

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: HK Varahaldus OÜ

registrikood: 12572090

tänava/talu nimi, Mõisa aia

maja ja korteri number:

küla: Hellenurme küla

vald: Elva vald

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 67514

telefon: +372 5087113

e-posti aadress: hellenurme@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Varud	7
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Intressikulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

HK Varahaldus OÜ on loodud 19.11.2013 AS Lõuna-Eesti Hooldekeskuse tütaretevõtteks.

Tegevusalaks on kinnisvarahaldusteenuse osutamine.

Omakapitali puudujääk kaetakse 2018 aastal emaettevõtte poolt sissemakstava ülekursi läbi sarnaselt 2016 aasta lõpus olnud omakapitali puudujäägi katmisega. 2017. aasta aprillis suurendati osakapitali 100€ ning ülekurssi 191000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 452	489	2
Nõuded ja ettemaksed	153	1 626	3
Varud	30	91	4
Kokku käibevarad	2 635	2 206	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	2 848 904	2 970 672	5
Kokku põhivarad	2 848 904	2 970 672	
Kokku varad	2 851 539	2 972 878	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	175 637	169 495	6
Võlad ja ettemaksed	10 750	37 393	7
Kokku lühiajalised kohustised	186 387	206 888	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 763 680	2 949 472	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 763 680	2 949 472	
Kokku kohustised	2 950 067	3 156 360	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 500	
Ülekurss	191 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-185 982	-59 498	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-106 146	-126 484	
Kokku omakapital	-98 528	-183 482	
Kokku kohustised ja omakapital	2 851 539	2 972 878	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	165 600	142 200	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 910	-12 380	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-124 063	-121 976	5
Ärikasum (kahjum)	22 627	7 844	
Intressikulud	-128 773	-134 328	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-106 146	-126 484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-106 146	-126 484	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ HK Varahaldus on loodud kinnisvara haldusteenust osutavaks ettevõtteks.

Osakapitali sissemaks on tehtud 2013 aastal.

OÜ HK Varahaldus 2017 aasta lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Raamatupidamise seaduse kohaselt on Eesti finantsaruandluse standard rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad raamatupidamise toimkonna juhendid.

Raha

Bilansikirjel - Raha kajastatakse arvelduskonto jääki pangas.

Sularahakassat ei ole.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Ettemaksuna kajastatakse kauba või teenuse eest ettemakstud summat.

Varud

Varud võetakse arvele ostuarvete alusel soetusmaksumuses ning kuluks kandmine toimub kuludokumentide alusel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuldest ning vara soetamisega seotud paigaldamiskuludest.

Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil. Kulumi norm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Vastavalt RTJ 5 punktile 16A ja 79A kapitaliseeritakse põhivara objekti valmistamise perioodi laenukohustuse kulutused põhivara objekti soetamismaksumusse.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned	40
Masinaid ja seadmeid	5
Transpordivahendid	5
Muu materiaalne põhivara	5

Finantskohustised

Finantskohustused, ka võlad hankijatele, võetakse arvele soetusmaksumuses ning nende kajastamine lõpetatakse kui tasumine on toimunud.

Seotud osapooled

Tehingud seotud osapooltega kajastatakse vastavas lisas. Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid AS Lõuna-Eesti Hooldekeskusega ja OÜ Vevasiga ning nende tegev- ja kõrgema juhtkonnaga ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakonto	2 452	489
Kokku raha	2 452	489

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Ettemaksed	153	153
Muud makstud ettemaksed	153	153
Kokku nõuded ja ettemaksed	153	153
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 337	1 337
Ettemaksed	289	289
Muud makstud ettemaksed	289	289
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 626	1 626

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	30	91
küte transpordile	30	91
Kokku varud	30	91

