

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Küte ja Ehitus Halduse OÜ

registrikood: 11540142

tänava nimi ja Tähe tn 112

maja number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

telefon: +372 5107511

e-posti aadress: andres@keinfra.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Muud äritulud	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Küte ja Ehitus Halduse OÜ asutati 15.01.2009.a.

Ettevõtte põhitegevusalaks on enda omandis oleva kinnisvara üürile andmine, haldus ning rentnike kommunaalteenustega kindlustamine.

Rendilepingud on sõlmitud kolme rentnikuga. Rendilepingute pikkus on 2-3 aastat.

Seisuga 31.12.2017 oli Küte ja Ehitus Halduse OÜ bilansimaht 983 tuhat eurot. Põhivarad (kinnisvarainvesteeringud) moodustasid varadest 97%, kohustised ulatusid bilansipäeval 11 tuhat euronit ning omakapital 971,5 tuhat euronit. Küte ja Ehitus Halduse OÜ 2017.aasta renditulu oli 46,7 tuhat eurot ning ärikasum oli 11 tuhat eurot (2017.aasta rentaablus oli 23,5%).

2017.aastal keskmine töötajate arv taandatud täistööajale oli 4 ning aasta jooksul arvestati töötajatele töötasusid koos sotsiaalmaksudega kokku 31 tuhat eurot (2016.aastal: 31,9 tuhat eurot). Osaühingu juhatus on kaheliikmeline.

2017.aastal jõudis lõpule 2016.aastal alustatud kaarhalli hoone mõõtmetega 12,0x36,0 m ehitusregistrisse kandmise protsess. Vahetati välja tulekahju signalisatsiooni süsteemi koos tulekahju signalisatsiooni keskusega kontorihoones, rekonsrueeriti kinnistul asuvate hoonete elektri jaotus kilbid.

2018.aastal on plaanis kinnistul asuvate kommunikatsioonide rekonstrueerimine. Plaanis on rekonstrueerida gaasikatlamaja (seal asuvad torustikud, elektri kaabeldused ja automaatika) ja ümberehitada hoonete veevarustuse sisend (kus oleks tagatud kinnistu autonoomne veevarustus).

Põhilised finantsnäitajad	2017	2016
Müügitulu (tuh.euro)	46,7	46,7
Müügitulu muutus	0%	0,5%
Ärirentaablus	30%	34%
Puhasrentaablus	24%	34%
Varade tootlus (ROA)	1%	2%
Omakapitali tootlus (ROE)	1%	2%
Maksevõime kordaja	2,7	2,9
Võlakordaja	0,01	0,01

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärirentaablus (%) = ärikasum : müügitulu x 100%

Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta kasum : müügitulu x 100%

ROA ehk koguvara rentaablus (%) = aruandeaasta kasum : keskmine varade maksumus x 100%

ROE ehk omakapitali rentaablus (%) = aruandeaasta kasum : keskmine omakapital x 100%

Maksevõime kordaja = käibevara : lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused : varade maksumus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 633	22 229	
Nõuded ja ettemaksed	8 020	7 803	2
Kokku käibevarad	29 653	30 032	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	952 940	952 940	4
Kokku põhivarad	952 940	952 940	
Kokku varad	982 593	982 972	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 009	10 359	5
Kokku lühiajalised kohustised	11 009	10 359	
Kokku kohustised	11 009	10 359	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	383 468	383 468	6
Ülekurs	534 878	534 878	
Kohustuslik reservkapital	38 347	38 347	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 920	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 971	15 920	
Kokku omakapital	971 584	972 613	
Kokku kohustised ja omakapital	982 593	982 972	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	46 667	46 667	7
Muud äritulud	27 721	16 004	8
Mitmesugused tegevuskulud	-28 937	-14 413	9
Tööjõukulud	-31 081	-31 936	10
Muud ärikulud	-402	-404	11
Ärikasum (kahjum)	13 968	15 918	
Intressitulud	3	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 971	15 920	
Tulumaks	-3 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 971	15 920	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) 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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida osaühing hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses, mis baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 euro. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt 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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldavad ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast (kui osaühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu).

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Rentnikele edasimüüdud kommunaalteenuste tulud kajastatakse kasumiaruandes vastavate kulude vähendusena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

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.

