

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Vihur KVB

registrikood: 10014457

tänavanimi: Suur-Patarei tn 19

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10415

telefon: +372 5063871

e-posti aadress: rein.selde@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 4 Tööjõukulud	11
Lisa 5 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Vihur KVB põhitegevusalaks on kinnisvara üürile andmine ja kinnisvara haldamine.

2018.a. oli müügitulu 246 706 eurot, millest ruumide üür moodustas 100%. 2018.aastal kasvas müügitulu 9,2% võrreldes eelmise aastaga.

2018.a. oli keskmine töötajate arv 3 ning tööjõukulu koos maksudega oli 31 960 eurot.

OÜ Vihur KVB juhatuse on kolme liikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	382 010	368 868	
Finantsinvesteeringud	118 606	55 123	
Nõuded ja ettemaksed	56 202	93 115	
Nõuded ostjate vastu	17 742	18 909	
Muud nõuded	38 460	74 206	
Kokku käibevarad	556 818	517 106	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	83 094	83 094	
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	83 094	83 094	
Finantsinvesteeringud	23 000	63 000	
Nõuded ja ettemaksed	798 829	738 829	
Nõuded seotud osapoolte vastu	738 829	738 829	
Muud nõuded	60 000	0	
Kinnisvarainvesteeringud	189 630	208 687	2
Materiaalsed põhivarad	26 766	34 599	3
Kokku põhivarad	1 121 319	1 128 209	
Kokku varad	1 678 137	1 645 315	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	31 201	33 468	
Võlad tarnijatele	9 699	6 383	
Võlad töövõtjatele	1 791	1 610	
Maksuvõlad	6 340	12 464	
Muud võlad	4 607	4 532	
Tulevaste perioodide tulud	4 042	2 557	
Muud saadud ettemaksed	4 722	5 922	
Kokku lühiajalised kohustised	31 201	33 468	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	21 916	26 523	
Muud võlad	21 916	26 523	
Kokku pikaajalised kohustised	21 916	26 523	
Kokku kohustised	53 117	59 991	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 523 572	1 495 099	

Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 696	84 473	
Kokku omakapital	1 625 020	1 585 324	
Kokku kohustised ja omakapital	1 678 137	1 645 315	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	246 706	225 837	
Muud äritulud	0	4 893	
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	0	1 561	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 359	-10 903	
Mitmesugused tegevuskulud	-61 866	-65 556	
Tööjõukulud	-31 960	-27 323	4
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 485	-24 633	
Muud ärikulud	-10 628	-9 492	
Ärikasum (kahjum)	103 408	94 384	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-2 636	1 983	
Intressitulud	658	552	
Intressikulud	-711	-587	
Muud finantstulud ja -kulud	8 977	1 641	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	109 696	97 973	
Tulumaks	-14 000	-13 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 696	84 473	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vihur KVB 2018.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Vihur KVB aastaaruande periood on 01.01.2018 kuni 31.12.2018

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Täpsusaste on euro.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2016 jõustunud raamatupidamise seaduse muudatustega jagatakse ettevõtte aruande bilansipäeva näitajate ja avaliku huvi määra alusel erinevatesse kategooriatesse. Vastavalt nendele kategooriatele on kehtestatud Eesti finantsaruandluse standarditega ka erinevad nõuded koostatavale majandusaasta aruandele.

Vastavalt raamatupidamise seadusele võivad väikeettevõtjad alates 01.01.2016 ja hiljem algavate majandusaastade kohta koostada täismahus raamatupidamise aastaaruande asemel lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Väikeettevõtja lühendatud majandusaastaaruanne koostatakse lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist ning koosneb kahest põhiaruandest; detailne bilanss ja kasumiaruanne ning kuni 9 lisa. Väikeettevõtja peab koostama ka tegevusaruande. 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja standardite järgi.

Raha

Raha ja raha lähendid kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääke ja raha deposiitidel ja hoiustel.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende korrigeeritud soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtuse. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande soetamisega seotud kulud.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt otse ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate turegulationidega nõutud perioodi jooksul.

Korrigeeritud soetusmaksu meetodil kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus (ebatõenäoliselt laekuvate nõuete osas on allahindlus kajastatud kontraaktiva kontol ning lootusetud nõuded on bilansist välja kantud). Iga nõuet kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Äritegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna ja investeerimistegevusega seotud finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõudes on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes.

