

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Hansaviimistluse osühing

registrikood: 10700891

tänavanimi, maja number: Tuleviku tee 10

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 75312

telefon: +372 6023450

faks: +372 6023451

e-posti aadress: info@hansaviimistlus.ee

veebilehe aadress: www.hansaviimistlus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Hansaviimistluse OÜ põhiaandmed:

- asutatud 2000 a. oktoobris
- registreeritud äriregistris numbri 10700891 all
- majandustegevuse registri registreering – EH (EJ) (EO) 107008910001
- osakapital on 2688 eurot
- töötajate arv 16, s.h. 4 ehitustööde juhti
- tegevusega kaasnevad riskid on kindlustatud – tsiviilvastutuskindlustus ja ehitustegevuse e. CAR-riskikindlustus
- loodud vajalik likviidsuspuhver ettevõtte edukaks toimimiseks
- puuduvad probleemsed deebitorid
- olemas vajalikud ehituse juhtimise dokumendid
- sõlmitud lepingud oluliste tarnijate-hankijatega
- olemas on IT-tugi

Hansaviimistluse OÜ pakub ehitusturul järgmisi teenuseid:

- ehituse peatöövõtt ja projektijuhtimine
- äri- ja kaubanduspindade ehitus ja remonditööd
- kinnisvara arendamine ja müük
- ehitiste rekonstrueerimine
- tootmishoonete ja hallide kõrgsurve pritsvärvimine
- dekoratiivviimistlustööd

Suhtarvud

Peamised suhtarvud majandusaasta ja sellele eelnenud majandusaastate kohta ning nende arvestamise meetoodika

Näitaja / majandusaasta	2013	2014	2015	2016	2017
Töötajate arv	20	20	20	17	16
Palgakulu kokku s.h. sots.maks	328 567	419 321	435 171	413 741	455 374
Omakapital	217 673	548 811	493 308	904 050	1 027 955
Müügitulu	774 989	1 972 593	712 297	1 450 340	3 254 642
Müügitulu muutus	-12,60%	154,53%	-63,89%	103,61%	124,41%
Kasum/kahjum	-27 487	331 138	-55 503	16 030	163 910
Kasumi muutus	-	1105%	-	129%	922,52%
Puhasrentaablus	-	16,79%	-	1,11%	5,04%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,5	4,1	1,8	4,73	2,12
ROA	-7,55%	47,92%	-5%	0,89%	9,55%
ROE	-12,63%	60,33%	-11,25%	1,77%	15,95%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu₂₀₁₇-müügitulu₂₀₁₆) / müügitulu₂₀₁₆ *100

Kasumi kasv(%) =(aruandeaasta kasum₂₀₁₇-aruandeaasta kasum₂₀₁₆)/aruandeaasta kasum₂₀₁₆*100

Puhasrentaablus (%) =aruandeaasta kasum / müügitulu *100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = aruandeaasta kasum / varad kokku * 100

ROE (%) = aruandeaasta kasum / omakapital kokku * 100

Hansaviimistluse OÜ tegevus aastal 2017. a.

2016. aasta mais alustasime ehitustöödega kinnisvara arendusobjektidel, Rae vallas Lagedil Jaama 10 kahe kortermaja ehitamisega (kokku 32 korterit). 2017. a tegevusaruandes prognoosisime ehitusperioodi lõpuks 2017. aasta septembrist ja müügiperioodi lõpuks planeerisime mai 2018. Ehitustööd lõppesid planeeritud ajal ja objektile on väljastatud kasutusluba. Tegevusaruande koostamise ajal seisuga 23.05.2018.a. on asjaõiguslepingud sõlmimata, st müümata 5 korterit.

2017. aasta I kv sõlmisime Solaris keskuse I korruse ümberehitustööde tööettevõtulepingu, mis tagas ettevõttele hõivatused töödega terveks aastaks. Sealjuures on oluline märk seegi, et nii nagu Viru Keskuse üldalade rekonstrueerimisel 2014. aastal, ületas ka Solarises tegelikult teostatud tööde maht oluliselt algselt lepinguga tellitud tööde mahu. Põhilepingu maht 0,75 miljonit eurot suurenes koos täiendavate lisa ja muudatustöödega 1,1 miljonit euroni. Kaubanduskeskuste suurema mahulise ümberehitustööde käigus on tavapärane, et kui teostatakse üldalade ümberehitusi, siis samal ajal soovivad oma kaubanduspinnaga seotud ümberehitusi teostada ka rentnikud. Solarise keskuses oleme jätkuvalt väiksemaid töid teostanud ka 2018. aastal.

