

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Hiteh Kinnisvara

registrikood: 10418156

tänavu/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
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori 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 493 081 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 4 töötajat ning tööjõukulud kokku 81 642 eurot. Juhatuse liikmele aruandeaastal tasusid arvestatud ega makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 247	14 810	
Nõuded ja ettemaksed	45 554	36 480	2
Kokku käibevarad	86 801	51 290	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 335 182	3 409 297	3
Materiaalsed põhivarad	633 571	704 117	4
Bioloogilised varad	4 685	4 685	5
Kokku põhivarad	3 973 438	4 118 099	
Kokku varad	4 060 239	4 169 389	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	76 611	114 386	6
Võlad ja ettemaksed	48 020	55 757	7
Kokku lühiajalised kohustised	124 631	170 143	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	143 556	209 819	6
Kokku pikaajalised kohustised	143 556	209 819	
Kokku kohustised	268 187	379 962	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 768 337	3 726 003	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 625	42 334	
Kokku omakapital	3 792 052	3 789 427	
Kokku kohustised ja omakapital	4 060 239	4 169 389	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	493 081	455 433	
Muud äritulud	6 862	50 582	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-148 753	-131 904	
Mitmesugused tegevuskulud	-111 161	-94 494	
Tööjõukulud	-81 642	-58 049	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-148 963	-156 433	
Muud ärikulud	-19	-14	
Ärikasum (kahjum)	9 405	65 121	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 780	-9 037	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 625	56 084	
Tulumaks	0	-13 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 625	42 334	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hiteh Kinnisvara 2018 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 õiglasest 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 akumulieeritud 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	30-50
masinad ja seadmed	5
muu materiaalne põhivara	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)

	31.12.2018	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 554	45 554
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	26 856	26 856
Ostjatelt laekumata arved	26 856	26 856
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Muud nõuded	6 620	6 620
Laenunõuded	5 000	5 000
Intressinõuded	1 620	1 620
Ettemaksed	3 004	3 004
Tulevaste perioodide kulud	3 004	3 004
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 480	36 480

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	3 705 758	3 705 758
Akumuleeritud kulum	-222 346	-222 346
Jääkmaksumus	3 483 412	3 483 412
Amortisatsioonikulu	-74 115	-74 115
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

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	328 423	321 589
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	153 453	152 964

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	223 129	298 397	12 950	336 316	870 792
Akumuleeritud kulum	-24 048	-153 187	-2 929		-180 164
Jääkmaksumus	199 081	145 210	10 021	336 316	690 628
Ostud ja parendused	0	45 779	14 570	38 791	99 140
Amortisatsioonikulu	-21 363	-57 137	-3 818	0	-82 318
Müügid	0	-3 333	0	0	-3 333
Ümberliigitamised	375 107	0	0	-375 107	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	598 236	272 756	27 520	0	898 512
Akumuleeritud kulum	-45 411	-142 237	-6 747	0	-194 395
Jääkmaksumus	552 825	130 519	20 773	0	704 117
Ostud ja parendused		3 952	3 100	0	7 052
Amortisatsioonikulu	-27 615	-41 074	-6 159	0	-74 848
Müügid	0	-2 750	0	0	-2 750
31.12.2018					
Soetusmaksumus	598 236	262 958	30 620	0	891 814
Akumuleeritud kulum	-73 026	-172 311	-12 906	0	-258 243
Jääkmaksumus	525 210	90 647	17 714	0	633 571

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	3 000	47 500
Kokku	3 000	47 500

Lisa 5 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2016	4 685	4 685
31.12.2017	4 685	4 685
31.12.2018	4 685	4 685

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	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				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen omanikult	16 000	16 000			0%	EUR	määramata
Krediitkaart	242	242			0%	EUR	31.08.2018
Arvelduslaen	16 599	16 599			3%	EUR	27.09.2018
Lühiajalised laenud kokku	32 841	32 841					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Danske Bank AS-lt	4 908	4 908	0		2,5%+6 kuu Euribor	EUR	24.04.2018
Pikaajaline laen Danske Bank AS-lt	253 255	56 279	196 976		2,75%+6 kuu Euribor	EUR	15.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	258 163	61 187	196 976				
Kapitalirendikohustised kokku	33 201	20 358	12 843				
Laenukohustised kokku	324 205	114 386	209 819				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017

Muud varad	3 018 677	3 085 759
Kokku	3 018 677	3 085 759

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
Muud viitvõlad	0	0
Saadud ettemaksed	12 680	12 680
Kokku võlad ja ettemaksed	48 020	48 020
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 078	23 078
Võlad töövõtjatele	8 128	8 128
Maksuvõlad	10 460	10 460
Muud võlad	1 144	1 144
Muud viitvõlad	1 144	1 144
Saadud ettemaksed	12 947	12 947
Kokku võlad ja ettemaksed	55 757	55 757

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 016 770	3 014 670
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	754 192	753 667
Kokku tingimuslikud kohustised	3 770 962	3 768 337

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	61 066	43 385
Sotsiaalmaksud	20 576	14 664
Kokku tööjõukulud	81 642	58 049
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 10 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 ettevõttjad	0	11 000	0	16 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	12 734	0	10 938	0

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	8 798	107 855	12 769	98 857

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2019

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KRIISA	Juhatuse liige	08.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Hiteh Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Hiteh Kinnisvara 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 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 31.12.2018 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

23.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	23.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 768 337
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 625
Kokku	3 770 962
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 770 962
Kokku	3 770 962

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 768 337
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 625
Kokku	3 770 962
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 770 962
Kokku	3 770 962

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	491281	99.63%	Jah
Puhkuse- ja muu lühiajaline majutus	5520	1800	0.37%	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