

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osühing Haldusvara

registrikood: 10336528

tänava/talu nimi, Pargi tn 4

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: 93813

telefon: +372 5091717

e-posti aadress: kalle@saarlane.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 10 Laenukohustised	12
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2019. aastal jätkus OÜ Haldusvara traditsioonilise äritegevuse mahtude säilitamine ja eelmistel aastatel saavutatud turuosa kindlustamine.

Tulud, kulud ja kasum

2019. aastal moodustas Haldusvara OÜ müügitulu 21,0 tuh. eurot, mis on 12,3% võrreldes 2018 aastaga. Haldusvara OÜ müügitulust moodustas 100% teenuse müük Eestisse.

Ettevõtte ärikulud olid 11 217 eurot, mille moodustasid materjalide, teenuste kulud ja mitmesugused tegevuskulud ilma kulumita. Ettevõtte 2019. aasta põhivarade kulum ja väärtuse langus moodustas 3 036 eurot.

Ettevõtte 2019. aasta kasum oli 116 241 eurot.

Investeeringud

Aruandeperioodil tehti investeeringuid kinnisvarasse 110 723 eurot .

Personal

Haldusvara OÜ-l majandusaastal palgalist tööjõudu oli 2 töötajat ja tööjõukulud olid kokku 23 798 eurot, juhatusel liikmele tasu ei makstud .

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Haldusvara põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on kinnisvarainvesteeringute tootluse suurendamine, uute investeeringute otsimine, analüüs, omandamine.

Rendile antud hoonete rekonstrueerimine ja rendipindade tootluse suurendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	81 404	248 002	2
Finantsinvesteeringud	423 771	290 920	3
Nõuded ja ettemaksed	445 185	398 129	4,5
Kokku käibevarad	950 360	937 051	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	6,7
Kinnisvarainvesteeringud	144 051	36 364	8
Kokku põhivarad	146 551	38 864	
Kokku varad	1 096 911	975 915	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	210	210	10
Võlad ja ettemaksed	5 691	726	5,11
Kokku lühiajalised kohustised	5 901	936	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 997	5 207	10
Kokku pikaajalised kohustised	4 997	5 207	
Kokku kohustised	10 898	6 143	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	16 100	16 100	
Kohustuslik reservkapital	1 604	1 604	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	952 068	950 312	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 241	1 756	
Kokku omakapital	1 086 013	969 772	
Kokku kohustised ja omakapital	1 096 911	975 915	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	21 029	18 735	
Muud äritulud	0	4 470	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 729	-1 702	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 488	-9 468	13
Tööjõukulud	-23 798	0	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 036	-4 166	7
Ärikasum (kahjum)	-17 022	7 869	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	43 941	-19 757	
Intressitulud	89 332	13 671	
Intressikulud	-10	-27	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	116 241	1 756	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 241	1 756	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Haldusvara OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Haldusvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest investeerimis- ja finantseerimistegevusest kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses kuludesse.

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 majandus-tegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetus-maksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvara-investeeringuid 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 tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot või mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	20
Seadmed	6
Transpordivahendid	4
Muu inventar	3

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava eraldise laekumisel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha arvelduskontol	81 404	248 002
Raha kassas	0	0
Kokku raha	81 404	248 002

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2017	209 387	106 612	315 999
Soetamine	13 160		13 160
Müük müügihinnas või lunastamine	-14 134		-14 134
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-19 493	-4 612	-24 105
31.12.2018	188 920	102 000	290 920
Soetamine	238 504	48 232	286 736
Müük müügihinnas või lunastamine	-91 500	-102 000	-193 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	37 682	1 933	39 615
31.12.2019	373 606	50 165	423 771

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 260	2 260
Ostjatelt laekumata arved	2 260	2 260
Nõuded seotud osapoolte vastu	300 808	300 808
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 617	4 617
Muud nõuded	137 500	137 500
Laenunõuded	137 500	137 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	445 185	445 185
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 729	1 729
Nõuded seotud osapoolte vastu	221 400	221 400
Muud nõuded	175 000	175 000
Laenunõuded	175 000	175 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	398 129	398 129

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks		147
Sotsiaalmaks		594
Kohustuslik kogumispension		36
Töötuskindlustusmaksed		43
Ettemaksukonto jääk	4 617	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 617	820

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 500	2 500
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12849887	Michelseni Maja OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	100

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2017				
Soetusmaksumus	23 306	60 716		84 022
Akumuleeritud kulum		-44 622		-44 622
Jääkmaksumus	23 306	16 094		39 400
Amortisatsioonikulu		-3 036		-3 036
31.12.2018				
Soetusmaksumus	23 306	60 716		84 022
Akumuleeritud kulum		-47 658		-47 658
Jääkmaksumus	23 306	13 058		36 364
Ostud ja parendused	20 000		90 723	110 723
Amortisatsioonikulu		-3 036		-3 036
31.12.2019				
Soetusmaksumus	43 306	60 716	90 723	194 745
Akumuleeritud kulum	0	-50 694	0	-50 694
Jääkmaksumus	43 306	10 022	90 723	144 051

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	15 269	12 830
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 377	5 874

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	11 300	11 300
Akumuleeritud kulum	-4 480	-4 480
Jääkmaksumus	6 820	6 820
Amortisatsioonikulu	-1 130	-1 130
Müügid (jääkmaksumuses)	-5 690	-5 690
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2019	2018
Masinad ja seadmed		10 000
Transpordivahendid		10 000
Kokku		10 000

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Järelmaks Eesti Vabariigile	5 207	210	840	4 157
Pikaajalised laenud kokku	5 207	210	840	4 157
Laenukohustised kokku	5 207	210	840	4 157

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Järelmaks EEsti Vabariigile	5 417	210	840	4 367
Pikaajalised laenud kokku	5 417	210	840	4 367
Laenukohustised kokku	5 417	210	840	4 367

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 341	2 341
Võlad töövõtjatele	2 408	2 408
Maksuvõlad	820	820
Muud võlad	122	122
Muud viitvõlad	122	122
Kokku võlad ja ettemaksed	5 691	5 691

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	726	726
Kokku võlad ja ettemaksed	726	726

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	0	4 310
Trahhvid, viivised ja hüvitised	0	160
Kokku muud äritulud	0	4 470

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	6 338	5 859
Elektrienergia	6 225	5 326
Kütus	113	533
Mitmesugused bürookulud	1 690	1 596
Auto hoolduskulud	450	1 574
Kindlustuskulud	10	439
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 488	9 468

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	17 786	0
Sotsiaalmaksud	6 012	0
Kokku tööjõukulud	23 798	0
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	0

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu kapitalirendilt	-10	-27
Kokku intressikulud	-10	-27

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tütaretevõtjad	300 808	221 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2020

Osaühing Haldusvara (registrikood: 10336528) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALLE KOOV	Juhatuse liige	01.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	952 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 241
Kokku	1 068 309
Jaotamine	
Kokku	1 068 309

Kasum jätta jaotamata

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	952 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 241
Kokku	1 068 309
Jaotamine	
Kokku	1 068 309

Kasum jätta jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	15269	72.61%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	5760	27.39%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kalle Koov	35709240016	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	16100 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5091717
E-posti aadress	kalle@saarlane.ee