271467) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJA KÜBAR	Vandeaudiitor	07.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 561 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)	311 230
Kokku	3 872 911
Jaotamine	
Dividendideks	280 000
Kokku	280 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 561 681
Aruandeaasta kasum (kahjum)	311 230
Kokku	3 872 911
Jaotamine	
Dividendideks	280 000
Kokku	280 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	481674	71.30%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	193878	28.70%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
RauRe Invest OÜ	11537039	Eesti	553 EUR (Lihtomand)
Liivu Kapital OÜ	11537022	Eesti	868 EUR (Lihtomand)
AUM Konsult OÜ	11537045	Eesti	711 EUR (Lihtomand)
ASM Investments OÜ	11137239	Eesti	868 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7306825
Faks	+372 7306825
E-posti aadress	heiki.pendarov@hansakeskus.ee
E-posti aadress	asm@asminvest.ee