

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Hansab Kinnisvara

registrikood: 11696230

tänava/talu nimi, Keevise tn 11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11415

telefon: +372 6059802

e-posti aadress: kari@hansab.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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Hansab Kinnisvara OÜ moodustati Hansab AS jagunemisel 05.augustil 2009.aastal. Ettevõtte kuulub 100% Hansab Group OÜ-le. Hansab Kinnisvara OÜ-le kuulub kontorihoone koos maaga, aadressil Keevise 11, Tallinn, mida renditakse edasi Hansab gruppi kuuluvatele ettevõtetele AS-le Hanasab OÜ-leEllore ja OÜ-le Moya .

2014. aastal ehitati büroohoonele 3 korrus. Projekt valmis arhitektuuribüroos "STUDIO-3" ning ehituse teostas Harju Ehitus. Ehituse valmimisega parenesid Hansab gruppi kuuluvate ettevõtete töötajate töötingimused.

2018. aastal jätkab Hansab Kinnisvara ruumide rentimist Hansab gruppi kuuluvatele ettevõtetele.

Kari Pavelson

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	27 094	8 155	2
Kokku käibevarad	27 094	8 155	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 147 084	2 180 484	4
Materiaalsed põhivarad	33 859	40 663	5
Immateriaalsed põhivarad	0	159	6
Kokku põhivarad	2 180 943	2 221 306	
Kokku varad	2 208 037	2 229 461	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	86 163	937 360	8
Võlad ja ettemaksed	18 072	16 101	9
Kokku lühiajalised kohustised	104 235	953 461	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 674 542	881 701	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 674 542	881 701	
Kokku kohustised	1 778 777	1 835 162	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	391 743	350 848	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 961	40 895	
Kokku omakapital	429 260	394 299	
Kokku kohustised ja omakapital	2 208 037	2 229 461	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	227 292	227 292	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 678	-7 800	13
Mitmesugused tegevuskulud	-39 397	-39 031	14
Tööjõukulud	-27 170	-27 170	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-65 363	-64 447	
Ärikasum (kahjum)	80 684	88 844	
Intressikulud	-45 723	-47 949	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	34 961	40 895	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 961	40 895	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hansab Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Aruanne on koostatud EUR-ides.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalente kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskonto jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara arvestamisel on kasutusel soetusmaksumuse meetod. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest (vt RTJ 5 „Materiaalne ja immateriaalne põhivara“). Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent (näiteks vaheseinad), lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust east.

Kinnisvara kasulik eluiga:
Ehitisel 25 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 700 euri ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosnevad vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 700

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina. Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse bilansis miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem.

Kapitalirendi tingimustel müüdüd vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ja rentniku poolt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) 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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Maksustamine

Tulu 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 20/80 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. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud raamatupidamise lisades.

Seotud osapooled

Hansab Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud;

teisi samaasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtete teised tütarettevõtjad);

tegev- ja kõremat juhtkonda;

eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	26 401	26 401	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	121	121	3
Ettemaksed	572	572	
Tulevaste perioodide kulud	572	572	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 094	27 094	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 755	6 755	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	761	761	3
Ettemaksed	639	639	
Tulevaste perioodide kulud	639	639	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 155	8 155	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	121	2 035	761	3 068
Üksikisiku tulumaks		674		674
Erisoodustuse tulumaks		44		25
Sotsiaalmaks		1 195		1 163
Kohustuslik kogumispension		16		16
Töötuskindlustusmaksed		19		19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	121	3 983	761	4 965

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	888 843	1 905 468	2 794 311
Akumuleeritud kulum		-573 208	-573 208
Jääkmaksumus	888 843	1 332 260	2 221 103
Ostud ja parendused		14 906	14 906
Amortisatsioonikulu		-55 525	-55 525
31.12.2017			
Soetusmaksumus	888 843	1 920 374	2 809 217
Akumuleeritud kulum		-628 733	-628 733
Jääkmaksumus	888 843	1 291 641	2 180 484
Ostud ja parendused		22 239	22 239
Amortisatsioonikulu		-55 639	-55 639
31.12.2018			
Soetusmaksumus	888 843	1 942 613	2 831 456
Akumuleeritud kulum		-684 372	-684 372
Jääkmaksumus	888 843	1 258 241	2 147 084

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	227 292	227 292
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 678	7 800