Positiivne oli 2017. aastal ka see, et mitmed pikaajalised koostööpartnerid: Baltika, Viru Keskus, B-Braun, Pipelife, Tallinna Lennujaam tellisid meilt jätkuvalt töid ja teenuseid.

2017. a novembris soetasime aadressil Metsa 3, Jüris, Rae vallas, kinnistu (registrioriis 8545050) kat. tunnusega 65301:001:4272 pindalaga 3964 m², millel asub 2-korruseline õmblusvabriku hoone suurusega 1086 m².

Olulisemad sündmused majandusaasta aruande koostamise perioodil

Kuna kinnisvara arendusprojekte, mis oleks mõeldud müügiks ja oleks koheselt ehitustegevuse valmiduses, meil hetkel kinnisvara portfellis ei ole, siis keskendume käesoleval aastal suuremas osas meile jõukohaste arendusprojektide otsimisele ja ettevalmistamisele, ehitusteenuse müügile ning oma ärimaja arendamisele.

Arvestades turu konkurentsi tööjõu pärast on positiivne näitaja, et 2018. a oleme sõlminud töölepingu kolme uue töötajaga.

Aprillis osalesime edukalt Tallinna Sadam AS korraldatud riigihankel, mille Tellija eesmärk oli leida 3 ettevõtet järgmiseks raamlepingu perioodiks 2018 – 2021, kes teostaks Tellija kinnisvaraga seonduvaid ehitus- ja remonditöid.

Aruande koostamise ajal on töösolevate tellimuste maht 0,25 miljonit eurot, mis tagab tööga hõivatused lähimaks 2 kuuks. Pooleliolevate läbirääkimiste ja pakkumiste "portfelli" maht on ca 0,6 miljonit eurot.

Bilansipäeva järgselt on olulises osas laenukohustused tagasi makstud. Ühiste omanikettevõtete vahelised kohustused on kavas ühinemise käigus saldeerida.

Struktuursed ümberkorraldused kontserni ärikorralduses ja äritegevuse konsolideerumine Hansaviimistluse OÜ-sse

Hansaviimistluse OÜ kuulub kontserni, mille omanik ehk emaettevõtte on RV Hansaholtz OÜ. Viimaste aastate tegevusstrateegia on olnud konsolideerida, st liita ettevõtted kontserni tugevaima ja pikima ajalooga ettevõttega Hansaviimistluse OÜ ja 2018. aastal näeme ette selle protsessi lõpuleviimist ehk RV Hansaholtz OÜ liidetakse Hansaviimistluse OÜ-ga. Liidetud on kaks kontserni tütarettevõtet - Hansainvest OÜ, liideti 2016. a, ja Keskkonnaarenduse OÜ, liideti 2018. a alguses. Mõlema ettevõtte liitmisprotsess ei avaldanud Hansaviimistluse OÜ majandustegevusele olulist mõju, kuna liitmisprotsessiga ei tulnud üle olulises mahus õigusi, varasid ega ka kohustusi. Hansainvest OÜ reg.koodiga 10700253 (liitmise põhjus oli omanike ja sisulise majandustegevuse ehk kinnisvaraarenduse 100% kattuvus) ja Keskkonnaarenduse OÜ reg.koodiga 10956969 (liitmise põhjus: valdkond, millega Keskkonnaarenduse OÜ tegeles ei olnud viimasel 3 aastal majanduslikult tasuv ning turuarengud ei andnud ka mingisuguseid positiivseid väljavaateid selles osas, et valdkonna tööde maht ja hind peaks turul kasvama) teised osanikud osteti eelnevalt välja ja kuna kontserni ülejäänud osas omanikud kattuvad 100%, siis kontsernil puudub sisuline ja majanduslik mõte. Samas ei olnud need tegevused ka majanduslikus mõttes kahjumiga kauplemine. Hansainvest OÜ liitmisprotsessiga tuli Hansaviimistluse OÜ-le üle Jaama 10 kinnistu, millele Hansaviimistluse OÜ rajas 32 korteriga korterelamud (kaks 16 korteriga maja).

