

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Niine Ärimaja OÜ

registrikood: 12850927

tänavatalu nimi, Estonia pst 15a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 5100616

e-posti aadress: krister@cityinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenunõuded	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Niine Ärimaja OÜ on loodud 2015 aastal haldamaks kinnisvarainvesteeringut asukohaga Rakveres, Niine tn 4a. 2021 aasta oli ettevõttele edukas, Tulevastel perioodidel on veelgi plaanis hoone energiatõhusatesse parendustesse ja laiendusse investeerida ning säilitada hoone üürnike rahulolu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 644	3 407	
Nõuded ja ettemaksed	25 285	21 215	2, 12
Kokku käibevarad	41 929	24 622	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	100 900	73 900	3, 12
Kinnisvarainvesteeringud	1 334 000	1 251 034	4
Materiaalsed põhivarad	40 549	37 299	5
Kokku põhivarad	1 475 449	1 362 233	
Kokku varad	1 517 378	1 386 855	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	453 683	43 705	6
Võlad ja ettemaksed	9 948	4 083	7, 8
Kokku lühiajalised kohustised	463 631	47 788	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	423 174	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	423 174	
Kokku kohustised	463 631	470 962	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	907 393	818 302	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 854	95 091	
Kokku omakapital	1 053 747	915 893	
Kokku kohustised ja omakapital	1 517 378	1 386 855	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	174 297	158 095	9
Muud äritulud	39 550	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-59 747	-52 659	
Mitmesugused tegevuskulud	-331	-236	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-687	0	5
Muud ärikulud	-371	0	
Ärikasum (kahjum)	152 711	105 200	
Intressitulud	3 583	1 416	12
Intressikulud	-11 461	-11 525	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	144 833	95 091	
Tulumaks	-979	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 854	95 091	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	152 711	105 200	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	687	0	5
Muud korrigeerimised	-39 550	0	10
Kokku korrigeerimised	-38 863	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 070	-3 128	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 865	-1 102	8
Kokku rahavood äritegevusest	115 643	100 970	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 937	-37 299	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-43 416	-11 034	4
Antud laenud	-33 000	-73 900	3, 12
Antud laenude tagasimaksed	6 000	0	3, 12
Laekunud intressid	3 583	0	12
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	2 993	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-70 770	-119 240	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	30 000	40 000	6
Saadud laenude tagasimaksed	-43 196	-42 099	
Makstud intressid	-11 461	-11 525	
Makstud dividendid	-6 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-979	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-31 636	-13 624	
Kokku rahavood	13 237	-31 894	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 407	35 301	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	13 237	-31 894	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 644	3 407	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 500	818 302	820 802
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	95 091	95 091
31.12.2020	2 500	913 393	915 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	143 854	143 854
Väljakuulutatud dividendid		-6 000	-6 000
31.12.2021	2 500	1 051 247	1 053 747

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Niine Ärimaja OÜ 2021 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääk.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed kirjel kajastatakse tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid ja tarnijatele tehtud ettemakseid ning maksude ettemakseid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglases väärtuses (turuväärtuses).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana võetakse arvele varad kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega üle 1000 euro. Alla ühe aasta kasuliku tööajaga ning alla 1000 euro soetusmaksumusega varad kantakse soetuse momendil kulusse. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja muudest kasutusele võtmisega seotud kuludest. Materiaalne põhivara on kajastatud bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Kulumi arvestus toimub lineaarsel meetodil sõltuvalt põhivara kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	10

Finantskohustised

Finantskohustisi kajastatakse maksmisele kuulavas summas.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses ja saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele.