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	65 938	65 938
Akumuleeritud kulum	-16 353	-16 353
Jääkmaksumus	49 585	49 585
Amortisatsioonikulu	-8 922	-8 922
31.12.2017		
Soetusmaksumus	65 938	65 938
Akumuleeritud kulum	-25 275	-25 275
Jääkmaksumus	40 663	40 663
Ostud ja parendused	2 920	2 920
Amortisatsioonikulu	-9 724	-9 724
31.12.2018		
Soetusmaksumus	68 858	68 858
Akumuleeritud kulum	-34 999	-34 999
Jääkmaksumus	33 859	33 859

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	537	537
Akumuleeritud kulum	-537	-537
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	159	159
31.12.2017		
Soetusmaksumus	159	159
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	159	159
Muud muutused	-159	-159
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	1 288	2 606

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB eesti arvelduskrediit	25 056	25 056					
Lühiajalised laenud kokku	25 056	25 056					
Hansab Group OÜ							
Pikaajalised laenud							
SEB Eesti	891 148	61 107	830 041		6 kuu Euribor+1,95%	EUR	2023
Hansab Group OÜ	844 501	0	844 501		3,1%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	1 735 649	61 107	1 674 542				
Laenukohustised kokku	1 760 705	86 163	1 674 542				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Eesti arvelduskrediit	12 859	12 859			1 kuu Euribor+1,75%		2018
Lühiajalised laenud kokku	12 859	12 859					
Lühiajalised võlakirjad							
Hansab Group OÜ	844 501	844 501			3,1%		2022
Lühiajalised võlakirjad kokku	844 501	844 501					
Pikaajalised laenud							
SEB Eesti	961 701	80 000	881 701		6 kuu Euribor+2,25		2019
Pikaajalised laenud kokku	961 701	80 000	881 701				
Laenukohustised kokku	1 819 061	937 360	881 701				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	126 283	126 283
Ehitised	1 258 243	1 291 641
Kokku	1 384 526	1 417 924

SEB panga laenulepingus sisalduvad lisatingimused, mis nõuavad vastavuses olemist teatud finantskriteeriumitega. Viimased on peamiselt seotud Hansab Groupi konsolideertud näitajatega. Kuigi Hansab Groupi konsolideeritud aruanne seisuga 31.12.2018 ei ole veel koostatud, ollakse juhtkonna hinnangul seisukohal, et panga poolt esitatud tingimused on täidetud.

SEB panga arvelduskrediit on seotud Hansab Group OÜ kontsernikontoga. Hansab Kinnisvara OÜ liimiidiks on 50 000 EUR-i.

Hansab OÜ-le pikaajalise kohustuse tasumine on seotud Lätis (Riias) oleva maa müügiga. Kui see maa õnnestub müüa, siis tasutakse ka saadud laen.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	12 085	12 085
Võlad töövõtjatele	1 348	1 348
Maksuvõlad	3 983	3 983
Muud võlad	656	656
Intressivõlad	656	656
Kokku võlad ja ettemaksed	18 072	18 072
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 138	9 138
Võlad töövõtjatele	1 348	1 348
Maksuvõlad	4 965	4 965
Muud võlad	650	650
Intressivõlad	650	650
Kokku võlad ja ettemaksed	16 101	16 101

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	341 363	313 394
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	85 341	78 349
Kokku tingimuslikud kohustised	426 704	391 743

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	227 292	227 292
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	227 292	227 292
Kokku müügitulu	227 292	227 292
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	227 292	227 292
Kokku müügitulu	227 292	227 292

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Kinnisvara hoolduskulud	14 678	7 800
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	14 678	7 800

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	8 922	8 454
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 345	5 345
Kindlustuskulu	1 130	1 232
Emaettevõtte juhtimisteenus	24 000	24 000
Kokku mitmesugused tegevuskulud	39 397	39 031

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	20 400	20 400
Sotsiaalmaksud	6 770	6 770
Kokku tööjõukulud	27 170	27 170
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Hansab Group OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		848 485		846 371
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 401	1 114	6 755	850

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	50 543	21 576	50 808	21 576
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	33 721	205 716	5 232	205 716

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	15 600	15 600

Hansab Kinnisvara OÜ on maksnud emaettevõtjale Hansab Group OÜ-le laenuintresse 2018 aastal 26 543 EUR-i (2017.a. 26783 EUR-i).

SEB panga laenu tagatiseks on Hansab Kinnisvara OÜ büroopinnad summas 1 791 901 EUR-i.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2019

OÜ Hansab Kinnisvara (registrikood: 11696230) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KARI PAVELSON	Juhatuse liige	22.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	391 743
Aruandeaasta kasum (kahjum)	34 961
Kokku	426 704
Jaotamine	
Kokku	426 704

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	227292	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Hansab Group	11148680	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6059802
E-posti aadress	kari@hansab.ee