Keskkonnaarenduse OÜ liitmisprotsessi ning varade müügi ja kaasosanike väljaostmisprotsessi lõpptulemuseks oli RV Hansaholtz OÜ-le kui osanikule see, et Hansaviimistluse OÜ sai liitumisprotsessijärgse Keskkonnaarenduse OÜ varade müügiga ja pangakontodel olevate vabade vahendite arvel tagasi nn osakapitali sissemakse .

RV Hansaholtz OÜ liitmisprotsessi tulemusel Hansaviimistluse OÜ-ga ületulevad olulisemad varad, õigused ja kohustused

Õigused

- HANSAVIIMISTLUS kaubamärgitunnistus 55038, kaubamärgi klass 37 (ehitustegevus ja kinnisvara hooldus)
- HANSAMAJA kaubamärgitunnistus 55242, kaubamärgi klass 19 (valmismajad ja majakomplektid) klass 36 kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine, -rentimine, -müük, -vahendus, -üürimine ja -juhtimine.)

Osalus teistes ettevõtetes

- 50% osalus Ojamäe OÜ-s (reg.kood 14098416) osa väärtusega 85 000 eurot

Kinnisvara

- **Ärimaa Vana-Tartu mnt 73**, Rae vallas, Peetri alevikus, katastritunnus 65301:001:4192, mille pindala on 1412 m², kinnistule on väljastatud ehitusluba 818,5 m² 2-3 korruselise lao- ja ärihoone ehitamiseks.
- **Kautjala arendus, mis koosneb 4 katastriüksusest:**
 - o Altmõisa kinnistu 9,94 ha, kat. tunnusega 65301:001:3417, 65301:001:3417, registriossa nr 207150;
 - o Männimõisa kinnistu 9,48 ha, kat. tunnusega 65301:001:3418 registriossa nr 207250;

- Maamõisa kinnistu 9,40 ha, kat. tunnusega 65301.001:3419 registriossa nr 207350 sh hooned mõisahoonde-elamu ehitusaluse pinnaga 398 m² ja kasuliku pinnaga 327,3 m², ja laut ehitusalusepinnaga 472 m²;
- Ojamõisa kinnistu 557 m², kat. tunnusega 65303.001:0377 registriossa nr 14527902, millel paikneb ait ehitusaluse pinnaga 356 m² kasuliku pinnaga 281 m².

Kohustused ja vaba omakapital

- Kautjala mõisa maade ostutehingu lõpuni maksmine, maksegraafiku alusel 22 500 eurot 2018. a ja 27 500 eurot 2019. a.
- **RV HANSAHOLTZ OÜ** liitumisel tekkiv vaba omakapital summas 125 tuh eurot.

Hansaviimistluse OÜ finants- ja majandustegevuse prognoosid aastaks 2018

- Planeerime ehitus- ja remonditööliste personali kasvu kuni 20 töötajani;
- Tulenevalt tööjõuturu üldistest trendidest ja soovist tugevdada ettevõtte konkurentsivõimet, tagamaks töötajate motiveeritust, planeerime aasta jooksul üle vaadata tööjõukulud ning seoses sellega planeerime tööjõukulude tõusu aasta lõpuks ca 5%;
- Ärituludeks planeerime:
 - Ehitus- ja remonditööde müügitulud 0,75 milj eurot ja kasumiprognosis 0,1 milj eurot.
 - Kinnisvara arenduse müügitulud 1,0 milj eurot ja kasumiga 0,2 milj eurot.

Oleme pikaajaliselt toetanud ja panustanud spordi arendamisse ja see tegevus jätkub kui meie majandusnäitajad seda võimaldavad ka edaspidi ja need projektid on

