

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ DH Kinnisvara

registrikood: 11344889

tänavanimi, maja number: Helgi tee 5

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75312

telefon: +372 5077929

e-posti aadress: 11344889@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ DH Kinnisvara põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine ja enda kinnisvara üürileandmine.

Aruandeaasta müügitulu summas 131 tuhat (2016: 155 tuhat) eurot koosnes enamuses laekunud üürituludest, mida ettevõtte teenis endale kuuluvate pindade väljaüürimisest. Samuti teeniti üüritulu transpordivahendi üürile andmisest. Aruandeaasta kasumiks kujunes 70 tuhat (2016: 95 tuhat) eurot.

Ettevõttel palgalisi töötajaid ei ole ja igapäevast tööd juhivad mittepalgeline juhatus.

2017.a oktoobris soetati kinnisvarainvesteeringuna üks äripind, mis ka koheselt üürile anti. 2018. olulisi investeeringuid plaanitud ei ole, vaba rahavoo ulatuses on plaanis tagastada võetud laenusid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 737	19 638	
Nõuded ja ettemaksed	4 212	8 343	
Kokku käibevarad	14 949	27 981	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	827 028	729 644	3
Materiaalsed põhivarad	22 913	26 642	4
Kokku põhivarad	849 941	756 286	
Kokku varad	864 890	784 267	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	91 230	104 013	5
Võlad ja ettemaksed	12 990	12 861	
Kokku lühiajalised kohustised	104 220	116 874	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	396 580	373 286	5
Kokku pikaajalised kohustised	396 580	373 286	
Kokku kohustised	500 800	490 160	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 800	6 800	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	287 306	192 190	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 984	95 117	
Kokku omakapital	364 090	294 107	
Kokku kohustised ja omakapital	864 890	784 267	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	130 842	155 160	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 630	-5 200	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 048	-1 172	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 795	-29 376	3;4
Ärikasum (kahjum)	92 369	119 412	
Intressitulud	758	413	
Intressikulud	-23 143	-24 708	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	69 984	95 117	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 984	95 117	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ DH Kinnisvara 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiohused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse meetodist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Kuna OÜ DH Kinnisvara on 2017 aasta näitajate järgi väikeettevõte, siis on tegemist lühendatud raamatupidamise aastaaruandega. OÜ DH Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ning selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjalt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 200 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1200

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	4 aastat

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Tulud

Tulud on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Tulud teenuste ja kaupade müügist on kajastatud vastavalt kas teenuste osutamisel või kaupade üleandmisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 067	0	2 805
Ettemaksukonto jääk	9		9	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9	2 067	9	2 805

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	144 357	826 289	970 646
Akumuleeritud kulum	0	-213 459	-213 459
Jääkmaksumus	144 357	612 830	757 187
Amortisatsioonikulu	0	-27 543	-27 543
31.12.2016			
Soetusmaksumus	144 357	826 289	970 646
Akumuleeritud kulum	0	-241 002	-241 002
Jääkmaksumus	144 357	585 287	729 644
Ostud ja parendused	0	125 449	125 449
Amortisatsioonikulu	0	-28 065	-28 065
31.12.2017			
Soetusmaksumus	144 357	951 738	1 096 095
Akumuleeritud kulum	0	-269 067	-269 067
Jääkmaksumus	144 357	682 671	827 028

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	123 596	122 700
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 038	1 154

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	0	28 475	28 475	28 475
Amortisatsioonikulu	0	0	-1 833	-1 833	-1 833
31.12.2016					
Soetusmaksumus	0	0	28 475	28 475	28 475
Akumuleeritud kulum	0	0	-1 833	-1 833	-1 833
Jääkmaksumus	0	0	26 642	26 642	26 642
Amortisatsioonikulu	0	0	-3 729	-3 729	-3 729
31.12.2017					
Soetusmaksumus	0	0	28 475	28 475	28 475
Akumuleeritud kulum	0	0	-5 562	-5 562	-5 562
Jääkmaksumus	0	0	22 913	22 913	22 913

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muu laen	7 523	7 523			0%	EUR	31.12.2018	9
Lühiajalised laenud kokku	7 523	7 523						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	32 707	32 707	0		baasintress + 1,25%	EUR	11.04.2018	
Muud laenud	447 580	51 000	396 580		6,0%	EUR	31.12.2019	9
Pikaajalised laenud kokku	480 287	83 707	396 580					
Laenukohustised kokku	487 810	91 230	396 580					

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Muud laenud	7 523	7 523			0%	EUR	31.12.2017	9
Lühiajalised laenud kokku	7 523	7 523						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	129 196	96 490	32 706		baasintress + 1,25%	EUR	11.04.2018	
Muud laenud	340 580	0	340 580		6,3%	EUR	31.12.2019	9
Pikaajalised laenud kokku	469 776	96 490	373 286					
Laenukohustised kokku	477 299	104 013	373 286					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Maa	144 357	144 357
Ehitised	557 744	585 287
Kokku	702 101	729 644

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule.

11.04.2018 seisuga tagastati pangalaen täies ulatuses ja aruande esitamise ajaks on hüpoteek kustutatud.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	285 832	229 302
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	71 458	57 325
Kokku tingimuslikud kohustised	357 290	286 627

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	6 800	6 800
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	130 842	155 160
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	130 842	155 160
Kokku müügitulu	130 842	155 160
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürimine	123 596	122 700
Muud tulud	7 246	32 460
Kokku müügitulu	130 842	155 160

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	465 439	0	357 688

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2018

OÜ DH Kinnisvara (registrikood: 11344889) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT MÖLDRE	Juhatuse liige	11.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	287 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 984
Kokku	357 290
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	357 290
Kokku	357 290

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	123596	94.46%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Priit Möldre	37507310255	Eesti	6800 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5077929
E-posti aadress	11344889@eesti.ee