

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Hai Vara Osaühing

registrikood: 10680326

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa,
Lükati tee 6-13

postisihthnumber: 12012

telefon: +372 5036220

e-posti aadress: rein@haivara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Võlad tarnijatele	12
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Hai Vara OÜ andis 2023 aastal üürile kortereid Tallinnas ja Tartus.
Tegevust alustas Hai Vara OÜ 2000 aastal.
Juhatusel liikme tasusid aastal 2023 ei makstud.
Töötasu maksti ühele palgalisele töötajale 9000.- eurot

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 853	13 308	2
Nõuded ja ettemaksed	178 697	170 458	3
Kokku käibevarad	185 550	183 766	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 197 408	1 226 517	6
Materiaalsed põhivarad	0	583	7
Kokku põhivarad	1 197 408	1 227 100	
Kokku varad	1 382 958	1 410 866	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	43 894	44 025	8
Võlad ja ettemaksed	114 106	115 890	9
Kokku lühiajalised kohustised	158 000	159 915	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	44 213	57 048	8
Kokku pikaajalised kohustised	44 213	57 048	
Kokku kohustised	202 213	216 963	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	662 124	662 124	12
Ülekurss	191 518	191 518	
Kohustuslik reservkapital	66 212	66 212	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	274 048	294 540	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 157	-20 491	
Kokku omakapital	1 180 745	1 193 903	
Kokku kohustised ja omakapital	1 382 958	1 410 866	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	75 403	69 489	13
Brutokasum (-kahjum)	75 403	69 489	
Üldhalduskulud	-84 597	-87 766	
Äri kasum (kahjum)	-9 194	-18 277	
Intressikulud	-3 964	-2 216	
Muud finantstulud ja -kulud	1	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-13 157	-20 491	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 157	-20 491	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

HAI Vara OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5 000 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat
- Tootmiseseadmed 8-12 aastat
- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

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 ...

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) 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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa

Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mitte-monetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Ingressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Ingressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse ingressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kokku raha	6 853	13 308

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	18 589	18 589	
Ostjatelt laekumata arved	18 589	18 589	
Laenunõuded	146 355	146 355	
Muud nõuded	13 753	13 753	
Kokku nõuded ja ettemaksed	178 697	178 697	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 343	10 343	
Ostjatelt laekumata arved	10 343	10 343	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6	6	
Laenunõuded	146 355	146 355	
Muud nõuded	13 754	13 754	
Intressinõuded	13 754	13 754	
Kokku nõuded ja ettemaksed	170 458	170 458	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	18 589	3 739
Kokku nõuded ostjate vastu	18 589	3 739

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	28		39
Erisoodustuse tulumaks	43		43
Sotsiaalmaks	135		148
Kohustuslik kogumispension	30		28
Töötuskindlustusmaksed	36		34
Ettemaksukonto jääk		6	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	272	6	292

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 436 281	1 436 281
Akumuleeritud kulum	-180 654	-180 654
Jääkmaksumus	1 255 627	1 255 627
Amortisatsioonikulu	-29 110	-29 110
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 436 281	1 436 281
Akumuleeritud kulum	-209 764	-209 764
Jääkmaksumus	1 226 517	1 226 517
Amortisatsioonikulu	-29 109	-29 109
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 436 281	1 436 281
Akumuleeritud kulum	-238 873	-238 873
Jääkmaksumus	1 197 408	1 197 408

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	54 480	53 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 923	16 110

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	64 155	64 155
Akumuleeritud kulum	-61 240	-61 240
Jääkmaksumus	2 915	2 915
Amortisatsioonikulu	-2 332	-2 332
31.12.2022		
Soetusmaksumus	64 155	64 155
Akumuleeritud kulum	-63 572	-63 572
Jääkmaksumus	583	583
Amortisatsioonikulu	-583	-583
31.12.2023		
Soetusmaksumus	64 154	64 154
Akumuleeritud kulum	-64 154	-64 154
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lemirova OÜ	28 760	28 760		
Aruandev isik	1 500	1 500		
Lühiajalised laenud kokku	30 260	30 260		
Pikaajalised laenud				
SEB pank	57 847	13 634	44 213	
Pikaajalised laenud kokku	57 847	13 634	44 213	
Laenukohustised kokku	88 107	43 894	44 213	
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Lemirova OÜ	28 760	28 760		
Aruandev isik	1 500	1 500		
Lühiajalised laenud kokku	30 260	30 260		
Pikaajalised laenud				
SEB pank	70 813	13 765	57 048	
Pikaajalised laenud kokku	70 813	13 765	57 048	
Laenukohustised kokku	101 073	44 025	57 048	

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 037	4 037	
Võlad töövõtjatele	709	709	
Maksuvõlad	272	272	
Muud võlad	106 938	106 938	
Intressivõlad	20 104	20 104	
Dividendivõlad	86 834	86 834	
Saadud ettemaksed	2 150	2 150	
Muud saadud ettemaksed	2 150	2 150	
Kokku võlad ja ettemaksed	114 106	114 106	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 739	3 739	
Võlad töövõtjatele	671	671	
Maksuvõlad	292	292	
Muud võlad	106 938	106 938	
Intressivõlad	20 104	20 104	
Dividendivõlad	86 834	86 834	
Saadud ettemaksed	4 250	4 250	
Tulevaste perioodide tulud	1 350	1 350	
Muud saadud ettemaksed	2 900	2 900	
Kokku võlad ja ettemaksed	115 890	115 890	

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kokku võlad tarnijatele	4 037	3 739

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	709	671
Kokku võlad töövõtjatele	709	671

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	662 124	662 124
Osade arv (tk)	662 124	662 124

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	75 403	69 489
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	75 403	69 489
Kokku müügitulu	75 403	69 489
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	58 403	53 100
Vahendus	17 000	16 389
Kokku müügitulu	75 403	69 489

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	9 000	8 400
Sotsiaalmaksud	452	459
Kokku tööjõukulud	9 452	8 859
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	9 000	8 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2024

Hai Vara Osaühing (registrikood: 10680326) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN NIITSOO	Juhatuse liige	06.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	274 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-13 157
Kokku	260 891
Katmine	
Kokku	260 891

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	75403	100.00%	Jah