

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Harku Invest OÜ

**registrikood:** 10383640

**tänava/talu nimi, Härgmäe tn 9**  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 13525

**telefon:** +372 55513000

**e-posti aadress:** info@harkuinvest.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 8  |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad      | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised             | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed         | 11 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                 | 11 |
| Lisa 8 Seotud osapooled            | 11 |
| Aruande allkirjad                  | 12 |

## Tegevusaruanne

Harku Invest OÜ peamiseks tegevusalaks 2022.a. oli kinnisvara haldamine.

2023 aastal loodetakse säilitada ettevõtluse tase 2022.a. tasemel.

Seisuga 31.12.2022.a.oli Harku Invest OÜ-s 2 töötajat.

Juhatuse liikme lahkumise või tagasi kutsumise korral hüvitiste maksmist ette nähtud ei ole. Juhatuse liikmele ei maksta palka tema liikmelisuse eest.

Aruandeaastal uurimis- ja arendustegevuse väljaminekuid ei olnud ja 2023 aastaks ei ole neid planeeritud.

Ettevõtte ei ole väljastanud garantiisid ega võtnud potentsiaalseid kohustusi.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 14 004           | 15 871           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 11 669           | 8 745            | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>25 673</b>    | <b>24 616</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 769 279          | 800 978          | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 703 720          | 642 838          | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 472 999</b> | <b>1 443 816</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 498 672</b> | <b>1 468 432</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 174 200          | 66 841           | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 38 347           | 38 929           | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>212 547</b>   | <b>105 770</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 138 685          | 314 953          | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>138 685</b>   | <b>314 953</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>351 232</b>   | <b>420 723</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 24 924           | 24 924           |         |
| Registreerimata osakapital                   | 18 168           | 18 168           |         |
| Muud reservid                                | 93 375           | 93 375           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 911 242          | 859 427          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 99 731           | 51 815           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 147 440</b> | <b>1 047 709</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 498 672</b> | <b>1 468 432</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 464 049        | 422 921       |         |
| Muud äritulud                               | -1 398         | -554          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -150 211       | -163 657      |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -92 000        | -69 248       |         |
| Tööjõukulud                                 | -50 536        | -68 273       | 7       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -58 755        | -57 739       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>111 149</b> | <b>63 450</b> |         |
| Intressikulud                               | -11 419        | -11 636       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 1              | 1             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>99 731</b>  | <b>51 815</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>99 731</b>  | <b>51 815</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Harku Invest OÜ 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Kasutatud on väikeettevõttele kehtestatud aastaaruande skeemi.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Harku Invest OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

### Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 160 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

|                      |     |
|----------------------|-----|
| - ehitised           | 3%  |
| - masinad ja seadmed | 20% |

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ja tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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

### Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));

tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

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

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 9 763         | 9 763          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 9 763         | 9 763          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 277           | 277            |
| Ettemaksed                         | 1 629         | 1 629          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 629         | 1 629          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>11 669</b> | <b>11 669</b>  |
|                                    |               |                |
|                                    | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 6 226         | 6 226          |
| Ettemaksed                         | 2 519         | 2 519          |
| Muud makstud ettemaksed            | 2 519         | 2 519          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>8 745</b>  | <b>8 745</b>   |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |           |           |
|------------------------|---------|-----------|-----------|
|                        |         |           | Kokku     |
|                        | Maa     | Ehitised  |           |
| <b>31.12.2020</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 169 163 | 1 056 654 | 1 225 817 |
| Akumuleeritud kulum    |         | -393 139  | -393 139  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 169 163 | 663 515   | 832 678   |
|                        |         |           |           |
| Amortisatsioonikulu    |         | -31 700   | -31 700   |
|                        |         |           |           |
| <b>31.12.2021</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 169 163 | 1 056 654 | 1 225 817 |
| Akumuleeritud kulum    |         | -424 839  | -424 839  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 169 163 | 631 815   | 800 978   |
|                        |         |           |           |
| Amortisatsioonikulu    |         | -31 699   | -31 699   |
|                        |         |           |           |
| <b>31.12.2022</b>      |         |           |           |
| Soetusmaksumus         | 169 163 | 1 056 654 | 1 225 817 |
| Akumuleeritud kulum    |         | -456 538  | -456 538  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 169 163 | 600 116   | 769 279   |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |        |          |                         |                      | Kokku     |
|--------------------------|--------|----------|-------------------------|----------------------|-----------|
|                          | Maa    | Ehitised | Muud masinad ja seadmed | Lõpetamata projektid |           |
| <b>31.12.2020</b>        |        |          |                         |                      |           |
| Soetusmaksumus           | 28 472 | 193 152  | 377 267                 | 383 505              | 982 396   |
| Akumuleeritud kulum      |        | -89 265  | -279 454                |                      | -368 719  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 28 472 | 103 887  | 97 813                  | 383 505              | 613 677   |
|                          |        |          |                         |                      |           |
| Ostud ja parendused      |        |          | 900                     | 54 300               | 55 200    |
| Muud ostud ja parendused |        |          | 900                     | 54 300               | 55 200    |
| Amortisatsioonikulu      |        | -5 794   | -20 245                 |                      | -26 039   |
|                          |        |          |                         |                      |           |
| <b>31.12.2021</b>        |        |          |                         |                      |           |
| Soetusmaksumus           | 28 472 | 193 152  | 378 167                 | 437 805              | 1 037 596 |
| Akumuleeritud kulum      |        | -95 059  | -299 699                |                      | -394 758  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 28 472 | 98 093   | 78 468                  | 437 805              | 642 838   |
|                          |        |          |                         |                      |           |
| Ostud ja parendused      |        |          | 13 883                  | 74 055               | 87 938    |
| Muud ostud ja parendused |        |          | 13 883                  | 74 055               | 87 938    |
| Amortisatsioonikulu      |        | -5 795   | -21 261                 |                      | -27 056   |
|                          |        |          |                         |                      |           |
| <b>31.12.2022</b>        |        |          |                         |                      |           |
| Soetusmaksumus           | 28 472 | 193 152  | 392 050                 | 511 860              | 1 125 534 |
| Akumuleeritud kulum      |        | -100 854 | -320 960                |                      | -421 814  |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 28 472 | 92 298   | 71 090                  | 511 860              | 703 720   |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Muud laenukohustised              |            |                                  |                     |             |
| Pangalaen 14-031255               | 136 638    | 29 108                           | 107 530             |             |
| Pangalaen 18-046737-JI            | 145 092    | 145 092                          |                     |             |
| Laen omanikult                    | 31 155     |                                  | 31 155              |             |
| <b>Muud laenukohustised kokku</b> | 312 885    | 174 200                          | 138 685             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | 312 885    | 174 200                          | 138 685             |             |
|                                   |            |                                  |                     |             |
|                                   | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                   |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud               |            |                                  |                     |             |
| Muu lühiajaline võlgnevus         | 14 760     | 14 760                           |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>  | 14 760     | 14 760                           |                     |             |
| Pikaajalised laenud               |            |                                  |                     |             |
| Pangalaen 14-031255               | 166 506    | 28 669                           | 137 837             |             |
| Pangalaen 18-046737-JI            | 169 373    | 23 412                           | 145 961             |             |
| Laen omanikult                    | 31 155     |                                  | 31 155              |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 367 034    | 52 081                           | 314 953             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | 381 794    | 66 841                           | 314 953             |             |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 22 371        | 22 371         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 852         | 1 852          |
| Maksuvõlad                       | 886           | 886            |
| Muud võlad                       | 905           | 905            |
| Saadud ettemaksed                | 12 333        | 12 333         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>38 347</b> | <b>38 347</b>  |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 11 957        | 11 957         |
| Võlad töövõtjatele               | 3 099         | 3 099          |
| Maksuvõlad                       | 5 228         | 5 228          |
| Muud võlad                       | 10 990        | 10 990         |
| Saadud ettemaksed                | 7 655         | 7 655          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>38 929</b> | <b>38 929</b>  |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                      | 37 827        | 51 044        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 12 709        | 17 229        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>50 536</b> | <b>68 273</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 2             | 5             |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2022   | 2021   |
| Arvestatud tasu                                                               | 11 636 | 12 199 |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2023

**Harku Invest OÜ (registrikood: 10383640) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KALMER KUNINGAS    | Juhatuse liige     | 30.06.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 911 242          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 99 731           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 010 973</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 010 973        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 010 973</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 464049          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Kalmer Kuningas | 36305030266                               |                   | 24925 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Mobiiltelefon   | +372 55513000       |
| E-posti aadress | info@harkuinvest.ee |