

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Hõberist

registrikood: 12473821

tänava/talu nimi, Serva tn 40
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11618

e-posti aadress: paavo@abpp.ee

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	8
Lisa 4 Muud nõuded	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Intressitulud	13
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 18 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Hõberist majandusaastaruanne on koostatud osaühingu juhatuse poolt. Kõik aruanded on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi seadusandlusest ja finantsaruandluse standardist.

OÜ Hõberist alustas tegevust 15.05.2013. aastal. Ettevõtte põhitegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute tegemine ja haldamine. Ettevõtte investeerib põhiliselt üürikinnisvarasse.

Aruandeaasta müügitulu oli 52 tuhat eurot, kasum kinnisvarainvesteeringu müügist 17 tuhat eurot ja puhaskasum 59,2 tuhat eurot.

Ettevõtte investeeris aruandeperioodil kinnisvarasse 149 tuhat eurot.

Aruandeperioodil ei olnud ettevõttes ühtegi palgalist töötajat.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, juhatuse liige ei ole aruandeperioodil tasusid ega kompensatsioone saanud.

OÜ Hõberist jätkab investeerimistegevusega (uute investeerimisobjektide omandamise) ja investeeringute haldamisega ka käesoleval aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 071	4 021	2
Nõuded ja ettemaksed	54 723	52 529	3
Kokku käibevarad	63 794	56 550	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	87 317	120 633	3
Kinnisvarainvesteeringud	717 500	621 500	5
Kokku põhivarad	804 817	742 133	
Kokku varad	868 611	798 683	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	34 300	35 800	6
Võlad ja ettemaksed	6 506	4 298	7
Kokku lühiajalised kohustised	40 806	40 098	
Kokku kohustised	40 806	40 098	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 200	5 100	9
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Ülekurs	99 900	90 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	665 985	468 399	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 220	197 586	
Kokku omakapital	827 805	758 585	
Kokku kohustised ja omakapital	868 611	798 683	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	52 045	45 822	10
Muud äritulud	17 000	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-16 801	-10 596	12
Muud ärikulud	0	-1	14
Ärikasum (kahjum)	52 244	35 225	
Intressitulud	7 804	7 398	16
Intressikulud	-828	-4 874	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	159 837	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 220	197 586	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 220	197 586	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hõberist 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga lähtudes olulisuse printsiibist. Finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas ja pangas olevat raha, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud, nõudmiseni hoiuseid pankades ja rahaturufondi oskuid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2018 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, 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 elueast. Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised kohutused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kohustused, millele tähtaeg on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, kajastatakse bilansis pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele.

Seotud osapooled on:

* Ema-, tütar- ja sidusettevõtted;

* Osaühingu juhatus ja olulise osalusega omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Raha pangas	8 076	2 795
Raha kassas	995	1 226
Kokku raha	9 071	4 021

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	142 040	54 723	86 681	636	4
Laenunõuded	142 040	54 723	86 681	636	
Kokku nõuded ja ettemaksed	142 040	54 723	86 681	636	
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	5	5			
Ostjatelt laekumata arved	5	5			
Muud nõuded	173 157	52 524	117 028	3 605	4
Laenunõuded	173 157	52 524	117 028	3 605	
Kokku nõuded ja ettemaksed	173 162	52 529	117 028	3 605	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	142 040	54 723	86 681	636			
Bondora AS	604	604				EUR	
Eraisikulaen II	11 646		11 646		2%	EUR	08.02.2020
Eraisikulaen III	5 622	794	4 487	341	6 kuu EURIBOR + 4,113%	EUR	03.03.2025
Eraisikulaen III	8 999	1 370	7 334	295	6 kuu EURIBOR + 4,113%	EUR	03.03.2025
Omaraha OÜ	9 812	9 812				EUR	
Eraisiku järelmaks II	105 357	42 143	63 214		6 kuu EURIBOR + 4,694%	EUR	
Kokku muud nõuded	142 040	54 723	86 681	636			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	173 157	52 524	117 028	3 605			
Bondora AS	693	693				EUR	
Eraisikulaen II	2 114	1 500	614			EUR	
Eraisikulaen III	6 380	761	4 447	1 172	6 kuu EURIBOR + 4,113%	EUR	03.03.2025
Eraisikulaen III	10 335	1 292	6 610	2 433	6 kuu EURIBOR + 4,113%	EUR	03.03.2025
Eraisiku järelmaks I	335	335				EUR	12.04.2018
Omaraha OÜ	5 800	5 800				EUR	
Eraisiku järelmaks II	147 500	42 143	105 357		6 kuu EURIBOR + 4,694%	EUR	
Kokku muud nõuded	173 157	52 524	117 028	3 605			

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	341 500
Ostud ja parendused	60 000
Lisandumised äriühenduste kaudu	220 000
31.12.2017	621 500
Ostud ja parendused	159 000
Müügid	-63 000
31.12.2018	717 500

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	45 880	32 786
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 412	10 172

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
NatureProject OÜ	34 300	34 300			EUR
Lühiajalised laenud kokku	34 300	34 300			
Laenukohustised kokku	34 300	34 300			
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
NatureProject OÜ	35 800	35 800			EUR
Lühiajalised laenud kokku	35 800	35 800			
Laenukohustised kokku	35 800	35 800			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	323	323
Muud võlad	1 848	1 848
Muud viitvõlad	1 848	1 848
Tagatisraha	4 335	4 335
Kokku võlad ja ettemaksed	6 506	6 506
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	454	454
Tagatisraha	3 844	3 844
Kokku võlad ja ettemaksed	4 298	4 298

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	580 164	532 788
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	145 041	133 197
Kokku tingimuslikud kohustised	725 205	665 985

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	5 200	5 100
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	52 045	45 822
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	52 045	45 822
Kokku müügitulu	52 045	45 822
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Konsultatsiooniteenus	6 165	8 210
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	45 880	37 612
Kokku müügitulu	52 045	45 822

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	17 000	0
Kokku muud äritulud	17 000	0

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	131	200
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 174	966
Juriidilised kulud	568	127
Kommunaalkulud	9 143	7 500
Kindlustus	277	244
Kinnisvarainvesteeringutega seotud kulud	5 508	1 559
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 801	10 596

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ei olnud OÜ-s Hõberist ühtegi palgalist töötajat.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1
Kokku muud ärikulud	0	1

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	828	4 874
Kokku intressikulud	828	4 874

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	7 804	7 398
Kokku intressitulud	7 804	7 398

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Ettevõtete ühinemisel saadud finantstulu	0	159 837
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	159 837

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Sidusettevõtjad	34 300	35 800

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad			
NatureProject OÜ	118 500	117 000	EUR
NatureProject OÜ			

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta
Sidusettevõttjad			
NatureProject OÜ	149 414	247 514	EUR
NatureProject OÜ			

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 165	3 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2019

OÜ Hõberist (registrikood: 12473821) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PAAVO PAAS	Juhatuse liige	13.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	665 985
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 220
Kokku	725 205

Kasumit mitte jaotada.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	45880	88.15%	Jah
Muud juriidilised toimingud	69109	6165	11.85%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Eilike Paas	46907092711	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2100 EUR (Lihtomand)
OÜ NatureProject	11032285	Eesti	600 EUR (Lihtomand)
Paavo Paas	36905032713	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	paavo@abpp.ee