

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: KV Halduskoda OÜ

registrikood: 10900934

tänava nimi ja maja number: Rüütli tn 38

linn: Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihnumber: 80011

telefon: +372 5078681, +372 4471600

e-posti aadress: ilmar@kvh.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Materiaalsed põhivarad	7
Lisa 3 Kapitalirent	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Majandusaasta aruande koostamisel on lähtutud raamatupidamise seadusest ja heast tavast. Juhatuse kajastab äriseadustikust lähtuvalt õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi, omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Äriühing on jätkuvalt tegutsev.

	2018	2017
Müügitulu	564 986	543 331
Ärikasum (-kahjum)	17 637	23 824
Puhaskasum (-kahjum)	15 356	19 400
Lühiajalise võla kattekordaja	1,35	1,40
Likviidsuskordaja	1,32	1,36
Võlakordaja	0,72	0,67
Omakapitali kordaja	0,28	0,33
Müügitulu puhasrentaablus, %	2,72	3,57
Omakapitali puhasrentaablus, %	20,51	29,30

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajalise võla kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused
Likviidsuskordaja	(Käibevara - Varud) / Lühiajalised kohustused
Võlakordaja	Kohustused / Passiva kokku
Omakapitali kordaja	Omakapital / Passiva kokku
Müügitulu puhasrentaablus	Puhaskasum / Müügitulu * 100
Omakapitali puhasrentaablus	Puhaskasum / Omakapital * 100

KV Halduskoda OÜ peamiseks tegevuseks on kinnisvara haldusteenuse pakkumine.

Ettevõtte haldusesse kuulus 2018 aastal 47 objekti. Objektideks on enamasti 6-20 korteriga kortermajad.

KV Halduskoda OÜ pakub lisaks ka halduriteenust kahele äriühingule, kes on soetanud endale kinnisvara Pärnusse, peamiselt Rüütli tänavale. Pakutava teenuse eesmärgiks on majade hea seisukorra ja säilivuse tagamine ning üüritulude ja kommunaalmaksete laekumise kontrollimine. Haldusteenus hõlmab nii igapäevast hoonete haldamist ja maja heakorra tagamist, kui ka üürnikele-rentnikele arvete väljastamist, kommunaal- ja hoolduskulude vahendamist, majades pisiremontide, samuti kapitaalsete ehitus-remonttööde organiseerimist ning eelnimetatud äriühingute raamatupidamise korraldamist.

KV Halduskoda OÜ müügikäive oli 2018 aastal 565 tuhat eurot.

Ettevõttes töötab 14 inimest. Neile arvestatud töötasu kogusumma koos sotsiaal- ja töötuskindlustusmaksuga oli 2018 aastal 152 919 eurot.

KV Halduskoda OÜ juhatuse on üheliikmeline.

2019.aastal on plaanis jätkata paindliku ja kvaliteetse teenuse pakkumist olemasolevatele klientidele.

Ettevõtte on avatud uutele pakkumistele nii äripindade kui ka kortermajade haldamise osas. Vastavalt klientide soovile ollakse valmis teostama remonttöid, pakutakse kolimisteenust ja osutatakse eritellimisel välihooldusteenust: muruniitmine, lehtede koristus ja lumekoristustööd.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	142 632	90 666
Nõuded ja ettemaksed	88 754	84 784
Nõuded ostjate vastu	77 183	80 784
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 571	4 000
Kokku varud	5 558	5 510
Müügiks ostetud kaubad	5 508	5 510
Ettemaksed varude eest	50	0
Kokku käibevarad	236 944	180 960
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	25 944	20 575
Kokku põhivarad	25 944	20 575
Kokku varad	262 888	201 535
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	9 241	4 444
Võlad ja ettemaksed	165 865	124 513
Võlad tarnijatele	44 631	38 051
Võlad töövõtjatele	14 652	12 619
Maksuvõlad	13 811	13 294
Tulevaste perioodide tulud	88 675	59 223
Muud saadud ettemaksed	4 096	1 326
Kokku lühiajalised kohustised	175 106	128 957
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	12 906	6 358
Kokku pikaajalised kohustised	12 906	6 358
Kokku kohustised	188 012	135 315
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 708	44 008
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 356	19 400
Kokku omakapital	74 876	66 220
Kokku kohustised ja omakapital	262 888	201 535