- MTÜ JG VIL! noorsportlase stipendiumifondi summas 1300 eurot aastas, perioodil 2017, 2018, 2019 ja 2020. a ja nimetatud perioodi toetussumma kokku on 5200 eurot.
- Korvpalliklubi Rae Koss MTÜ panustame alates 2017. iga aasta 5500 eurot.
- Aerobike poolt korraldatavate rattasarjade korraldamist igakuiselt 450 euroga ja kehtiva koostöölepingu alusel kuni 2020.a. veebruarini, milledest toetuse tulemusel kannavad ka kaks võistlusüritust Hansaviimistluse nime ja need on Hansaviimistluse Tallinna Enduro ja Fakto Auto Tallinna Rahvasõidu raames Hansaviimistluse eriti kõva tegija (EKT) arvestus.
- Lisaks eelpool nimetatud lepingulistele koostööpartnerite panustasime ka sportlike ürituste korraldamisse EW100 tähistamiseks ja need olid:
 - 22.02.2018 Jüris, Rae spordikeskuse ujulas toimunud 100 km ujumist, mille lõpptulemuseks ühiselt koos 431 kooli sõbra ja toetajaga ujuti 11h 40 min jooksul läbi 306,4 km. Sealjuures pea 3 km panuse andis ka Hansaviimistluse töökas meeskond.
 - 18. - 20.05.2018 Rae KK ja Rae spordikooli korraldatud EST-FIN 100 poiste U14 korvpallivõistlus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 492	49 858	
Nõuded ja ettemaksed	457 901	413 684	2
Varud	782 635	1 167 922	3
Kokku käibevarad	1 253 028	1 631 464	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	68 517	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	89 571	89 571	5
Materiaalsed põhivarad	305 391	78 561	6
Kokku põhivarad	463 479	168 132	
Kokku varad	1 716 507	1 799 596	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	346 555	135 026	7
Võlad ja ettemaksed	245 639	209 563	8
Kokku lühiajalised kohustised	592 194	344 589	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	96 358	550 957	7
Kokku pikaajalised kohustised	96 358	550 957	
Kokku kohustised	688 552	895 546	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 688	2 688	
Kohustuslik reservkapital	268	268	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	861 089	885 064	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 910	16 030	
Kokku omakapital	1 027 955	904 050	
Kokku kohustised ja omakapital	1 716 507	1 799 596	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	3 254 642	1 450 340	10
Muud äritulud	773	0	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	127 195	189 431	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 503 419	-1 050 904	11
Mitmesugused tegevuskulud	-157 533	-110 841	12
Tööjõukulud	-455 374	-413 741	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 878	-32 011	6
Muud ärikulud	-5 609	-2 517	
Ärikasum (kahjum)	225 797	29 757	
Intressitulud	4 119	3 895	
Intressikulud	-45 131	-17 622	
Muud finantstulud ja -kulud	-10 875	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	173 910	16 030	
Tulumaks	-10 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 910	16 030	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hansaviimistluse 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Käesolevale raamatupidamise aastaaruandele rakenduvad Euroopa Liidu raamatupidamis-direktiivist 2013/34/EL tulenevad nõuded, mille alusel ettevõtte suurusest sõltub majandusaasta aruandes nõutava avalikustatava informatsiooni hulk. Ettevõtte kuulub väikeettevõtja kategooriasse ning koostab lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb kahest põhiaruandest (bilanss ja kasumiaruanne) ning lisadest.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu ja antud laenu ja makstud ettemaksed) ja vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade müüke kajastatakse tehingupäeval.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investorettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline mõju eksisteerib, kui investorettevõtte omanduses on 20-50 % sidusettevõtتهäälõigusest. Investeeringud sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks ja toodetakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringut amortiseeritakse sarnaselt materiaalse põhivara amortisatsiooni arvestamise põhimõtetele. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	4-6
Arvutid ja arvutisüsteemid	5
Muud masinad ja seadmed	4-6
Muud materiaalsed põhivarad	5

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, 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.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt osaühingu põhikirjale moodustatakse kohustuslik reservkapital suurusega 1/10 osakapitali summast. Reservkapitalist ei saa teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapooleks aastaaruande mõistes loetakse neid tehingupartnereid, kelle üle omatakse kontrolli või olulist mõju.

