

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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

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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Bioloogilised varad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Hiteh Kinnisvara OÜ majandusaastal jätkas oma tavapärasest majandustegevust kinnisvara üürile andmisega ja sellega seotud haldusteenuse osutamisega.

Peamiseks ülesandeks aruandeaastal oli turul püsima jäämine ja saavutatud turuosa säilitamine. Majandusaasta tulemust võib lugeda rahuldavaks: müügitulu moodustas 459 528 eurot.

Firma põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkuv turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine ning möisaturismi arendamine. Selleks jätkuvad renoveerimis- ja remonttööd nii Saue 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 3 töötajat ning tööjõukulud kokku 40 677 eurot. Juhatuse liikmele aruandeaastal tasusid arvestatud ega makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 380	32 570	
Nõuded ja ettemaksed	21 876	42 410	2
Kokku käibevarad	36 256	74 980	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 483 412	3 557 528	3
Materiaalsed põhivarad	690 628	632 864	4
Bioloogilised varad	4 685	4 685	5
Kokku põhivarad	4 178 725	4 195 077	
Kokku varad	4 214 981	4 270 057	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	105 669	101 295	6
Võlad ja ettemaksed	47 948	53 518	7
Kokku lühiajalised kohustised	153 617	154 813	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	259 271	352 319	6
Kokku pikaajalised kohustised	259 271	352 319	
Kokku kohustised	412 888	507 132	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 741 835	3 731 758	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 168	10 077	
Kokku omakapital	3 802 093	3 762 925	
Kokku kohustised ja omakapital	4 214 981	4 270 057	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	459 528	378 480	
Muud äritulud	7 146	7 996	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-138 321	-121 091	
Mitmesugused tegevuskulud	-99 456	-71 838	
Tööjõukulud	-40 677	-49 512	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-140 197	-120 507	
Muud ärikulud	-99	-844	
Ärikasum (kahjum)	47 924	22 684	
Muud finantstulud ja -kulud	-8 756	-5 107	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 168	17 577	
Tulumaks	0	-7 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 168	10 077	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hiteh Kinnisvara 2016 majandusaasta aruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt ning on vormistatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud skeemi nr.1.

Majandustehingud kirjeldatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangakontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest, seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Bioloogilised varad

Vastavalt RTJ 7, P.13 kajastatakse hobuseid kui bioloogilist vara nende õiglasest 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 kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega alates 1300 eurot ja kasutusega üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
hooned ja ehitised	30-50
masinad ja seadmed	5
muu materiaalne põhivara	5

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Kasutusrendi puhul põhivara rendimaksed kajastatakse perioodikuluna. Kasutusrendile võetud vara bilansis ei kajastata ja amortisatsiooni ei arvestata.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse amortisatsiooni lähtuvalt objekti kasulikust tööeast. Kui renditud objekt kuulub tagastamisele, on objekti maksimaalne amortisatsiooniperiood rendisuhte kehtivuse periood, sealjuures ei arvestata amortisatsiooni rentniku poolt garanteeritud jääkväärtuselt.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Realiseerimise netokäive kajastab müüdud kaupade müügist saadud tulu, millest on maha arvestatud hinnavähendid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse juhatuse liikmeid, otse ja kõlgjoones sugulasi ning nendega seotuid äriühinguid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 934	17 934
Ostjatelt laekumata arved	21 199	21 199
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 265	-3 265
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	257	257
Muud nõuded	1 551	1 551
Laenunõuded	0	0
Intressinõuded	1 551	1 551
Ettemaksed	2 134	2 134
Tulevaste perioodide kulud	2 134	2 134
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 876	21 876
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 062	21 062
Ostjatelt laekumata arved	21 707	21 707
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-645	-645
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 724	15 724
Muud nõuded	3 551	3 551
Laenunõuded	2 000	2 000
Intressinõuded	1 551	1 551
Ettemaksed	2 073	2 073
Tulevaste perioodide kulud	2 073	2 073
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 410	42 410

