

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Hiteh Kinnisvara

registrikood: 10418156

tänava/talu nimi, Pärnasalu tn 38

maja ja korteri number:

linn: Saue linn

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76505

telefon: +372 6790885

faks: +372 6790889

e-posti aadress: jkriisa@hiteh.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Bioloogilised varad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Hiteh Kinnisvara OÜ majandusaastal jätkas oma tavapärasest majandustegevusest kinnisvara üürile andmisega ja sellega seotud haldusteenuse osutamisega.

Peamiseks ülesandeks aruandeaastal oli turul püsima jäämine ja saavutatud turuosa säilitamine. Majandusaasta tulemust võib lugeda rahuldavaks: müügitulu moodustas 483 570 eurot.

Firma põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkuv turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine ning möisaturismi arendamine. Selleks jätkuvad renoveerimis- ja remonttööd nii Saue kui ka Pivarootsis, et pakkuda tasemel majutusteenust. Samuti jätkub Pärnasalu 31 kinnistu renoveerimine ja parendus, et pakkuda tasemel äriruumide üüriteenust ning ühiselamutüüpi tubade eluruumide üürimist.

OÜ Hiteh Kinnisvara töötajate arv majandusaasta lõpuks oli 3 töötajat ning tööjõukulud kokku 68 968 eurot. Juhatuse liikmele aruandeaastal tasusid arvestatud ega makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	139 325	41 247	
Nõuded ja ettemaksed	26 289	45 554	2
Kokku käibevarad	165 614	86 801	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 261 067	3 335 182	3
Materiaalsed põhivarad	584 060	633 571	4
Bioloogilised varad	4 685	4 685	5
Kokku põhivarad	3 849 812	3 973 438	
Kokku varad	4 015 426	4 060 239	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	59 139	76 611	6
Võlad ja ettemaksed	45 801	48 020	7
Kokku lühiajalised kohustised	104 940	124 631	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	84 418	143 556	6
Kokku pikaajalised kohustised	84 418	143 556	
Kokku kohustised	189 358	268 187	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 770 962	3 768 337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 016	2 625	
Kokku omakapital	3 826 068	3 792 052	
Kokku kohustised ja omakapital	4 015 426	4 060 239	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	483 570	493 081	
Muud äritulud	7 331	6 862	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-154 054	-148 753	
Mitmesugused tegevuskulud	-81 227	-111 161	
Tööjõukulud	-68 968	-81 642	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-147 524	-148 963	
Muud ärikulud	-52	-19	
Ärikasum (kahjum)	39 076	9 405	
Muud finantstulud ja -kulud	-5 060	-6 780	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 016	2 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 016	2 625	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hiteh Kinnisvara 2019 majandusaasta aruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt ning on vormistatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud skeemi nr.1.

Majandustehingud kirjeldatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangakontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest, seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Bioloogilised varad

Vastavalt RTJ 7, P.13 kajastatakse hobuseid kui bioloogilist vara nende õiglasel väärtuses (antud juhul soetusmaksumuses), millest on maha arvatud kulum vastavalt hinnangulisele elueale.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvarad, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvara investeering kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega alates 1300 eurot ja kasutusega üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
hooned ja ehitised	20-50
masinad ja seadmed	4-5

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Kasutusrendi puhul põhivara rendimaksed kajastatakse perioodikuluna. Kasutusrendile võetud vara bilansis ei kajastata ja amortisatsiooni ei arvestata.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse amortisatsiooni lähtuvalt objekti kasulikust tööeest. Kui renditud objekt kuulub tagastamisele, on objekti maksimaalne amortisatsiooniperiood rendisuhte kehtivuse periood, sealjuures ei arvestata amortisatsiooni rentniku poolt garanteeritud jääkväärtuselt.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Realiseerimise netokäive kajastab müüdud kaupade müügist saadud tulu, millest on maha arvestatud hinnavähendid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse juhatuse liikmeid, otse ja kõlgjoones sugulasi ning nendega seotuid äriühinguid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 008	17 008
Ostjatelt laekumata arved	17 008	17 008
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Muud nõuded	6 919	6 919
Laenunõuded	5 000	5 000
Intressinõuded	1 919	1 919
Ettemaksed	2 362	2 362
Tulevaste perioodide kulud	2 341	2 341
Muud makstud ettemaksed	21	21
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 289	26 289
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	36 412	36 412
Ostjatelt laekumata arved	37 893	37 893
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 481	-1 481
Muud nõuded	6 770	6 770
Laenunõuded	5 000	5 000
Intressinõuded	1 770	1 770
Ettemaksed	2 372	2 372
Tulevaste perioodide kulud	2 372	2 372
Muud makstud ettemaksed	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 554	45 554