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke (emaettevõtte omanikud);
- b) juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
- c) eelpool loetletud isikute lähikondlasi ja nendega seotuid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	112 240	112 240
Muud nõuded	341 295	341 295
Laenunõuded	339 141	339 141
Viitlaekumised	2 154	2 154
Ettemaksed	4 366	4 366
Tulevaste perioodide kulud	3 711	3 711
Muud makstud ettemaksed	655	655
Kokku nõuded ja ettemaksed	457 901	457 901
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 185	8 185
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 798	19 798
Muud nõuded	383 155	383 155
Laenunõuded	375 036	375 036
Viitlaekumised	8 119	8 119
Ettemaksed	2 546	2 546
Tulevaste perioodide kulud	2 129	2 129
Muud makstud ettemaksed	417	417
Kokku nõuded ja ettemaksed	413 684	413 684

Antude laenude alusvaluuta on EUR. Laenud on antud intressimääraga kuni 10% ning tähtajaga 31.12.2018.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kinnisvaraarendus müügiks	782 635	1 167 922
Kokku varud	782 635	1 167 922

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10956969	Keskkonnaarenduse OÜ	Eesti	Keskkonnaehitus, trasside rajamine	0	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2017
Keskkonnaarenduse OÜ	0	76 692	0	0	0	-8 175	68 517
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	76 692	0	0	0	-8 175	68 517

Bilansipäeva järgselt on Keskkonnaarenduse OÜ ühendatud Hansaviimistluse OÜ-ga (ühinemise bilansi päev 05.01.2018).

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	89 571	89 571
31.12.2016		
Soetusmaksumus	89 571	89 571
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	89 571	89 571
31.12.2017		
Soetusmaksumus	89 571	89 571
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	89 571	89 571

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015							
Soetusmaksumus	144 872	1 515	31 430	177 817	25 033	0	202 850
Akumuleeritud kulum	-52 080	-1 515	-25 787	-79 382	-12 896	0	-92 278
Jääkmaksumus	92 792	0	5 643	98 435	12 137	0	110 572
Amortisatsioonikulu	-26 886	0	-1 480	-28 366	-3 645	0	-32 011
31.12.2016							
Soetusmaksumus	144 872	0	31 430	176 302	25 033	0	201 335
Akumuleeritud kulum	-78 966	0	-27 267	-106 233	-16 541	0	-122 774
Jääkmaksumus	65 906	0	4 163	70 069	8 492	0	78 561
Ostud ja parendused	43 925	0	0	43 925	0	224 093	268 018
Muud ostud ja parendused	43 925	0	0	43 925	0	224 093	268 018
Amortisatsioonikulu	-29 752	0	-1 480	-31 232	-3 646	0	-34 878
Müügid	-6 310	0	0	-6 310	0	0	-6 310
31.12.2017							
Soetusmaksumus	172 197	0	31 430	203 627	25 033	224 093	452 753
Akumuleeritud kulum	-98 428	0	-28 747	-127 175	-20 187	0	-147 362
Jääkmaksumus	73 769	0	2 683	76 452	4 846	224 093	305 391

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	7 083	0
Transpordi- vahendid	7 083	0
Kokku	7 083	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõtja	68 000	68 000			0%	EUR	31.12.2018
Sidusettevõtja	112 000	112 000			0%	EUR	31.01.2018
Laen 3	100 000	100 000			6%	EUR	01.03.2018
Laen 4	36 619	36 619			6%	EUR	25.09.2018
Lühiajalised laenud kokku	316 619	316 619					
Pikaajalised laenud							
Emaettevõtja	57 520	0	57 520	0	0%	EUR	31.12.2019
Pikaajalised laenud kokku	57 520	0	57 520	0			
Muud laenukohustised							
Luminor Liising	57 587	27 446	30 141	0	3 kuu Euribor + 2,09-3%	EUR	11.05.2022
Swedbank Liising	11 187	2 490	8 697	0	6 kuu Euribor + 2,3%	EUR	30.06.2020
Muud laenukohustised kokku	68 774	29 936	38 838	0			
Laenukohustised kokku	442 913	346 555	96 358	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Emaettevõtja	77 000	77 000			0%	EUR	31.12.2017
Teised grupi ettevõtjad	40 000	40 000			1%	EUR	31.07.2017
Lühiajalised laenud kokku	117 000	117 000					
Pikaajalised laenud							
Laen 4	458 941	0	458 941	0	6%	EUR	25.09.2018
Emaettevõtja	57 520	0	57 520	0	0%	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	516 461	0	516 461	0			
Muud laenukohustised							
Luminor Liising	38 894	15 585	23 309	0	3 kuu Euribor + 2,4-3%	EUR	kuni 15.09.2018
Swedbank Liising	13 628	2 441	11 187	0	6 kuu Euribor + 2,3%	EUR	30.06.2020
Muud laenukohustised kokku	52 522	18 026	34 496	0			
Laenukohustised kokku	685 983	135 026	550 957	0			

Kapitalirendil olevate varade bilansiline jääkmaksumus on seisuga 31.12.2017 summas 71 756 eurot ning seisuga 31.12.2016 summas 57 383 eurot.

