

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Hiteh Kinnisvara

registrikood: 10418156

tänavatalu 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 466 937 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 61 214 eurot. Juhatuse liikmele aruandeaastal tasusid arvestatud ega makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	28 247	150 209
Nõuded ja ettemaksed	121 803	43 277
Kokku käibevarad	150 050	193 486
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	3 442 837	3 186 952
Materiaalsed põhivarad	874 965	575 660
Bioloogilised varad	4 685	4 685
Kokku põhivarad	4 322 487	3 767 297
Kokku varad	4 472 537	3 960 783
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	114 036	70 358
Võlad ja ettemaksed	96 780	46 659
Kokku lühiajalised kohustised	210 816	117 017
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	472 378	54 886
Kokku pikaajalised kohustised	472 378	54 886
Kokku kohustised	683 194	171 903
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 767 790	3 764 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	463	2 812
Kokku omakapital	3 789 343	3 788 880
Kokku kohustised ja omakapital	4 472 537	3 960 783

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	466 937	444 570
Muud äritulud	8 074	20 180
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-186 171	-128 424
Mitmesugused tegevuskulud	-83 634	-113 235
Tööjõukulud	-61 214	-52 308
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-134 038	-154 095
Muud ärikulud	-53	-1 624
Ärikasum (kahjum)	9 901	15 064
Muud finantstulud ja -kulud	-9 438	-2 252
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	463	12 812
Tulumaks	0	-10 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	463	2 812

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hiteh Kinnisvara 2021 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 rendisuhte 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	32 082	32 082
Ostjatelt laekumata arved	32 082	32 082
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26 808	26 808
Laenunõuded	60 000	60 000
Muud nõuded	1 473	1 473
Intressinõuded	1 473	1 473
Ettemaksed	1 440	1 440
Tulevaste perioodide kulud	1 440	1 440
Kokku nõuded ja ettemaksed	121 803	121 803
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 780	21 780
Ostjatelt laekumata arved	21 780	21 780
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Laenunõuded	18 000	18 000
Muud nõuded	593	593
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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	3 705 758	3 705 758
Akumuleeritud kulum	-444 691	-444 691
Jääkmaksumus	3 261 067	3 261 067
Ostud ja parendused	0	0
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
Ostud ja parendused	330 000	330 000
Amortisatsioonikulu	-74 115	-74 115
31.12.2021		
Soetusmaksumus	4 035 758	4 035 758
Akumuleeritud kulum	-592 921	-592 921
Jääkmaksumus	3 442 837	3 442 837

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	312 511	331 685
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	186 171	128 424

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	0	613 236	271 856	30 620	0	915 712
Akumuleeritud kulum	0	-100 716	-211 966	-18 970	0	-331 652
Jääkmaksumus	0	512 520	59 890	11 650	0	584 060
Ostud ja parendused	1 961	0	60 569	9 050	0	71 580
Amortisatsioonikulu	0	-27 915	-45 130	-6 935	0	-79 980
31.12.2020						
Soetusmaksumus	1 961	613 236	332 425	39 670	0	987 292
Akumuleeritud kulum	0	-128 631	-257 096	-25 905	0	-411 632
Jääkmaksumus	1 961	484 605	75 329	13 765	0	575 660
Ostud ja parendused	0	0	7 566	1 365	350 297	359 228
Amortisatsioonikulu	0	-25 915	-26 920	-7 088	0	-59 923
31.12.2021						
Soetusmaksumus	1 961	613 236	339 991	41 035	350 297	1 346 520
Akumuleeritud kulum	0	-154 546	-284 016	-32 993	0	-471 555
Jääkmaksumus	1 961	458 690	55 975	8 042	350 297	874 965

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	0	12 500
Kokku	0	12 500

Lisa 5 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2019	4 685	4 685
31.12.2020	4 685	4 685
31.12.2021	4 685	4 685

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen omanikult	54 767	54 767			0%	EUR	määramata
Lühiajalised laenud kokku	54 767	54 767					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen LHV Pank AS-It	0	0	0		2,75%+6 kuu Euribor	EUR	31.12.2021
Pikaajaline laen Luminor Bank AS-It	504 901	54 584	450 317		2,35%+6 kuu Euribor	EUR	25.03.2026
Pikaajalised laenud kokku	504 901	54 584	450 317				
Kapitalirendikohustised kokku	26 746	4 685	22 061				
Laenukohustised kokku	586 414	114 036	472 378				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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-It	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	3 147 432	2 884 514
Kokku	3 147 432	2 884 514

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	71 598	71 598
Võlad töövõtjatele	4 735	4 735
Maksuvõlad	3 748	3 748
Muud võlad	0	0
Intressivõlad	0	0
Muud viitvõlad	0	0
Saadud ettemaksed	16 699	16 699
Kokku võlad ja ettemaksed	96 780	96 780
	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

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 014 602	3 014 232
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	753 651	753 558
Kokku tingimuslikud kohustised	3 768 253	3 767 790

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	45 355	38 659
Sotsiaalmaksud	15 859	13 649
Kokku tööjõukulud	61 214	52 308
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 660
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	5 660
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	438	216
Kokku võlad ja ettemaksed	438	216

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2022

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KRIISA	Juhatuse liige	07.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Hiteh Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Hiteh Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. 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 asjassepuutuvaid 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 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

08.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	08.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 767 790
Aruandeaasta kasum (kahjum)	463
Kokku	3 768 253
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 768 253
Kokku	3 768 253

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	466937	100.00%	Jah

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