Seotud osapooled

Küte ja Ehitus Halduse OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- tegev- ja kõrgema juhtkonna lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	922	922	0	0
Ostjatelt laekumata arved	922	922	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 039	7 039	0	0
Muud nõuded	3	3	0	0
Intressinõuded	3	3	0	0
Ettemaksed	56	56	0	0
Tulevaste perioodide kulud	56	56	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 020	8 020	0	0

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	930	930	0	0
Ostjatelt laekumata arved	930	930	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 695	6 695	0	0
Muud nõuded	123	123	0	0
Intressinõuded	2	2	0	0
Viitlaekumised	121	121	0	0
Ettemaksed	55	55	0	0
Tulevaste perioodide kulud	55	55	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 803	7 803	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 500	0
Käibemaks	699	765
Üksikisiku tulumaks	456	1 206
Sotsiaalmaks	1 685	2 465
Kohustuslik kogumispension	68	86
Töötuskindlustusmaksed	81	58
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 489	4 580

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	952 940
31.12.2017	952 940

	2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	46 667	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-25 959	

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuväärtusel. Kinnisvarainvesteeringute hindamiseks õiglasesse väärtusesse on juhtkond kasutanud Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ poolt 2016.a. detsembris teostatud vara analüüsi ja võtnud arvesse objekti väärtust mõjutavaid tegureid (sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid).

Bilansipäeva seisuga ettevõtte kinnisvaraga seotud koormatised ja kitsendused:

1. Tartu linnas, Tähe tn. 112 asuv kinnistu (bilansilise väärtusega 950 000 eurot) on koormatud hüpoteekidega summas 373 883 eurot. Hüpoteekiga on tagatud aktsiaselts KE Infra kohustused (garantiid) AS SEB panga kasuks.
2. Tartu linnas, Tähe tn. 110c asuv kinnistu (bilansilise väärtusega 2 940 eurot) on koormatud tähtajatu isikliku üle antava kasutusõigusega elektripaigaldise-komplektalajaama ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks Elektrilevi OÜ reg.kood 11050857 (endine ärinimi Jaotusvõrk OÜ) kasuks.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 529	3 529	0	0
Võlad töövõtjatele	2 361	2 361	0	0
Maksuvõlad	4 489	4 489	0	0
Muud võlad	630	630	0	0
Muud viitvõlad	630	630	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	11 009	11 009	0	0

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 159	3 159	0	0
Võlad töövõtjatele	1 899	1 899	0	0
Maksuvõlad	4 580	4 580	0	0
Muud võlad	630	630	0	0
Muud viitvõlad	630	630	0	0
Saadud ettemaksed	91	91	0	0
Muud saadud ettemaksed	91	91	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	10 359	10 359	0	0

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	383 468	383 468
Osade arv (tk)	2	2

Küte ja Ehitus Halduse OÜ jaotamata kasum 31.detsember 2017.a. seisuga on 14 891€. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summal. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud kasumist võimalik netodividendina välja maksta 11 912€, mille väljamaksmisega kaasneks tulumaksu kohustus summas 2 978€.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 667	46 667
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 667	46 667
Kokku müügitulu	46 667	46 667
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	46 667	46 667
Kokku müügitulu	46 667	46 667

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kulude vahendustasu	1 054	1 049
Tulu garantiitehingust	26 667	14 955
Kokku muud äritulud	27 721	16 004

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Hooldus- ja halduskulud	25 165	11 409
Mitmesugused bürookulud	355	814
Koolitus- ja konsultatsioonikulud	463	838
Töö- ja väikevahendite kulud	1 862	416
Ostuteenused	699	301
Vara kindlustuskulud	393	385
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	250
Kokku mitmesugused tegevuskulud	28 937	14 413

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	22 508	24 144
Sotsiaalmaksud	8 573	7 792
Kokku tööjõukulud	31 081	31 936
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2
Maamaks	402	402
Kokku muud ärikulud	402	404

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 039	539	6 695	90

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 575	76 312	672	64 198

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	5 676	9 357

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2018

Küte ja Ehitus Halduse OÜ (registrikood: 11540142) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES VALDMAA	Juhatuse liige	28.06.2018
TRIFON KOSTIN	Juhatuse liige	28.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 920
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 971
Kokku	14 891
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 891
Kokku	14 891

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	46667	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andres Valdmaa	36111252776		191734 EUR (Lihtomand)
Trifon Kostin	33802072728		191734 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5107511
E-posti aadress	andres@keinfra.ee