

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Hillar Viksi Kinnisvarabüroo

registrikood: 10874542

tänava/talu nimi, Asunduse 15-25
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11416

telefon: +372 5043585

faks: +372 62390733

e-posti aadress: hillar@tangovara.eu

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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

2014. aastal koosnes Hillar Viksi Kinnisvarabüroo OÜ tegevus ühe objekti arendamises - Kaberneeme külas, Põõsa kinnistul olev ehitusjärgus maja. Elamule sai juurde ehitatud varjualune kahele autole ja üks lisatuba, mis said aasta lõpuks kinnise karbi kuju. Palgalist tööjõudu ei kasutatud. Teiseks suunaks samal objektil oli detaiplaneeringu menetlemine, mis 2014.aasta lõpuks vastuvõtmiseni ei jõudnud. Põhiline ajakulu oli arhitekti poolt tehtud vigade parandamine.

2015.a. eesmärkideks on jätkata sama objekti ehitusega ja saavutada detaiplaneeringu kehtestamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	12 609	18 363
Nõuded ja ettemaksed	19 738	19 099
Varud	94 246	94 246
Kokku käibevara	126 593	131 708
Põhivara		
Materiaalne põhivara	38 265	39 843
Kokku põhivara	38 265	39 843
Kokku varad	164 858	171 551
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	82 506	83 506
Võlad ja ettemaksed	167	185
Kokku lühiajalised kohustused	82 673	83 691
Kokku kohustused	82 673	83 691
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 048	102 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 675	-17 467
Kokku omakapital	82 185	87 860
Kokku kohustused ja omakapital	164 858	171 551

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	3 335	5 658
Muud äritulud	0	740
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 629	-19 688
Mitmesugused tegevuskulud	-3 801	-774
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 578	-1 578
Muud ärikulud	-2	-1 825
Kokku ärikasum (-kahjum)	-5 675	-17 467
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 675	-17 467
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 675	-17 467

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-5 675	-17 467
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 578	1 578
Kokku korrigeerimised	1 578	1 578
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-225	3 180
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-432	2 566
Kokku rahavood äritegevusest	-4 754	-10 143
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 000	-9 315
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 000	-9 315
Kokku rahavood	-5 754	-19 458
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 363	37 821
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 754	-19 458
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 609	18 363

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	102 515	105 327
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-17 467	-17 467
31.12.2013	2 556	256	85 048	87 860
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-5 675	-5 675
31.12.2014	2 556	256	79 373	82 185

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hillar Viksi Kinnisvarabüroo 2014. 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtuse ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest tootmisväljaminekutest, millele varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega 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 tööeest.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb 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 kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Kokku raha	12 609	18 363

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 922	12 922
Ostjatelt laekumata arved	12 922	12 922
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 816	6 816
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 738	19 738
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 782	12 782
Ostjatelt laekumata arved	12 782	12 782
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 317	6 317
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 099	19 099

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	94 246	94 246
Kokku varud	94 246	94 246

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	6 816	6 317
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 816	6 317

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2012					
Soetusmaksumus	52 596	46 974	46 974	2 176	101 746
Akumuleeritud kulum	-11 175	-46 974	-46 974	-2 176	-60 325
Jääkmaksumus	41 421	0	0	0	41 421
Amortisatsioonikulu	-1 578				-1 578
31.12.2013					
Soetusmaksumus	52 596	46 974	46 974	2 176	101 746
Akumuleeritud kulum	-12 753	-46 974	-46 974	-2 176	-61 903
Jääkmaksumus	39 843	0	0	0	39 843
Amortisatsioonikulu	-1 578				-1 578
31.12.2014					
Soetusmaksumus	52 596	46 974	46 974	2 176	101 746
Akumuleeritud kulum	-14 331	-46 974	-46 974	-2 176	-63 481
Jääkmaksumus	38 265	0	0	0	38 265

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
Muud laenud	82 506	82 506		
Muud laenukohustused kokku	82 506	82 506		
Laenukohustused kokku	82 506	82 506		

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
Muud laenud	83 506	83 506		
Muud laenukohustused kokku	83 506	83 506		
Laenukohustused kokku	83 506	83 506		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	167	167
Kokku võlad ja ettemaksed	167	167

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	112	112
Muud võlad	73	73
Kokku võlad ja ettemaksed	185	185

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 335	5 658
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 335	5 658
Kokku müügitulu	3 335	5 658
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	3 335	5 658
Enda kinnisvara rendile andmine	0	0
Kokku müügitulu	3 335	5 658

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid aruandeaastal ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2015

OÜ Hillar Viksi Kinnisvarabüroo (registrikood: 10874542) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HILLAR VIKS	Juhatuse liige	18.05.2015
Resolutsioon:	Korras, Allkirjastan	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	85 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 675
Kokku	79 373
Katmine	
Kokku	79 373

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	3335	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hillar Viks	35201020289	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 62390733
Mobiiltelefon	+372 5043585
E-posti aadress	hillar@tangovara.eu