

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Hiteh Kinnisvara

registrikood: 10418156

tänava/talu nimi, Pärnasalu tn 38

maja ja korteri number:

linn: Saue linn

vald: Saue vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76505

telefon: +372 6790885

faks: +372 6790889

e-posti aadress: jkriisa@hiteh.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Bioloogilised varad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Hiteh Kinnisvara OÜ majandusaastal jätkas oma tavapärasest majandustegevusest kinnisvara üürile andmisega ja sellega seotud haldusteenuse osutamisega.

Peamiseks ülesandeks aruandeaastal oli turul püsima jäämine ja saavutatud turuosa säilitamine. Majandusaasta tulemust võib lugeda rahuldavaks: müügitulu moodustas 444 570 eurot.

Firma põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkuv turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine ning möisaturismi arendamine. Selleks jätkuvad renoveerimis- ja remonttööd nii Saue kui ka Pivarootsis, et pakkuda tasemel majutusteenust. Samuti jätkub Pärnasalu 31 kinnistu renoveerimine ja parendus, et pakkuda tasemel äriruumide üüriteenust ning ühiselamutüüpi tubade eluruumide üürimist.

OÜ Hiteh Kinnisvara töötajate arv majandusaasta lõpuks oli 3 töötajat ning tööjõukulud kokku 52 308 eurot. Juhatuse liikmele aruandeaastal tasusid arvestatud ega makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	150 209	139 325	
Nõuded ja ettemaksed	43 277	26 289	2
Kokku käibevarad	193 486	165 614	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 186 952	3 261 067	3
Materiaalsed põhivarad	575 660	584 060	4
Bioloogilised varad	4 685	4 685	5
Kokku põhivarad	3 767 297	3 849 812	
Kokku varad	3 960 783	4 015 426	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	70 358	59 139	6
Võlad ja ettemaksed	46 659	45 801	7
Kokku lühiajalised kohustised	117 017	104 940	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	54 886	84 418	
Kokku pikaajalised kohustised	54 886	84 418	
Kokku kohustised	171 903	189 358	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 764 978	3 770 962	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 812	34 016	
Kokku omakapital	3 788 880	3 826 068	
Kokku kohustised ja omakapital	3 960 783	4 015 426	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	444 570	483 570	
Muud äritulud	20 180	7 331	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-128 424	-154 054	
Mitmesugused tegevuskulud	-113 235	-81 227	
Tööjõukulud	-52 308	-68 968	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-154 095	-147 524	
Muud ärikulud	-1 624	-52	
Ärikasum (kahjum)	15 064	39 076	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 252	-5 060	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 812	34 016	
Tulumaks	-10 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 812	34 016	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hiteh Kinnisvara 2020 majandusaasta aruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt ning on vormistatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud skeemi nr.1.

Majandustehingud kirjeldatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangakontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest, seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Bioloogilised varad

Vastavalt RTJ 7, P.13 kajastatakse hobuseid kui bioloogilist vara nende õiglasel väärtuses (antud juhul soetusmaksumuses), millest on maha arvatud kulum vastavalt hinnangulisele elueale.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvarad, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvara investeering kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega alates 1300 eurot ja kasutusega üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
hooned ja ehitised	20-50
masinad ja seadmed	4-5

Rendid

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule; vastasel juhul loetakse rendilepingut kasutusrendiks.

Kasutusrendi puhul põhivara rendimaksed kajastatakse perioodikuluna. Kasutusrendile võetud vara bilansis ei kajastata ja amortisatsiooni ei arvestata.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse amortisatsiooni lähtuvalt objekti kasulikust tööeest. Kui renditud objekt kuulub tagastamisele, on objekti maksimaalne amortisatsiooniperiood rendisuhete kehtivuse periood, sealjuures ei arvestata amortisatsiooni rentniku poolt garanteeritud jääkväärtuselt.

