

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Hiteh Kinnisvara

registrikood: 10418156

tänava/talu nimi, Pärnasalu tn 38

maja ja korteri number:

linn: Saue linn

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Tööjõukulud	13
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Hiteh Kinnisvara OÜ majandusaastal jätkas oma tavapärasest majandustegevusest 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 455 433 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 4 töötajat ning tööjõukulud kokku 58 049 eurot. Juhatuse liikmele aruandeaastal tasusid arvestatud ega makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	14 810	14 380	
Nõuded ja ettemaksed	36 480	21 876	2
Kokku käibevarad	51 290	36 256	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 409 297	3 483 412	3
Materiaalsed põhivarad	704 117	690 628	4
Bioloogilised varad	4 685	4 685	5
Kokku põhivarad	4 118 099	4 178 725	
Kokku varad	4 169 389	4 214 981	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	114 386	105 669	6
Võlad ja ettemaksed	55 757	47 948	7
Kokku lühiajalised kohustised	170 143	153 617	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	209 819	259 271	6
Kokku pikaajalised kohustised	209 819	259 271	
Kokku kohustised	379 962	412 888	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 726 003	3 741 835	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 334	39 168	
Kokku omakapital	3 789 427	3 802 093	
Kokku kohustised ja omakapital	4 169 389	4 214 981	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	455 433	459 528	
Muud äritulud	50 582	7 146	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-131 904	-138 321	
Mitmesugused tegevuskulud	-94 494	-99 456	
Tööjõukulud	-58 049	-40 677	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-156 433	-140 197	
Muud ärikulud	-14	-99	
Ärikasum (kahjum)	65 121	47 924	
Muud finantstulud ja -kulud	-9 037	-8 756	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	56 084	39 168	
Tulumaks	-13 750	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 334	39 168	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hiteh Kinnisvara 2017 majandusaasta aruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi 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 tööeest.

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 tööeest. 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	26 856	26 856
Ostjatelt laekumata arved	26 856	26 856
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Muud nõuded	6 620	6 620
Laenunõuded	5 000	5 000
Intressinõuded	1 620	1 620
Ettemaksed	3 004	3 004
Tulevaste perioodide kulud	3 004	3 004
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 480	36 480
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-74 115	-74 115
31.12.2017		
Soetusmaksumus	3 705 758	3 705 758
Akumuleeritud kulum	-296 461	-296 461
Jääkmaksumus	3 409 297	3 409 297

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	321 589	293 518
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	152 964	121 452

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	223 129	264 445	13 481	256 373	757 428
Akumuleeritud kulum	-15 188	-97 395	-11 981		-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
Ostud ja parendused	0	45 779	14 570	38 791	99 140
Amortisatsioonikulu	-21 363	-57 137	-3 818	0	-82 318
Müügid		-3 333			-3 333
Ümberliigitamised	375 107	0	0	-375 107	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	598 236	272 756	27 520	0	898 512
Akumuleeritud kulum	-45 411	-142 237	-6 747	0	-194 395
Jääkmaksumus	552 825	130 519	20 773	0	704 117

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	47 500	0
Kokku	47 500	0

Lisa 5 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2015	4 685	4 685
31.12.2016	4 685	4 685
31.12.2017	4 685	4 685

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen omanikult	16 000	16 000			0%	EUR	määramata
Krediitkaart	242	242			0%	EUR	31.08.2018
Arvelduslaen	16 599	16 599			3%	EUR	27.09.2018
Lühiajalised laenud kokku	32 841	32 841					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen Danske Bank AS-lt	4 908	4 908	0		2,5%+6 kuu Euribor	EUR	24.04.2018
Pikaajaline laen Danske Bank AS-lt	253 255	56 279	196 976		2,75%+6 kuu Euribor	EUR	15.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	258 163	61 187	196 976				
Kapitalirendikohustised kokku	33 201	20 358	12 843				
Laenukohustised kokku	324 205	114 386	209 819				

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Muud varad	3 085 759	3 152 841
Kokku	3 085 759	3 152 841

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	23 078	23 078
Võlad töövõtjatele	8 128	8 128
Maksuvõlad	10 460	10 460
Muud võlad	1 144	1 144
Muud viitvõlad	1 144	1 144
Saadud ettemaksed	12 947	12 947
Kokku võlad ja ettemaksed	55 757	55 757
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	28 539	28 539
Võlad töövõtjatele	5 286	5 286
Maksuvõlad	2 341	2 341
Muud võlad	0	0
Muud viitvõlad	0	0
Saadud ettemaksed	11 782	11 782
Kokku võlad ja ettemaksed	47 948	47 948

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 014 670	3 096 802
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	753 667	774 201
Kokku tingimuslikud kohustised	3 768 337	3 871 003

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	43 385	30 418
Sotsiaalmaksud	14 664	10 259
Kokku tööjõukulud	58 049	40 677
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	3

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		16 000		6 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 938	0	3 173	6 258

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	12 769	98 857	34 935	98 740

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2018

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU KRIISA	Juhatuse liige	08.06.2018
JAAN KRIISA	Juhatuse liige	08.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Hiteh Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Hiteh Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, 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 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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 ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud 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 asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse 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 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

18.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	18.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 726 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 334
Kokku	3 768 337
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 768 337
Kokku	3 768 337

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 726 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 334
Kokku	3 768 337
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 768 337
Kokku	3 768 337

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	453018	99.47%	Jah
Puhkuse- ja muu lühiajaline majutus	5520	2415	0.53%	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