

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Vihur KVB

registrikood: 10014457

tänavanimi: Suur-Patarei

maja number: 19

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	10
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

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

2019.a. oli müügitulu 234 454 eurot, millest ruumide üür moodustas 100%.

2019.a. oli keskmine töötajate arv 2 ning tööjõukulu koos maksudega oli 37 603 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	291 407	382 010
Finantsinvesteeringud	419 181	118 606
Nõuded ja ettemaksed	34 871	56 202
Nõuded ostjate vastu	9 151	17 742
Muud nõuded	25 720	38 460
Kokku käibevarad	745 459	556 818
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	83 094	83 094
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	83 094	83 094
Finantsinvesteeringud	23 000	23 000
Nõuded ja ettemaksed	619 298	798 829
Nõuded seotud osapoolte vastu	559 298	738 829
Muud nõuded	60 000	60 000
Kinnisvarainvesteeringud	169 965	189 630
Materiaalsed põhivarad	20 436	26 766
Kokku põhivarad	915 793	1 121 319
Kokku varad	1 661 252	1 678 137
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	25 995	31 201
Võlad tarnijatele	5 848	9 699
Võlad töövõtjatele	2 374	1 791
Maksuvõlad	4 692	6 340
Muud võlad	2 332	4 607
Tulevaste perioodide tulud	5 542	4 042
Muud saadud ettemaksed	5 207	4 722
Kokku lühiajalised kohustised	25 995	31 201
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	0	21 916
Muud võlad	0	21 916
Kokku pikaajalised kohustised	19 583	21 916
Kokku kohustised	45 578	53 117
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 519 242	1 523 572

Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 680	95 696
Kokku omakapital	1 615 674	1 625 020
Kokku kohustised ja omakapital	1 661 252	1 678 137

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	234 454	246 706
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 362	-11 359
Mitmesugused tegevuskulud	-68 247	-61 866
Tööjõukulud	-37 603	-31 960
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 577	-27 485
Muud ärikulud	-13 992	-10 628
Ärikasum (kahjum)	73 673	103 408
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	17 364	-2 636
Intressitulud	10 316	658
Intressikulud	-630	-711
Muud finantstulud ja -kulud	11 836	8 977
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	112 559	109 696
Tulumaks	-21 879	-14 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 680	95 696

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vihur KVB 2019.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 Toimikonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Vihur KVB aastaaruande periood on 01.01.2019 kuni 31.12.2019

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. 2019. 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 laenuid ja nõuetel 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 ettemaksed

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, laenu, 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	
31.12.2017			
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
Amortisatsioonikulu		-19 665	-19 665
31.12.2019			
Soetusmaksumus	43 278	344 198	387 476
Akumuleeritud kulum		-217 511	-217 511
Jääkmaksumus	43 278	126 687	169 965

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	234 454	246 706
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	145 801	123 963

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused		1 581	1 581		1 581
Amortisatsioonikulu	-7 832	-79	-7 911		-7 911
31.12.2019					
Soetusmaksumus	39 167	19 428	58 595		58 595
Akumuleeritud kulum	-20 233	-17 926	-38 159		-38 159
Jääkmaksumus	18 934	1 502	20 436		20 436

Lisa 4 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	28 141	23 907
Sotsiaalmaksud	9 463	8 053
Kokku tööjõukulud	37 604	31 960
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	5

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	560 053	0	741 546	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid
Sidusettevõtjad			
Solemis Invest OÜ	0	179 531	2 717

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	10 422

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	11 405	11 640

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

Osaühing Vihur KVB (registrikood: 10014457) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNE SELDE	Juhatuse liige	05.09.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 519 242
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 680
Kokku	1 609 922
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Kokku	100 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	234454	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