

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ Hiteh Kinnisvara

registrikood: 10418156

tänava/talu nimi, Pärnasalu 38

maja ja korteri number:

linn: Saue linn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 76505

telefon: +372 6790885

faks: +372 6790889

e-posti aadress: jkriisa@hiteh.ee, ailer@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Materiaalne põhivara	10
Lisa 9 Bioloogilised varad	11
Lisa 10 Laenukohustused	11
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 12 Võlad tarnijatele	12
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 14 Muud võlad	12
Lisa 15 Saadud ettemaksed	13
Lisa 16 Osakapital	13
Lisa 17 Müügitulu	13
Lisa 18 Muud äritulud	13
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 21 Tööjõukulud	15
Lisa 22 Muud ärikulud	15
Lisa 23 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 24 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Hiteh Kinnisvara OÜ majandusaastal jätkas oma tavapärasest majandustegevust kinnisvara üürile andmist ja sellega seotud haldusteenuse osutamist.

Peamiseks ülesandeks aruandeaastal oli turul püsima jäämine ja saavutatud turuosa kindlustamine üldises kinnisvaraturu seisaku situatsioonis. Majandusaasta tulemust võib lugeda rahuldavaks: müügitulu kokku moodustas 344873 eurot, sealhulgas üüri- ja haldusteenuste tulu 272 tuhat euri, ning majutus- ja üritusteenuste tulu 73 tuh.eurot. Aasta lõpetati kasumis.

Firma põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on samuti turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine ning mõisaturismi arendamine. Selleks jätkuvad renoveerimis- ja remonttööd nii Sael kui ka Pivarootsis, et pakkuda tasemel majutusteenust. Samuti jätkub Pärnasalu 31 kinnistu renoveerimine ja parendus, et pakkuda tasemel äriruumide üüriteenust ning ühiselamutüüpi tubade eluruumide üürimist.

OÜ Hiteh Kinnisvara töötajate arv majandusaasta lõpuks oli 4 töötajat ning tööjõukulud kokku 39 857 euri. Juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	0	79
Nõuded ja ettemaksed	81 889	59 947
Kokku käibevara	81 889	60 026
Põhivara		
Nõuded ja ettemaksed	185 344	185 344
Kinnisvarainvesteeringud	3 502 358	3 502 358
Materiaalne põhivara	219 532	214 739
Bioloogilised varad	4 685	4 685
Kokku põhivara	3 911 919	3 907 126
Kokku varad	3 993 808	3 967 152
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	133 137	88 746
Võlad ja ettemaksed	41 017	39 399
Kokku lühiajalised kohustused	174 154	128 145
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	221 511	357 620
Kokku pikaajalised kohustused	221 511	357 620
Kokku kohustused	395 665	485 765
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	19 174	19 174
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 460 297	3 380 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 755	79 603
Kokku omakapital	3 598 143	3 481 387
Kokku kohustused ja omakapital	3 993 808	3 967 152

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	344 873	311 211	17
Muud äritulud	7 555	2 125	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-124 233	-126 930	19
Mitmesugused tegevuskulud	-30 864	-20 183	
Tööjõukulud	-39 857	-22 773	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-19 628	-26 082	
Muud ärikulud	-8 758	-25 837	22
Ärikasum (kahjum)	129 088	91 531	
Finantstulud ja -kulud	-12 333	-11 928	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	116 755	79 603	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 755	79 603	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	129 088	91 531
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	19 628	26 082
Kokku korrigeerimised	19 628	26 082
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 942	8 819
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 490	-11 279
Kokku rahavood äritegevusest	131 264	115 153
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-25 885	-16 595
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-25 885	-16 595
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	23 659	5 459
Saadud laenude tagasimaksed	-116 784	-97 205
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-8 693
Makstud intressid	-12 333	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-105 458	-100 439
Kokku rahavood	-79	-1 881
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	79	1 960
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-79	-1 881
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	79

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	19 173	1 917	3 380 694	3 401 784
Aruandeaasta kasum (kahjum)			79 603	79 603
Muud muutused omakapitalis	1		-1	0
31.12.2010	19 174	1 917	3 460 296	3 481 387
Aruandeaasta kasum (kahjum)			116 755	116 755
Muud muutused omakapitalis			1	1
31.12.2011	19 174	1 917	3 577 052	3 598 143

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hiteh Kinnisvara 2011.aasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Hiteh Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud kasumiaruande skeemi 1 alusel. Raamatupidamise aruanne on koostatud euris.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid kaudsel meetodil.

Bioloogilised varad

Vastavalt RTJ 7, P.13 kajastatakse hobuseid kui bioloogilist vara nende õiglases väärtuses (antud juhul soetusmaksumuses), millest on maha arvatud kulum vastavalt hinnangulisele elueale.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvarad, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvara investeering hinnatakse vastavalt vajadusele bilansipäeval tema õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	0	76
Arvelduskontod	0	3
Kokku raha	0	79

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	49 702	27 799
Kokku nõuded ostjate vastu	49 702	27 799

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			1
Käibemaks		2 820	3 301
Üksikisiku tulumaks		392	206
Sotsiaalmaks		785	480
Kohustuslik kogumispension		13	
Töötuskindlustusmaksed		100	61
Ettemaksukonto jääk	40		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	40	4 110	4 049

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	185 344	185 344
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	185 344	185 344