Muude laenukohustiste all kajastatud kohustis Luminor Liising AS-i ees hõlmab kaheksat liisinglepingut, millede intressimäärad on vahemikus 3 kuu Euribor + intress 2,09 kuni 3%. Liisinglepingute tähtajad lõpevad hiljemalt 11.05.2022.

Ettevõtte on seatud pangalaenu katteks hüpoteek.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	90 528	90 528
Võlad töövõtjatele	39 656	39 656
Maksuvõlad	28 555	28 555
Muud võlad	72 223	72 223
Saadud ettemaksed	14 677	14 677
Kokku võlad ja ettemaksed	245 639	245 639
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	115 714	115 714
Võlad töövõtjatele	30 740	30 740
Maksuvõlad	18 640	18 640
Muud võlad	14 053	14 053
Saadud ettemaksed	30 416	30 416
Tulevaste perioodide tulud	30 416	30 416
Kokku võlad ja ettemaksed	209 563	209 563

Muude võlgade all on muuhulgas kajastatud kohustust sidusettevõtja osade eest summas 57 519 eurot.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	819 999	720 875
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	205 000	180 219
Kokku tingimuslikud kohustised	1 024 999	901 094

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 254 642	1 450 340
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 254 642	1 450 340
Kokku müügitulu	3 254 642	1 450 340
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tulu teostatud ehitustöödelt	1 233 847	534 779
Tulu kinnisvara müügist	2 020 795	915 561
Kokku müügitulu	3 254 642	1 450 340

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Ostetud kaubad, toore, materjal	-814 306	-530 695
Ostetud teenused	-1 689 113	-520 209
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 503 419	-1 050 904

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Haldamisega seotud kulud	-50 768	-44 291
Transpordiga seotud kulud	-35 052	-34 126
Ostetud teenused	-46 670	-19 696
Muud kulud	-25 043	-12 728
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-157 533	-110 841

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-341 446	-310 196
Sotsiaalmaksud	-113 928	-103 545
Kokku tööjõukulud	-455 374	-413 741
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	16	17
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	14	15
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Osa palgakuludest on bilansipäeva seisuga müügiotel kinnisvara objekti soetushinnas, mida kajastatakse varuna, seisuga 31.12.2017 summas 127 195 eurot ning seisuga 31.12.2016 oli summas 189 431 eurot.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	RV Hansaholtz OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	160 080	0	168 360
Sidusettevõtjad	0	115 383	0	40 169
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	23 500	0	0

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	68 000	77 000	0%	EUR	31.12.2018
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtja	112 000	40 000	0%	EUR	04.01.2018

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	27 000	39 700	0%	EUR	31.12.2017
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	47 000	7 000	1%	EUR	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	43 200	600	43 200	600
Sidusettevõtjad	37 933	877	69 342	11 671
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	51 208	29 128

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2018

Hansaviimistluse osaühing (registrikood: 10700891) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIGO GUTMANN	Juhatuse liige	01.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hansaviimistluse OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Hansaviimistluse OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 7 kuni 18.

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 ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). See standard 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Hansaviimistluse OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Enre Oru
Vandeaudiitori number 344
Baker Tilly Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 84
Tornimäe 5, Tallinn 10145
1.juuni 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Hansaviimistluse osaühing (registrikood: 10700891) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENRE ORU	Vandeaudiitor	01.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	861 089
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 910
Kokku	1 024 999
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 024 999
Kokku	1 024 999

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	861 089
Aruandeaasta kasum (kahjum)	163 910
Kokku	1 024 999
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 024 999
Kokku	1 024 999

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2020795	62.09%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	1233847	37.91%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
RV HANSAHOLTZ OÜ	11310672	Eesti	2688 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6023450
Faks	+372 6023451
E-posti aadress	info@hansaviimistlus.ee
Veebilehe aadress	www.hansaviimistlus.ee