

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Tartu Kinnisvarahalduse OÜ

registrikood: 11261962

tänavanimi: Lembitu tn 1e

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50406

telefon: +372 5231386

e-posti aadress: info@tkh.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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Kapitalirent	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ esmakanne kinnitati Tartu Maakohtu registriosakonnas 07. juunil 2006. aastal.

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ põhitegevuseks oli kinnisvarahaldamine ja – hooldamine.

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ jaoks oli 2016 aasta stabiliseerimise aasta kus soetati põhitegevuse kindlustamiseks põhivara, et jätkata kvaliteetset teenuse pakkumist.

2016. aastal oli Tartu Kinnisvarahalduse OÜ müügitulu 154 462 (2015: 166 304) eurot, mis on 7,12 % väiksem võrreldes 2015.aastaga.

Majandusaasta tulemuseks kujunes kahjum summas 2 802 (2015 kasum: 3 200) eurot.

2017. aasta eesmärk on suurendada tööde mahtusid.

Peamised finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

1. Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara : lühiajalised kohustused
2. Maksevõime kordaja = käibevara – varud : lühiajalised kohustused
3. Vahetu maksevalmiduse kordaja = raha + müüdavad väärtpaberid : lühiajalised kohustused
4. Puhasrentaablus = puhaskasum : müügitulu x 100
5. Võlakordaja = kohustused : kogu passiva x 100

		2016		2015
1. Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja		1,75		1,90
2. Maksevõime kordaja		1,75		1,90
3. Vahetu maksevalmiduse kordaja		0,46		0,37
4. Puhasrentaablus		-1,81%		-1,92%
5. Võlakordaja		61,9%		32,,9%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 669	6 962	2
Nõuded ja ettemaksed	29 597	28 474	3
Kokku käibevarad	40 266	35 436	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	14 737	21 279	4
Kokku põhivarad	14 737	21 279	
Kokku varad	55 003	56 715	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 571	3 064	5
Võlad ja ettemaksed	19 280	15 619	6
Kokku lühiajalised kohustised	22 851	18 683	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 226	14 304	5
Kokku pikaajalised kohustised	11 226	14 304	
Kokku kohustised	34 077	32 987	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 916	17 716	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 802	3 200	
Kokku omakapital	20 926	23 728	
Kokku kohustised ja omakapital	55 003	56 715	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	154 462	166 304	10
Muud äritulud	155	132	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-22 550	
Mitmesugused tegevuskulud	-136 955	-127 757	12
Tööjõukulud	-12 964	-6 262	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 147	-4 879	4
Muud ärikulud	-989	-16	14
Ärikasum (kahjum)	-1 438	4 972	
Intressikulud	-1 364	-1 772	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 802	3 200	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 802	3 200	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

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 võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 eurot, kantakse kulusse vara kasutusele võtmise hetke.)

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik

otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtustega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud õigus nende saamiseks.

Seotud osapooled

Seotud osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle ärilistele otsustele.

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- tegevjuhtkonna ha kõrgema juhtkonna isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid
- ettevõtte töötajaid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	1 268	816
Arvelduskonto	9 401	6 146
Kokku raha	10 669	6 962

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 792	21 792
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 805	7 805
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 597	29 597
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 338	17 338
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 935	8 935
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42	42
Ettemaksed	2 159	2 159
Tulevaste perioodide kulud	2 159	2 159
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 474	28 474

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	2 700	2 700	6 864	9 564
Akumuleeritud kulum	-630	-630	-6 463	-7 093
Jääkmaksumus	2 070	2 070	401	2 471
Ostud ja parendused	22 500	22 500	1 187	23 687
Amortisatsioonikulu	-4 665	-4 665	-214	-4 879
31.12.2015				
Soetusmaksumus	25 200	25 200	8 051	33 251
Akumuleeritud kulum	-5 295	-5 295	-6 677	-11 972
Jääkmaksumus	19 905	19 905	1 374	21 279
Amortisatsioonikulu	-4 635	-4 635	-512	-5 147
Müügid	-1 395	-1 395	0	-1 395
31.12.2016				
Soetusmaksumus	22 500	22 500	8 051	30 551
Akumuleeritud kulum	-8 625	-8 625	-7 189	-15 814
Jääkmaksumus	13 875	13 875	862	14 737

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	417	0
Transpordivahendid	417	0
Kokku	417	0

Lisa 5 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SIA UniCredit Leasing Eesti filiaal	14 305	3 202	11 103		4,278	EUR	28.02.2021
Elisa Eesti AS	492	369	123				
Kapitalirendikohustised kokku	14 797	3 571	11 226				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
SIA UniCredit Leasing Eesti filiaal	17 931	3 064	13 931	936	4,278	EUR	28.02.2021
Kapitalirendikohustised kokku	17 931	3 064	13 931	936			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	13 875	18 375
Kokku	13 875	18 375

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 109	14 109	
Võlad töövõtjatele	2 037	2 037	
Maksuvõlad	1 032	1 032	7
Muud võlad	633	633	
Muud viitvõlad	633	633	
Saadud ettemaksed	1 469	1 469	
Muud saadud ettemaksed	1 469	1 469	
Kokku võlad ja ettemaksed	19 280	19 280	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 867	14 867	
Võlad töövõtjatele	335	335	
Maksuvõlad	190	190	7
Muud võlad	187	187	
Muud viitvõlad	187	187	
Saadud ettemaksed	40	40	
Muud saadud ettemaksed	40	40	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 619	15 619	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	397	42	0
Üksikisiku tulumaks	0	194	0	44
Sotsiaalmaks	0	389	0	129
Kohustuslik kogumispension	0	24	0	8
Töötuskindlustusmaksed	0	28	0	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 032	42	190

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	14 491	16 733
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 623	4 183
Kokku tingimuslikud kohustised	18 114	20 916

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	154 462	166 304
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	154 462	166 304
Kokku müügitulu	154 462	166 304
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldamine,- hooldamine	154 462	166 304
Kokku müügitulu	154 462	166 304

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	155	132
Kokku muud äritulud	155	132

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	605	576
Energia	3 184	2 086
Kütus	3 184	2 086
Koolituskulud	0	480
Kommunaalkulud	93 064	81 926
Korrashoid	3 954	2 632
Väheväärtuslik inventar	1 398	668
Kuulutused, reklaamikulu	55	2 473
Pangateenustasud	107	100
Remondimaterjal	4 619	5 198
Raamatupidamisteenus	2 000	2 000
Telefonikulu	338	181
Kantseleitarbed, arvutite - võrgu hooldus	1 893	1 109
Autokulud	2 574	884
Kindlustus	2 440	1 746
Konsultatsioonikulud	0	600
Auto rent	10 115	0
Muud	10 609	25 098
Kokku mitmesugused tegevuskulud	136 955	127 757

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	9 784	4 680
Sotsiaalmaksud	3 180	1 582
Kokku tööjõukulud	12 964	6 262
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	978	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	11	16
Kokku muud ärikulud	989	16

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 805	8 935

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	7 080	4 680

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2017

Tartu Kinnisvarahalduse OÜ (registrikood: 11261962) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUNO KIISK	Juhatuse liige	28.06.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 802
Kokku	18 114

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 802
Kokku	18 114

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	154462	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marek Oolo	37811162712	Vaibla küla, Kolga-Jaani vald, Viljandi maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Rauno Kiisk	38203152717	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5231386
E-posti aadress	info@tkh.ee