

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Küte ja Ehitus Halduse OÜ

registrikood: 11540142

tänava/talu nimi, Tähe 112

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 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. Osaühingu osakapitali suurendamine toimus 2009.aastal mitterahalise sissemakse kaudu. Mitterahalise sissemakse esemeteks olid 2 kinnistut Tartu linnas: Tähe 112 ja Tähe 110c.

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 31.12.2016 oli Küte ja Ehitus Halduse OÜ bilansimaht 983 tuhat eurot, mis on 13,8 tuhat eurot enam kui aasta tagasi. Põhivarad (kinnisvarainvesteeringud) moodustasid varadest 97%. Kohustused ulatusid bilansipäeval 10,4 tuhat euronile ning omakapital 972,6 tuhat euronile. Küte ja Ehitus Halduse OÜ 2016.aasta renditulu oli 46,7 tuhat eurot (2015.aastal: 46,5 tuhat eurot) ning ärikasum oli 15,9 tuhat eurot (2016.aasta rentaablus oli 34%).

2016.aastal keskmine töötajate arv taandatud täistööajale oli 4 ning aasta jooksul arvestati töötajatele töötasusid koos sotsiaalmaksudega kokku 31,9 tuhat eurot (2015.aastal: 23,5 tuhat eurot). Osaühingu juhatus on kaheliikmeline.

2016.aastal rajati kahe kinnistu piirile aia, mis kulgeb Termox AS ja Küte ja Ehitus Halduse OÜ büroohoonete vahelisel alal ning teostati büroohoone elektrisüsteemi jaotuskilpide renoveerimine.

2017.aastal on plaanis jätkata büroohoone ventilatsiooni- ja küttesüsteemi renoveerimisega ning tegeleda kinnistul koguneva sadevee kanaliseerimisega ja selleks vajaliku projekti koostamisega.

2017.aastal jätkub kinnistul asuva kaarhalli mõõtmetega 12,0x36,0m ehitusregistrisse kande protsess. On vajalik lahendada kinnistupiiril kaarhalli tulepüsivuse tagamine vastavalt seadusest tulenevale nõudele.

Põhilised finantsnäitajad	2016	2015
Müügitulu (tuh.euro)	46,6	46,5
Müügitulu muutus	0,5%	-1,7%
Ärrentaablus	34%	-0,2%
Puhasrentaablus	34%	-3,4%
Varade tootlus (ROA)	2%	-0,2%
Omakapitali tootlus (ROE)	2%	-0,2%
Maksevõime kordaja	2,9	1,3
Võlakordaja	0,01	0,01

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärrentaablus (%) = 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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 229	6 857	
Nõuded ja ettemaksed	7 803	9 412	2
Kokku käibevarad	30 032	16 269	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	952 940	952 940	4
Kokku põhivarad	952 940	952 940	
Kokku varad	982 972	969 209	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 359	12 517	5
Kokku lühiajalised kohustised	10 359	12 517	
Kokku kohustised	10 359	12 517	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	383 468	383 468	6
Ülekurss	534 878	1 848 133	
Kohustuslik reservkapital	38 347	38 347	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	-1 311 669	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 920	-1 587	
Kokku omakapital	972 613	956 692	
Kokku kohustised ja omakapital	982 972	969 209	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	46 667	46 457	7
Muud äritulud	16 004	16 164	8
Mitmesugused tegevuskulud	-14 413	-38 779	9
Tööjõukulud	-31 936	-23 528	10
Muud ärikulud	-404	-402	11
Ärikasum (kahjum)	15 918	-88	
Intressitulud	2	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 920	-87	
Tulumaks	0	-1 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 920	-1 587	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Küte ja Ehitus Halduse OÜ 2016.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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).

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal 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 kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määrav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	900	900	0	0
Ostjatelt laekumata arved	900	900	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 457	8 457	0	0
Muud nõuded	1	1	0	0
Intressinõuded	1	1	0	0
Ettemaksed	54	54	0	0
Tulevaste perioodide kulud	54	54	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 412	9 412	0	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 500
Käibemaks	765	987
Üksikisiku tulumaks	1 206	255
Sotsiaalmaks	2 465	1 001
Kohustuslik kogumispension	86	29
Töötuskindlustusmaksed	58	52
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 580	3 824

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	952 940
31.12.2016	952 940

	2016	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	46 667	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 196	

Bilansipäeva seisuga kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuväärtusel. Kinnisvarainvesteeringute hindamiseks õiglasesse väärtusesse kasutati Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ poolt teostatud vara analüüsi.

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 AS KE Infra kohustused (garantiid) AS SEB panga kasuks.
2. Tartu linnas, Tähe tn. 100c 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)

	31.12.2016	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

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 975	1 975	0	0
Võlad töövõtjatele	2 088	2 088	0	0
Maksuvõlad	3 824	3 824	0	0
Muud võlad	4 630	4 630	0	0
Dividendivõlad	4 000	4 000	0	0
Muud viitvõlad	630	630	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	12 517	12 517	0	0

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	383 468	383 468
Osade arv (tk)	2	2

20. aprillil 2016 toimunud osanike korralisel üldkoosolekul võeti vastu otsus kasutada ülekursi eelmiste perioodide kahjumi katmiseks summas 1 313 256€.

Küte ja Ehitus Halduse OÜ kasum seisuga 31. detsember 2016 moodustas 15 920€. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud kasumist võimalik dividendina välja maksta 12 736€, mille väljamaksmisega kaasneks tulumaksu kohustus summas 3 184€.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 667	46 457
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	46 667	46 457
Kokku müügitulu	46 667	46 457
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	46 667	46 457
Kokku müügitulu	46 667	46 457

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kulude vahendustasu	1 049	1 209
Tulu garantiitehingust	14 955	14 955
Kokku muud äritulud	16 004	16 164

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Hooldus- ja halduskulud	11 409	35 975
Mitmesugused bürookulud	814	607
Koolitus- ja konsultatsioonikulud	838	0
Töö- ja väikevahendite kulud	416	1 614
Ostuteenused	301	134
Vara kindlustuskulud	385	381
Riiklikud ja kohalikud maksud	250	68
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 413	38 779

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	24 144	17 095
Sotsiaalmaksud	7 792	6 433
Kokku tööjõukulud	31 936	23 528
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	2	0
Maamaks	402	402
Kokku muud ärikulud	404	402

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 695	90	8 457	0

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	672	64 198	2 544	66 058

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2016	2015
Arvestatud tasu	9 357	1 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

Küte ja Ehitus Halduse OÜ (registrikood: 11540142) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES VALDMAA	Juhatuse liige	05.07.2017
TRIFON KOSTIN	Juhatuse liige	07.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 920
Kokku	15 920
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 920
Kokku	15 920

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