

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Hiid KVB

registrikood: 10739309

**tänava/talu nimi, Aleksandri 1-36
maja ja korteri number:**

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51004

telefon: +372 7302155

faks: +372 7344466

e-posti aadress: hiid@hiid.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	11
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 4 Võlad ja ettemaksud	13
Lisa 5 Osakapital	13
Lisa 6 Müügitulu	14
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

OÜ Hiid KVB asutamine

Asutati 10.04. 2001 ning registreeriti Tartu maakohu registriosakonnas 23.04.2001.a.

2012.a. tegevused

Olulisemaks kinnisvara objektideks on kinnistud asukohaga:

Tartu, Aleksandri tn. 1-47, üldpinnaga 35,4m²

korter Aleksandri 1-46 üldpinnaga 41m²,
mitteeelruumid Aleksandri 1 - M19, M4 ja ostetud 2012 aastal Aleksandri 1-M3.

OÜ Hiid KVB põhitegevuseks 2012 aastal oli kuuluvate korterite rentimine, haldamine ja arendamine.

OÜ Hiid KVB müügitulu 2012 aastal oli 14956 eurot.

Juhatuse liikmeid 2012 aastal oli 2. Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.

Pealised eesmärgid 2013 aastal :

Jätkata tegevust kinnisvaraga

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust esitatud HIID KVB OÜ 2012.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab HIID KVB OÜ finantsseisundit, majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;

Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 17.06.2012.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 053	5 668	
Nõuded ja ettemaksud	74 531	65 919	2
Kokku käibevara	81 584	71 587	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	119 494	8 746	3
Kokku põhivara	119 494	8 746	
Kokku varad	201 078	80 333	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	680	32	
Võlad ja ettemaksud	147 794	37 587	4
Kokku lühiajalised kohustused	148 474	37 619	
Kokku kohustused	148 474	37 619	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Kohustuslik reservkapital	1 029	1 029	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 129	28 426	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 890	10 703	
Kokku omakapital	52 604	42 714	
Kokku kohustused ja omakapital	201 078	80 333	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	14 956	16 808	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 323	-4 736	7
Mitmesugused tegevuskulud	-3 312	-3 624	8
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-252	-252	
Muud ärikulud	-92	-92	
Ärikasum (kahjum)	6 977	8 104	
Finantstulud ja -kulud	2 913	2 599	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 890	10 703	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 890	10 703	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	6 977	8 104
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	252	252
Kokku korrigeerimised	252	252
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 221	-8
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	110 206	-186
Kokku rahavood äritegevusest	114 214	8 162
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-111 000	0
Antud laenud	-5 588	-5 722
Antud laenude tagasimaksud	198	368
Laekunud intressid	2 917	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-113 473	-5 354
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	648	0
Saadud laenude tagasimaksud	0	-57
Makstud intressid	-4	-3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	644	-60
Kokku rahavood	1 385	2 748
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 668	2 920
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 385	2 748
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 053	5 668

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	1 029	28 426	32 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)			10 703	10 703
31.12.2011	2 556	1 029	39 129	42 714
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 890	9 890
31.12.2012	2 556	1 029	49 019	52 604

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hiid KVB 2012 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR), 1-eurolise täpsusega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 360 päeva, on kantud kuludesse. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena 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 (so notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks tõenäoliselt ostutehing aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 2%
- Muu inventar 20%
- Maa 0%

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 1000 eurot.

Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kantakse 100%-liselt kuludesse kasutusele võtmisel. Kuludesse kantud inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarselt meetodil. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised 2%

- Maa 0%

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000 EUR

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimisühemõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad jne.) 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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 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.

Seotud osapooled

OÜ Hiid KVB aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgem juhtkond
- eespool nimetatud isikutega seotud ettevõtted

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Müük kajastub netorealiseerimismaksumuses, mis ei sisalda makse.

Kulud

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva 31. detsember 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise

majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 557			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27			
Muud nõuded	72 947			
Laenunõuded	60 351			
Intressinõuded	12 596			
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 531			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 253			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27			
Muud nõuded	64 639			
Laenunõuded	54 960			
Intressinõuded	9 679			
Kokku nõuded ja ettemaksed	65 919			

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 189	8 067	9 256
Akumuleeritud kulum	0	-258	-258
Jääkmaksumus	1 189	7 809	8 998
Amortisatsioonikulu	0	-252	-252
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 189	7 809	8 998
Akumuleeritud kulum	0	-252	-252
Jääkmaksumus	1 189	7 557	8 746
Ostud ja parendused	106 000	5 000	111 000
Amortisatsioonikulu	0	-252	-252
31.12.2012			
Soetusmaksumus	107 189	17 972	125 161
Akumuleeritud kulum	0	-5 667	-5 667
Jääkmaksumus	107 189	12 305	119 494

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 357	12 407
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 599	4 401

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	111 564			
Muud võlad	34 091			
Intressivõlad	40			
Dividendivõlad	34 051			
Saadud ettemaksed	2 139			
Kokku võlad ja ettemaksed	147 794			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	521			
Muud võlad	34 087			
Intressivõlad	36			
Dividendivõlad	34 051			
Saadud ettemaksed	2 979			
Kokku võlad ja ettemaksed	37 587			

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2 556	2 556
osade nimiväärtus on 1 euro.		

Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus ning sellega sel juhul kaasneva tulumaksukohustuse suurus on toodud alljärgnevas tabelis:

Jaotamata kasum: 49019 EUR
 Võimalik maksta dividendidena: 38725 EUR
 Dividendimaksuga kaasnev tulumaks: 10294 EUR.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 956	16 808
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 956	16 808
Kokku müügitulu	14 956	16 808
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	11 357	12 407
Kinnisvara haldus	3 599	4 401
Kokku müügitulu	14 956	16 808

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 747	2 857
Energia	1 576	1 879
Elektrienergia	422	494
Soojusenergia	1 154	1 385
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 323	4 736

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	56	42
Riiklikud ja kohalikud maksud	218	0
Juhtimisteenus	2 058	3 488
Väärtpaberite hooldus	94	94
Juriidilised kulud	886	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 312	3 624

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ Hiid KVB 2012 aastal tööjõukulusid ei olnud.
Juhtimisteenused ostab sisse OÜ-lt Pustak.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	2 917	2 603
Intressikulud	-4	-4
Kokku finantstulud ja -kulud	2 913	2 599

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 232	111 519	64 640	68

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	113 909	465
2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 488	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2013

OÜ Hiid KVB (registrikood: 10739309) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NARESH MODY	Juhatuse liige	26.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 129
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 890
Kokku	49 019

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14956	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302155
Faks	+372 7344466
E-posti aadress	hiid@hiid.ee