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	564 986	543 331
Muud äritulud	871	3 514
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-343 694	-351 154
Mitmesugused tegevuskulud	-40 077	-25 873
Tööjõukulud	-152 919	-133 266
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 378	-12 335
Muud ärikulud	-152	-393
Ärikasum (kahjum)	17 637	23 824
Intressitulud	5	3
Intressikulud	-611	-974
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 031	22 853
Tulumaks	-1 675	-3 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 356	19 400

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ KV Halduskoda 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandena.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamist peetakse raamatupidamisprogrammis Profit.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaradeks loetakse varad, mille soetasmaksumus on suurem kui 320 eurot või kasutusaeg rohkem kui 1 aasta. Juhatus otsusega võib määrata ka konkreetse eseme kuuluvuse koha eraldi. Põhivara amortisatsiooni arvestatakse soetusmaksumuselt ja amortisatsiooninorm määratakse kõikidele põhivaradele eraldi, arvestades antud põhivara eeldatavat kasulikku tööiga.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele.

Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumise. Uutelt põhivahenditelt hakatakse kulumit arvestama kasutusse võtmise kuust ja lõpetatakse põhivara väljalangemise kuust. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste 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 või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Kasumiaruande koostamisel kasutatakse skeemi nr 1

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapole seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Ettevõtte loeb majandusaasta aruandes seotuks:

*tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

*eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	78 269	6 585	84 854	4 734	89 588
Akumuleeritud kulum	-47 054	-5 379	-52 433	-4 245	-56 678
Jääkmaksumus	31 215	1 206	32 421	489	32 910
Amortisatsioonikulu	-11 793	-414	-12 207	-128	-12 335
31.12.2017					
Soetusmaksumus	78 269	6 585	84 854	4 734	89 588
Akumuleeritud kulum	-58 847	-5 793	-64 640	-4 373	-69 013
Jääkmaksumus	19 422	792	20 214	361	20 575
Ostud ja parendused	16 747		16 747		16 747
Muud ostud ja parendused	16 747		16 747		16 747
Amortisatsioonikulu	-10 853	-414	-11 267	-111	-11 378
31.12.2018					
Soetusmaksumus	95 016	6 585	101 601	4 734	106 335
Akumuleeritud kulum	-69 700	-6 207	-75 907	-4 484	-80 391
Jääkmaksumus	25 316	378	25 694	250	25 944

Lisa 3 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Sõiduauto VW E-Up	6 359	6 359	0	0	2%	EUR	28.09.2019
Sõiduauto Nissan E-NV200	15 788	2 882	12 906	0	1,99%	EUR	30.09.2023
Kapitalirendikohustised kokku	22 147	9 241	12 906	0			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Ratastraktor	2 937	2 937	0	0	2,814%	EUR	30.09.2018
Sõiduauto VW E-Up	7 865	1 507	6 358	0	2%	EUR	28.09.2019
Kapitalirendikohustised kokku	10 802	4 444	6 358	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	18 077	8 613
Kokku	18 077	8 613

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	22 147	9 241	12 906	0
Laenukohustised kokku	22 147	9 241	12 906	0

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustised kokku	10 802	4 444	6 358	0
Laenukohustised kokku	10 802	4 444	6 358	0

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	57 808	50 726
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	14 257	12 682
Kokku tingimuslikud kohustised	72 065	63 408

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olilise täiendava maksusumma.

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	115 745	100 631
Sotsiaalmaksud	37 174	32 635
Kokku tööjõukulud	152 919	133 266
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 672	0	90	4 000

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 448	0	917

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	22 329	21 384

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

KV Halduskoda OÜ (registrikood: 10900934) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR KUKK	Juhatuse liige	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 708
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 356
Kokku	72 064
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	72 064
Kokku	72 064

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	564986	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Ilmar Kukk	36306132216	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4471600
Mobiiltelefon	+372 5078681
E-posti aadress	ilmar@kvh.ee