Intrassitulu laenuvõtte ja nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud/kulud", kusjuures kasumiaruande finantstulude- ja kulude rühmas tuuakse intressid välja vastavalt kasumiskeemile eraldi, saldeerimata neid eraldi intressituludega.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab üle kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku varadega seotud riskidest ja hüvedest.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investorettvõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Oluline mõju eksisteerib, kui on täidetud üks järgmistest eeldustest:

- a) investorettvõtte omanduses on otse rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest;
 - b) investorettvõttel on oluline mõju esindatuse kaudu ettevõtte juhtorganites või oluliste koostöölepingute kaudu sidusettevõtte äritegevuses.
- Sidusettevõtte kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (s.h.laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende soetusmaksumusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Ostjatelt laekumata summad on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud mitmesugustes tegevuskuludes. Lootusetu nõue on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteering, mille õiglast väärtust ei ole võimalik hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Parandusega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad kinnisvarainvesteeringu väärtust (hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud kuludes.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

2015.a. ettevõtte ei hinnanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasesse väärtusesse.

Ettevõtte on üks omanik, kes ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta, siis on tõenäoline, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav igaaastane kulu ja pingutus ei ole mõistlik kulu.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Teenuste osutamisel saadud tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Dividenditulu kajastatakse siis kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus dividendide saamiseks.

Kulud

Kulud perioodiseeritakse ja kantakse kuluks sel perioodil kui on tegelik kulu tekkinud.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustuselt, kingituselt, annetusest, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmise järgneva kuu 10.kuupäeval.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriiliste otsustele. Ettevõtte käsitleb seotud osapooltena:

a) Vihur KVB sidusettevõtteid.

b) Vihur KVB juhatuse liikmeid, nende lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid, välja arvatud isikud, kelle puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriiliste otsustele.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	43 278	342 042	385 320
Akumuleeritud kulum	0	-158 129	-158 129
Jääkmaksumus	43 278	183 913	227 191
Ostud ja parendused	0	1 561	1 561
Amortisatsioonikulu	0	-20 065	-20 065
31.12.2017			
Soetusmaksumus	43 278	343 603	386 881
Akumuleeritud kulum	0	-178 194	-178 194
Jääkmaksumus	43 278	165 409	208 687
Ostud ja parendused	0	595	595
Amortisatsioonikulu	0	-19 652	-19 652
31.12.2018			
Soetusmaksumus	43 278	344 198	387 476
Akumuleeritud kulum		-197 846	-197 846
Jääkmaksumus	43 278	146 352	189 630

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	246 706	225 837
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	123 963	131 854

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	22 467	17 847	40 314	6 300	46 614
Akumuleeritud kulum	-22 467	-17 847	-40 314	-1 155	-41 469
Jääkmaksumus	0	0	0	5 145	5 145
Ostud ja parendused	39 167	0	39 167	0	39 167
Amortisatsioonikulu	-4 568		-4 568		-4 568
Allahindlused väärtuse languse tõttu				-5 145	-5 145
Müügid	0				
31.12.2017					
Soetusmaksumus	39 167	17 847	57 014	0	57 014
Akumuleeritud kulum	-4 568	-17 847	-22 415	0	-22 415
Jääkmaksumus	34 599	0	34 599	0	34 599
Amortisatsioonikulu	-7 833		-7 833		-7 833
31.12.2018					
Soetusmaksumus	39 167	17 847	57 014	0	57 014
Akumuleeritud kulum	-12 401	-17 847	-30 248	0	-30 248
Jääkmaksumus	26 766	0	26 766	0	26 766

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	0	3 500
Kokku	0	3 500

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	23 907	20 421
Sotsiaalmaksud	8 053	6 902
Kokku tööjõukulud	31 960	27 323
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	0

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	741 546		771 044	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad		
Solemis Invest OÜ	0	3 971

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad		
Solemis Invest OÜ	0	21 858

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Sidusettevõtjad	7 271	6 590

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	11 640	10 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

Osaühing Vihur KVB (registrikood: 10014457) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNE SELDE	Juhatuse liige	27.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 523 572
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 696
Kokku	1 619 268

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	246706	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rein Selde	35703100371	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5063871
E-posti aadress	rein.selde@gmail.com