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2015							
Soetusmaksumus	2 776 401		108 489	108 489	84 544	3 700	2 973 134
Akumuleeritud kulum	0		-2 391	-2 391	-1 542		-3 933
Jääkmaksumus	2 776 401		106 098	106 098	83 002	3 700	2 969 201
Ostud ja parendused	46 331	59 420		59 420	10 696	7 000	123 447
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	46 331						46 331
Muud ostud ja parendused		59 420		59 420	10 696	7 000	77 116
Amortisatsioonikulu	-70 090	-11 884	-21 699	-33 583	-18 303	0	-121 976
31.12.2016							
Soetusmaksumus	2 822 732	59 420	108 489	167 909	95 240	10 700	3 096 581
Akumuleeritud kulum	-70 090	-11 884	-24 090	-35 974	-19 845	0	-125 909
Jääkmaksumus	2 752 642	47 536	84 399	131 935	75 395	10 700	2 970 672
Ostud ja parendused					2 296		2 296
Amortisatsioonikulu	-70 568	-11 884	-21 699	-33 583	-19 425		-123 576
Allahindlused väärtuse languse tõttu			-488	-488			-488
31.12.2017							
Soetusmaksumus	2 822 732	59 420	107 655	167 075	97 536	10 700	3 098 043
Akumuleeritud kulum	-140 658	-23 768	-45 443	-69 211	-39 270	0	-249 139
Jääkmaksumus	2 682 074	35 652	62 212	97 864	58 266	10 700	2 848 904

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen Swedbank	2 520 015	168 261	2 351 754		3,23%	17.03.2020
laen	387 571		387 571		1%	2020
Pikaajalised laenud kokku	2 907 586	168 261	2 739 325			
Kapitalirendikohustised kokku	31 731	7 376	24 355			
Laenukohustised kokku	2 939 317	175 637	2 763 680			

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen Swedbank	2 682 351	162 336	2 520 015		3,37%	17.03.2020
laen	397 726		397 726		1%	2020
Pikaajalised laenud kokku	3 080 077	162 336	2 917 741			
Kapitalirendikohustised kokku	38 890	7 159	31 731			
Laenukohustised kokku	3 118 967	169 495	2 949 472			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	2 682 074	2 752 642
Kokku	2 682 074	2 752 642

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	2 791	2 791
Muud võlad	7 959	7 959
Intressivõlad	7 959	7 959
Kokku võlad ja ettemaksed	10 750	10 750
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	30 000	30 000
Maksuvõlad	2 901	2 901
Muud võlad	4 492	4 492
Intressivõlad	4 492	4 492
Kokku võlad ja ettemaksed	37 393	37 393

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Korrashoid	2 384	2 162
Väheväärtuslik inventar	0	1 546
Transpordikulud	6 656	4 707
Panga teenustasud	83	106
Muud kulud	9 487	3 679
Infotehnoloogikulud	300	180
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 910	12 380

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal töötajad puudusid ja tööjõukulusid ei olnud.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenuidelt	127 657	132 946
Intressikulu kapitalirendilt	1 116	1 382
Kokku intressikulud	128 773	134 328

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaattevõtja nimetus	AS Lõuna-Eesti Hooldekeskus
Riik, kus aruandekohustustlase emaattevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	Vevasi OÜ
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	395 530	402 218

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS	185 845	196 000

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS	203 510	20 000

Ostud ja müügid

	2017		2016
	Ostud	Müügid	Müügid
Emaettevõtja		165 600	142 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 200		

Aruandeaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu arvestatud.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Emaettevõtte AS Lõuna-Eesti Hooldekeskus kavatseb katta (juhatuse otsus 28.06.2018-suurendada HK Varahaldus OÜ osakapitali 100€ ja ülekursi 102000€) omakapitali puudujäägi emaattevõtte poolt sissemakstava ülekursi läbi. 2016 aasta omakapitali puudujääk kaeti samuti emaattevõtte poolt sissemakstud ülekursiga. 2017 aastal suurendati osakapitali 100 eurot ja ülekursi 191000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2018

HK Varahaldus OÜ (registrikood: 12572090) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIMU NOORHANI	Juhatuse liige	28.06.2018
VAMBOLA SIPELGAS	Juhatuse liige	28.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HK Varahaldus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud HK Varahaldus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kristjan Rebane

Vandeauditori number 572

OÜ FINANTS

Auditoorettevõtja tegevusloa number 146

Luige tn 17, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50403

30.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

HK Varahaldus OÜ (registrikood: 12572090) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTJAN REBANE	Vandeaudiitor	30.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-185 982
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-106 146
Kokku	-292 128
Katmine	
Ülekursi suurendamine	102 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-101 128
Kokku	872

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	165600	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lõuna-Eesti Hooldekeskus AS	11230884	Eesti	2600 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5087113
E-posti aadress	hellenurme@hotmail.com