Seotud osapoolena käsitletakse:

- 1) emaettevõtjat ning emaettevõtjat kontrollivaid või selle üle olulist mõju omavaid isikuid;
- 2) juhatuse liikmeid, nende perekonnaliikmeid ja nende kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevad ettevõtjaid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	22 887	22 887	
Ostjatelt laekumata arved	22 887	22 887	
Laenunõuded	100 900		100 900
Muud nõuded	2 398	2 398	
Intressinõuded	2 398	2 398	
Kokku nõuded ja ettemaksed	126 185	25 285	100 900

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 640	17 640	
Ostjatelt laekumata arved	17 640	17 640	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 159	2 159	
Laenunõuded	73 900		73 900
Muud nõuded	1 416	1 416	
Intressinõuded	1 416	1 416	
Kokku nõuded ja ettemaksed	95 115	21 215	73 900

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laen seotud isikust ettevõttele	100 900	100 900	4%	EUR	21.04.2025
Laenunõuded	100 900	100 900			

	31.12.2020	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laen seotud isikust ettevõttele	73 900	73 900	4%	EUR	21.04.2025
Laenunõuded	73 900	73 900			

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	1 240 000
Ostud ja parendused	11 034
31.12.2020	1 251 034
Ostud ja parendused	43 416
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	39 550
31.12.2021	1 334 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	119 914	118 907
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	59 363	52 659

Haldamiskulude (küte, elekter, muud teenused) kohta esitati 2021 aasta kohta eraldi arved üürnikele summas 53451 eurot ja 2020 aastal summas 39188 eurot.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	37 299	37 299
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	37 299	37 299
Ostud ja parendused	3 937	3 937
Muud ostud ja parendused	3 937	3 937
Amortisatsioonikulu	-687	-687
31.12.2021		
Soetusmaksumus	41 236	41 236
Akumuleeritud kulum	-687	-687
Jääkmaksumus	40 549	40 549

Ettevõtte põhivaraks on Niine 4a katusel olev elektrienergiat tootev päikesepark koos inverteriga.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	453 683	453 683			Euribor + 2,5%	EUR	26.07.2022
Lühiajalised laenud kokku	453 683	453 683					
Pangalaen							
Laenukohustised kokku	453 683	453 683					

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	466 879	43 705	423 174		Euribor + 2,5%	EUR	26.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	466 879	43 705	423 174				
Laenukohustised kokku	466 879	43 705	423 174				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	1 315 000	1 251 034
Kokku	1 315 000	1 251 034

Pangalaenu pikendatakse 3-aastase intervalliga. Kuna tagatiseks panditud hoonestatud kinnistu on soetatud hoonestatuna ja arvel õiglasel väärtuses, siis ei ole bilansis maa väärtust eraldi määratud. Samuti ei ole atesteeritud hindaja poolt hoonealune maa eraldi hinnatud.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	2 065	132
Ettemaksukonto jääk		2 027
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 065	2 159

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 883	7 883
Maksuvõlad	2 065	2 065
Kokku võlad ja ettemaksed	9 948	9 948
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 083	4 083
Kokku võlad ja ettemaksed	4 083	4 083

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	174 297	158 095
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	174 297	158 095
Kokku müügitulu	174 297	158 095
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	119 914	118 907
Üüripindadega seotud teenused	54 383	39 188
Kokku müügitulu	174 297	158 095

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	39 550
Kokku muud äritulud	39 550

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Giga Investeeringud
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Aktsiaselt Giga
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
--------------	------	------

Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 398	1 416
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 398	1 416

PIKAAJALISED	2021	2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	100 900	73 900
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 900	73 900

ANTUD LAENUD	Antud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	73 900	73 900	1 416
Kokku antud laenud	73 900	73 900	1 416

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	73 900	33 000	6 000	100 900	3 582
Kokku antud laenud	73 900	33 000	6 000	100 900	3 582

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		1 400
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	8 000
Kokku ostetud	12 000	9 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.02.2022

Niine Ärimaja OÜ (registrikood: 12850927) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTER ARUSOO	Juhatuse liige	28.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	907 393
Aruandeaasta kasum (kahjum)	143 854
Kokku	1 051 247
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 051 247
Kokku	1 051 247

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	174297	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Kuff	12043121	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	750 EUR (Lihtomand)
OÜ Giga Investeeringud	11990388	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1750 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5100616
E-posti aadress	krister@cityinvest.ee