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	19 173	19 173		
Intressinõuded	12 974	12 974		
Viitlaekumised	40	40		
Kokku muud nõuded	32 187	32 187		

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	19 174	19 174		
Intressinõuded	12 974	12 974		
Kokku muud nõuded	32 148	32 148		

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
Jääkmaksumus	3 502 358	3 502 358
Jääkmaksumus	3 502 358	3 502 358
Jääkmaksumus	3 502 358	3 502 358

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	199 104	210 005
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	72 774	61 788

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	99 239	78 572	160 921	160 921	338 732
Akumuleeritud kulum	-55 206	-59 299			-114 505
Jääkmaksumus	44 033	19 273	160 921	160 921	224 227
Ostud ja parendused			16 594	16 594	16 594
Amortisatsioonikulu	-18 876	-7 206			-26 082
31.12.2010					
Jääkmaksumus	25 157	12 067	177 515	177 515	214 739
Ostud ja parendused			25 885	25 885	25 885
Amortisatsioonikulu	-15 491	-5 601			-21 092
31.12.2011					
Jääkmaksumus	9 666	6 466	203 400	203 400	219 532

Lisa 9 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivara		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2009	4 685	4 685
31.12.2010	4 685	4 685
31.12.2011	4 685	4 685

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
lühiajalised laenud	133 137	133 137		
Lühiajalised laenud kokku	133 137	133 137		
Pikaajalised laenud				
pikaajalised laenud	221 511		221 511	
Pikaajalised laenud kokku	221 511		221 511	
Laenukohustused kokku	354 648	133 137	221 511	
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
lühiajalised laenud	88 746	88 746		
Lühiajalised laenud kokku	88 746	88 746		
Pikaajalised laenud				
pikaajalised laenud	357 620		357 620	
Pikaajalised laenud kokku	357 620		357 620	
Laenukohustused kokku	446 366	88 746	357 620	

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	15 918	14 317
Võlad töövõtjatele	4 354	1 207
Maksuvõlad	4 110	4 049
Muud võlad	4 145	2 872
Muud viitvõlad	4 145	2 872
Saadud ettemaksed	2 579	639
Krediitkaardivõlad	9 911	16 315
Lühiajaline kohustus		
Viitvõlad		
Muud lühiajalised võlakohustused		
Kokku võlad ja ettemaksed	41 017	39 399

Lisa 12 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	15 918	14 317
Kokku võlad tarnijatele	15 918	14 317

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	2 554	1 207
Puhkusetasude kohustus	1 800	0
Kokku võlad töövõtjatele	4 354	1 207

Lisa 14 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	2 872	2 872		
Kokku muud võlad	2 872	2 872		
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	4 145	4 145		
Kokku muud võlad	4 145	4 145		

Lisa 15 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
rendi ettemaksed	2 579	639
Kokku saadud ettemaksed	2 579	639

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	19 174	19 174
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	344 873	311 211
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	344 873	311 211
Kokku müügitulu	344 873	311 211
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu laekumine	307 439	271 793
Ürituste laekumine	37 434	39 418
Kokku müügitulu	344 873	311 211

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum valuutakursi muutustest	0	13
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 342	0
palgatoetus	52	1 612
Muud	161	500
Kokku muud äritulud	7 555	2 125

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	12 559	0
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	2 124
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	14 828
Energia	65 416	65 905
Elektrienergia	43 503	42 736
Soojusenergia	19 406	19 365
Kütus	2 507	3 804
Transpordikulud	4 464	828
Ürituste kulu	9 825	7 900
Reklaamikulud	1 093	1 190
Kulud sidevahenditele		
Majapidamistarbed		
Hooldusteenus	11 603	8 654
Ostetud teenused	9 094	6 650
Vesi ja kanalisatsioon	7 293	7 259
Prügikulu	736	816
Valvekulu	1 179	1 564
Muud	971	9 212
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	124 233	126 930

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	11 406	4 108
Riiklikud ja kohalikud maksud	392	383
Maamaks	1 098	1 078
Kindlustus	4 586	3 778
Sidekulud	3 139	2 478
reklaamikulu	1 119	0
õigusabi	1 045	0
Muud	8 079	8 358
Kokku mitmesugused tegevuskulud	30 864	20 183

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	29 656	16 944
Sotsiaalmaksud	10 201	5 829
Kokku tööjõukulud	39 857	22 773
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	3

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum valuutakursi muutustest	0	10
ebatõenäoline laekumine	7 149	25 827
Muud	1 609	0
Kokku muud ärikulud	8 758	25 837

Lisa 23 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressikulud	12 333	11 928
Intressikulu laenudelt	12 333	11 928
Kokku finantstulud ja -kulud	12 333	11 928

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		4 145	20 707
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 554	3 196	7 350

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KRIISA	Juhatuse liige	16.03.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Hiteh Kinnisvara osanikule

Olen auditeerinud OÜ Hiteh Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas auditeerimisstandarditega. Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Hiteh Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Vandeaudiitor

Aino Linnas

Vandeaudiitori number 80

Ailer Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 141

Kurtna, Saku vald, Harjumaa

16.03.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AINO LINNAS	Vandeaudiitor	16.03.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 460 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 755
Kokku	3 577 052
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 460 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)	116 755
Kokku	3 577 052

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	344873	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaan Kriisa	34112180215		19173 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6790885
Faks	+372 6790889
E-posti aadress	ailera@hot.ee
E-posti aadress	jkriisa@hiteh.ee