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	3 705 758	3 705 758
Akumuleeritud kulum	-296 461	-296 461
Jääkmaksumus	3 409 297	3 409 297
Amortisatsioonikulu	-74 115	-74 115
31.12.2018		
Soetusmaksumus	3 705 758	3 705 758
Akumuleeritud kulum	-370 576	-370 576
Jääkmaksumus	3 335 182	3 335 182
Amortisatsioonikulu	-74 115	-74 115
31.12.2019		
Soetusmaksumus	3 705 758	3 705 758
Akumuleeritud kulum	-444 691	-444 691
Jääkmaksumus	3 261 067	3 261 067

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	331 467	328 423
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	154 053	153 453

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	598 236	272 756	27 520	898 512
Akumuleeritud kulum	-45 411	-142 237	-6 747	-194 395
Jääkmaksumus	552 825	130 519	20 773	704 117
Ostud ja parendused		3 952	3 100	7 052
Amortisatsioonikulu	-27 615	-41 074	-6 159	-74 848
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-2 750	0	-2 750
31.12.2018				
Soetusmaksumus	598 236	262 958	30 620	891 814
Akumuleeritud kulum	-73 026	-172 311	-12 906	-258 243
Jääkmaksumus	525 210	90 647	17 714	633 571
Ostud ja parendused	15 000	8 898	0	23 898
Amortisatsioonikulu	-27 690	-39 655	-6 064	-73 409
31.12.2019				
Soetusmaksumus	613 236	271 856	30 620	915 712
Akumuleeritud kulum	-100 716	-211 966	-18 970	-331 652
Jääkmaksumus	512 520	59 890	11 650	584 060

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	0	3 000
Kokku	0	3 000

Lisa 5 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2017	4 685	4 685
31.12.2018	4 685	4 685
31.12.2019	4 685	4 685

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen omanikult	0	0			0%	EUR	määramata
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Danske Bank AS-lt	140 697	56 279	84 418		2,75%+6 kuu Euribor	EUR	15.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	140 697	56 279	84 418				
Kapitalirendikohustised kokku	2 860	2 860	0				
Laenukohustised kokku	143 557	59 139	84 418				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen omanikult	11 000	11 000			0%	EUR	määramata
Lühiajalised laenud kokku	11 000	11 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Danske Bank AS-lt	196 976	56 279	140 697		2,75%+6 kuu Euribor	EUR	15.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	196 976	56 279	140 697				
Kapitalirendikohustised kokku	12 191	9 332	2 859				
Laenukohustised kokku	220 167	76 611	143 556				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Muud varad	2 951 595	3 018 677
Kokku	2 951 595	3 018 677

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 867	19 867
Võlad töövõtjatele	4 748	4 748
Maksuvõlad	7 947	7 947
Muud võlad	183	183
Intressivõlad	183	183
Saadud ettemaksed	13 056	13 056
Kokku võlad ja ettemaksed	45 801	45 801
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	24 370	24 370
Võlad töövõtjatele	5 585	5 585
Maksuvõlad	5 385	5 385
Muud võlad	0	0
Intressivõlad	0	0
Saadud ettemaksed	12 680	12 680
Kokku võlad ja ettemaksed	48 020	48 020

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 043 982	3 016 770
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	760 996	754 192
Kokku tingimuslikud kohustised	3 804 978	3 770 962

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	51 655	61 066
Sotsiaalmaksud	17 313	20 576
Kokku tööjõukulud	68 968	81 642
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	4

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	11 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 998	610	12 734	0

Lisa 11 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks, mille mõju kajastatakse 2020.a. finansaruannetes.

Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2020

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KRIISA	Juhatuse liige	13.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Hiteh Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Hiteh Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

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 asjaspepuutuvaid 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 OÜ Hiteh Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

14.05.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	14.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 770 962
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 016
Kokku	3 804 978
Jaotamine	
Dividendideks	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 764 978
Kokku	3 804 978

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	482304	99.74%	Jah
Puhkuse- ja muu lühiajaline majutus	5520	1266	0.26%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaan Kriisa	34112180215		19173 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6790885
Faks	+372 6790889
E-posti aadress	jkriisa@hiteh.ee