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	3 705 758	3 705 758
Akumuleeritud kulum	-74 115	-74 115
Jääkmaksumus	3 631 643	3 631 643
Amortisatsioonikulu	-74 115	-74 115
31.12.2015		
Soetusmaksumus	3 705 758	3 705 758
Akumuleeritud kulum	-148 230	-148 230
Jääkmaksumus	3 557 528	3 557 528
Amortisatsioonikulu	-74 116	-74 116
31.12.2016		
Soetusmaksumus	3 705 758	3 705 758
Akumuleeritud kulum	-222 346	-222 346
Jääkmaksumus	3 483 412	3 483 412

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	293 518	236 254
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	121 452	106 439

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2014					
Soetusmaksumus	69 129	192 495	13 481	0	275 105
Akumuleeritud kulum	-11 126	-55 804	-11 242	0	-78 172
Jääkmaksumus	58 003	136 691	2 239	0	196 933
Ostud ja parendused	154 000	71 950		256 373	482 323
Amortisatsioonikulu	-4 062	-41 591	-739	0	-46 392
31.12.2015					
Soetusmaksumus	223 129	264 445	13 481	256 373	757 428
Akumuleeritud kulum	-15 188	-97 395	-11 981	0	-124 564
Jääkmaksumus	207 941	167 050	1 500	256 373	632 864
Ostud ja parendused	0	33 952	9 950	79 943	123 845
Amortisatsioonikulu	-8 860	-55 792	-1 429		-66 081
31.12.2016					
Soetusmaksumus	223 129	298 397	12 950	336 316	870 792
Akumuleeritud kulum	-24 048	-153 187	-2 929	0	-180 164
Jääkmaksumus	199 081	145 210	10 021	336 316	690 628

Lisa 5 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2014	4 685	4 685
31.12.2015	4 685	4 685
31.12.2016	4 685	4 685

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen omanikult	6 000	6 000			0%	EUR	määramata
Krediitkaart	547	547			0%	EUR	31.08.2017
Arvelduslaen	6 075	6 075			3%	EUR	27.09.2017
Lühiajalised laenud kokku	12 622	12 622					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Danske Bank AS-lt	19 632	14 724	4 908		2,5%+6 kuu Euribor	EUR	24.04.2018
Pikaajaline laen Danske Bank AS-lt	282 930	51 442	231 488		3,6%+6 kuu Euribor	EUR	01.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	302 562	66 166	236 396				
Kapitalirendikohustised kokku	49 756	26 881	22 875				
Laenukohustised kokku	364 940	105 669	259 271				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen omanikult	3 000	3 000			0%	EUR	määramata
Krediitkaart	1 772	1 772			0%	EUR	31.08.2017
Arvelduslaen	0	0			3%	EUR	27.09.2016
Lühiajalised laenud kokku	4 772	4 772					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Danske Bank AS-lt	34 357	14 725	19 632		2,5%+6 kuu Euribor	EUR	24.04.2018
Pikaajaline laen Danske Bank AS-lt	334 372	51 442	282 930		3,6%+6 kuu Euribor	EUR	01.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	368 729	66 167	302 562				
Kapitalirendikohustised kokku	80 113	30 356	49 757				
Laenukohustised kokku	453 614	101 295	352 319				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Muud varad	3 152 841	3 219 922
Kokku	3 152 841	3 219 922

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	28 539	28 539
Võlad töövõtjatele	5 286	5 286
Maksuvõlad	2 341	2 341
Saadud ettemaksed	11 782	11 782
Kokku võlad ja ettemaksed	47 948	47 948
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	29 663	29 663
Võlad töövõtjatele	4 970	4 970
Maksuvõlad	9 330	9 330
Saadud ettemaksed	9 555	9 555
Kokku võlad ja ettemaksed	53 518	53 518

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 096 802	2 993 468
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	774 201	748 367
Kokku tingimuslikud kohustised	3 871 003	3 741 835

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	30 418	37 005
Sotsiaalmaksud	10 259	12 507
Kokku tööjõukulud	40 677	49 512
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	3

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted		6 000		3 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	3 173	6 258	2 053	11 616

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 ettevõtted	34 935	98 740	63 545	35 268

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2017

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KRIISA	Juhatuse liige	23.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Hiteh Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Hiteh Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Hiteh Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

24.05.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	24.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 741 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 168
Kokku	3 781 003
Jaotamine	
Dividendideks	10 000
Kokku	10 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 741 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 168
Kokku	3 781 003

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	456400	99.32%	Jah
Puhkuse- ja muu lühiajaline majutus	5520	3128	0.68%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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