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Realiseerimise netokäive kajastab müüdud kaupade müügist saadud tulu, millest on maha arvestatud hinnavähendid ja tagastatud kaubad.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

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.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse juhatuse liikmeid, otse ja kõlgjoones sugulasi ning nendega seotuid äriühinguid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 780	21 780
Ostjatelt laekumata arved	21 780	21 780
Muud nõuded	18 593	18 593
Laenunõuded	18 000	18 000
Intressinõuded	593	593
Ettemaksed	2 904	2 904
Tulevaste perioodide kulud	2 904	2 904
Muud makstud ettemaksed	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 277	43 277
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 008	17 008
Ostjatelt laekumata arved	17 008	17 008
Muud nõuded	6 919	6 919
Laenunõuded	5 000	5 000
Intressinõuded	1 919	1 919
Ettemaksed	2 362	2 362
Tulevaste perioodide kulud	2 341	2 341
Muud makstud ettemaksed	21	21
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 289	26 289

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	3 705 758	3 705 758
Akumuleeritud kulum	-370 576	-370 576
Jääkmaksumus	3 335 182	3 335 182
Amortisatsioonikulu	-74 115	-74 115
31.12.2019		
Soetusmaksumus	3 705 758	3 705 758
Akumuleeritud kulum	-444 691	-444 691
Jääkmaksumus	3 261 067	3 261 067
Amortisatsioonikulu	-74 115	-74 115
31.12.2020		
Soetusmaksumus	3 705 758	3 705 758
Akumuleeritud kulum	-518 806	-518 806
Jääkmaksumus	3 186 952	3 186 952

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	331 685	331 467
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	128 424	154 053

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus		598 236	262 958	30 620	891 814
Akumuleeritud kulum		-73 026	-172 311	-12 906	-258 243
Jääkmaksumus		525 210	90 647	17 714	633 571
Ostud ja parendused		15 000	8 898	0	23 898
Amortisatsioonikulu		-27 690	-39 655	-6 064	-73 409
31.12.2019					
Soetusmaksumus		613 236	271 856	30 620	915 712
Akumuleeritud kulum		-100 716	-211 966	-18 970	-331 652
Jääkmaksumus		512 520	59 890	11 650	584 060
Ostud ja parendused	1 961	0	60 569	9 050	71 580
Amortisatsioonikulu	0	-27 915	-45 130	-6 935	-79 980
31.12.2020					
Soetusmaksumus	1 961	613 236	332 425	39 670	987 292
Akumuleeritud kulum	0	-128 631	-257 096	-25 905	-411 632
Jääkmaksumus	1 961	484 605	75 329	13 765	575 660

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	12 500	0
Kokku	12 500	0

Lisa 5 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2018	4 685	4 685
31.12.2019	4 685	4 685
31.12.2020	4 685	4 685

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen omanikult	9 440	9 440			0%	EUR	määramata
Lühiajalised laenud kokku	9 440	9 440					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen LHV Pank AS-lt	84 418	56 279	28 139		2,75%+6 kuu Euribor	EUR	15.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	84 418	56 279	28 139				
Kapitalirendikohustised kokku	31 386	4 639	26 747				
Laenukohustised kokku	125 244	70 358	54 886				
	31.12.2019	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen omanikult	0	0			0%	EUR	määramata
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen LHV Pank AS-lt	140 697	56 279	84 418		2,75%+6 kuu Euribor	EUR	15.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	140 697	56 279	84 418				
Kapitalirendikohustised kokku	2 860	2 860	0				
Laenukohustised kokku	143 557	59 139	84 418				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud varad	2 884 514	2 951 595
Kokku	2 884 514	2 951 595

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	18 988	18 988
Võlad töövõtjatele	5 428	5 428
Maksuvõlad	7 958	7 958
Muud võlad	677	677
Intressivõlad	99	99
Muud viitvõlad	578	578
Saadud ettemaksed	13 608	13 608
Kokku võlad ja ettemaksed	46 659	46 659
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 867	19 867
Võlad töövõtjatele	4 748	4 748
Maksuvõlad	7 947	7 947
Muud võlad	183	183
Intressivõlad	183	183
Muud viitvõlad	0	0
Saadud ettemaksed	13 056	13 056
Kokku võlad ja ettemaksed	45 801	45 801

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 014 232	3 043 982
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	753 558	760 996
Kokku tingimuslikud kohustised	3 767 790	3 804 978

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	38 659	51 655
Sotsiaalmaksud	13 649	17 313
Kokku tööjõukulud	52 308	68 968
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 660	216	3 998	610

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2021

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KRIISA	Juhatuse liige	26.03.2021
TÕNU KRIISA	Juhatuse liige	26.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Hiteh Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Hiteh Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Hiteh Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

29.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	29.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 764 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 812
Kokku	3 767 790
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 767 790
Kokku	3 767 790

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	442812	99.60%	Jah
Puhkuse- ja muu lühiajaline majutus	5520	1758	0.40%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jaan Kriisa	34112180215		19173 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6790885
Faks	+372 6790889
E-posti aadress	jkriisa@hiteh.ee