

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Hiteh Kinnisvara

registrikood: 10418156

tänavanimi: Pärnasalu

maja number: 38

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 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori 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 644 899 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 116 149 eurot. Juhatuse liikmele aruandeaastal tasusid arvestatud ega makstud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 207	39 226	
Nõuded ja ettemaksed	106 058	107 051	2
Kokku käibevarad	129 265	146 277	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 737 170	3 820 194	3
Materiaalsed põhivarad	512 359	478 745	4
Kokku põhivarad	4 249 529	4 298 939	
Kokku varad	4 378 794	4 445 216	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	87 147	111 900	5
Võlad ja ettemaksed	91 596	100 977	6
Kokku lühiajalised kohustised	178 743	212 877	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	353 700	413 062	5
Kokku pikaajalised kohustised	353 700	413 062	
Kokku kohustised	532 443	625 939	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 173	19 173	
Kohustuslik reservkapital	1 917	1 917	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 798 187	3 768 253	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 074	29 934	
Kokku omakapital	3 846 351	3 819 277	
Kokku kohustised ja omakapital	4 378 794	4 445 216	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	644 899	648 237	
Muud äritulud	8 876	7 615	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-207 326	-274 007	
Mitmesugused tegevuskulud	-148 238	-96 946	
Tööjõukulud	-116 149	-111 503	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-132 832	-126 638	
Muud ärikulud	-27	-4 794	
Ärikasum (kahjum)	49 203	41 964	
Muud finantstulud ja -kulud	-22 129	-12 030	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 074	29 934	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 074	29 934	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hiteh Kinnisvara liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad

Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Hiteh Kinnisvara kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis sularaha- ja arvelduskontode jääke.

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.

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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	35 391	35 391
Ostjatelt laekumata arved	36 106	36 106
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-715	-715
Laenunõuded	60 000	60 000
Muud nõuded	5 671	5 671
Intressinõuded	5 671	5 671
Ettemaksed	4 996	4 996
Tulevaste perioodide kulud	4 996	4 996
Kokku nõuded ja ettemaksed	106 058	106 058
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	41 327	41 327
Ostjatelt laekumata arved	41 327	41 327
Laenunõuded	60 000	60 000
Muud nõuded	3 267	3 267
Intressinõuded	3 267	3 267
Ettemaksed	2 457	2 457
Tulevaste perioodide kulud	2 457	2 457
Kokku nõuded ja ettemaksed	107 051	107 051

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	4 035 758	4 035 758
Akumuleeritud kulum	-592 921	-592 921
Jääkmaksumus	3 442 837	3 442 837
Ostud ja parendused	458 072	458 072
Amortisatsioonikulu	-80 715	-80 715
31.12.2022		
Soetusmaksumus	4 493 830	4 493 830
Akumuleeritud kulum	-673 636	-673 636
Jääkmaksumus	3 820 194	3 820 194
Ostud ja parendused	6 853	6 853
Amortisatsioonikulu	-89 877	-89 877
31.12.2023		
Soetusmaksumus	4 500 683	4 500 683
Akumuleeritud kulum	-763 513	-763 513
Jääkmaksumus	3 737 170	3 737 170

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	461 962	434 336
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	207 328	274 007

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	1 961	613 236	339 991	41 035	350 297	1 346 520
Akumuleeritud kulum		-154 546	-284 016	-32 993		-471 555
Jääkmaksumus	1 961	458 690	55 975	8 042	350 297	874 965
Amortisatsioonikulu		-25 915	-16 785	-3 223		-45 923
Ümberliigitamised					-350 297	-350 297
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega					-350 297	-350 297
31.12.2022						
Soetusmaksumus	1 961	613 236	339 991	41 035	0	996 223
Akumuleeritud kulum		-180 461	-300 801	-36 216		-517 478
Jääkmaksumus	1 961	432 775	39 190	4 819	0	478 745
Ostud ja parendused			1 168	3 900	71 501	76 569
Amortisatsioonikulu		-25 915	-13 966	-3 074		-42 955
31.12.2023						
Soetusmaksumus	1 961	613 236	341 159	44 935	71 501	1 072 792
Akumuleeritud kulum		-206 376	-314 767	-39 290		-560 433
Jääkmaksumus	1 961	406 860	26 392	5 645	71 501	512 359

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen omanikult	27 784	27 784			0%	EUR	määramata	9
Lühiajalised laenud kokku	27 784	27 784						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen Luminor Bank AS-lt	395 733	54 584	341 149		2,35%+6 kuu Euribor	EUR	25.03.2026	
Pikaajalised laenud kokku	395 733	54 584	341 149					
Kapitalirendikohustised kokku	17 330	4 779	12 551					
Laenukohustised kokku	440 847	87 147	353 700					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajaline laen omanikult	52 584	52 584			0%	EUR	määramata	9
Lühiajalised laenud kokku	52 584	52 584						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen Luminor Bank AS-lt	450 317	54 584	395 733		2,35%+6 kuu Euribor	EUR	25.03.2026	
Pikaajalised laenud kokku	450 317	54 584	395 733					
Kapitalirendikohustised kokku	22 061	4 732	17 329					
Laenukohustised kokku	524 962	111 900	413 062					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	3 455 833	3 531 883
Kokku	3 455 833	3 531 883

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	34 722	34 722
Võlad töövõtjatele	9 390	9 390
Maksuvõlad	11 757	11 757
Muud võlad	353	353
Intressivõlad	353	353
Saadud ettemaksed	35 374	35 374
Kokku võlad ja ettemaksed	91 596	91 596
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	47 808	47 808
Võlad töövõtjatele	12 132	12 132
Maksuvõlad	14 191	14 191
Saadud ettemaksed	26 846	26 846
Kokku võlad ja ettemaksed	100 977	100 977

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 060 209	3 038 550
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	765 052	759 637
Kokku tingimuslikud kohustised	3 825 261	3 798 187

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	86 894	83 213
Sotsiaalmaksud	29 255	28 290
Kokku tööjõukulud	116 149	111 503
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	3	4

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 904	13 644
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 904	13 644
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 380	2 753
Kokku võlad ja ettemaksed	1 380	2 753

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 767	95 817	98 000	52 584
Kokku laenukohustised	54 767	95 817	98 000	52 584
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 584	6 200	31 000	27 784
Kokku laenukohustised	52 584	6 200	31 000	27 784

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.03.2024

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAN KRIISA	Juhatuse liige	12.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Hiteh Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Hiteh Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. 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 ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõeldud 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Hiteh Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

13.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Hiteh Kinnisvara (registrikood: 10418156) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	13.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 798 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 074
Kokku	3 825 261
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 825 261
Kokku	3 825 261

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	644899	100.00%	Jah

Sidevahendid

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