

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.12.2022

aruandeaasta lõpp: 30.11.2023

ärinimi: OÜ Halli tee investeeringud

registrikood: 14135488

tänavanimi: Jakobi tn 23-4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10144

telefon: +372 5206055

e-posti aadress: info@carena.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Halli tee investeeringud OÜ (edaspidi „ettevõtte“) asutati 2016. aastal Viimsis asuva kinnistu arendamiseks, rentimiseks ja haldamiseks. Järgmisel majandusaastal muudatusi põhitegevuses ette näha ei ole. 2023 aruandeaastal oli müügitulu 30 813 eurot (2022: 25 606 eurot) ja ettevõtte kasumiks kujunes 20 361 eurot (2022: 19 925 eurot). Juhatus on kaheliikmeline ja juhatuse liikmetele töötasu ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.11.2023	30.11.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 504	8 474	
Nõuded ja ettemaksed	8 535	527	
Kokku käibevarad	14 039	9 001	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	250 000	250 000	2
Kokku põhivarad	250 000	250 000	
Kokku varad	264 039	259 001	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	82 823	12 321	3
Võlad ja ettemaksed	1 721	4 723	4
Kokku lühiajalised kohustised	84 544	17 044	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	82 823	3
Kokku pikaajalised kohustised	0	82 823	
Kokku kohustised	84 544	99 867	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 884	138 959	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 361	19 925	
Kokku omakapital	179 495	159 134	
Kokku kohustised ja omakapital	264 039	259 001	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.12.2022 - 30.11.2023	01.12.2021 - 30.11.2022	Lisa nr
Müügitulu	30 813	25 606	5
Mitmesugused tegevuskulud	-4 252	-1 225	
Muud ärikulud	-8	-10	
Ärikasum (kahjum)	26 553	24 371	
Intressikulud	-6 192	-4 446	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 361	19 925	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 361	19 925	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Halli tee investeringud OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Ettevõtte kasutab raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes ja aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruandele kehtestatud nõuetest.

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

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Nõuded ostjatele, muud nõuded ning raha ja selle ekvivalendid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on hoone, mida ettevõtte hoiab väljarentimise eesmärgil ja mida ta ei kasuta oma äritegevuses. Kinnisvarainvesteeringud, mis hõlmavad nii maad kui ka ehitisi, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning ehitistelt kulumit ei arvestata. Kinnisvara parenduskulud kajastuvad kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele. Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, kui eraldise realiseerumine ressursside väljaminekul on tõenäoline (üle 50%) ning kui eraldise suurus on usaldusväärselt määratav. Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul, kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikeks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on ettevõtte 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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnalandid. Teenuste müügitulu kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulused ja kulused) on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Juhul, kui teenus osutatakse väga lühikese ajaperioodi jooksul ning tulu periodiseerimise mõju oleks ebaoluline, kajastatakse tulu kohe pärast teenuse osutamist.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapool üle või oluline mõju teise osapool äriplaneerimisele. Ettevõtte käsitleb seotud osapooltena juhatust ning nende lähisugulasi ja nende poolt kontrollitavaid või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
30.11.2021	250 000
30.11.2022	250 000
30.11.2023	250 000

	01.12.2022 - 30.11.2023	01.12.2021 - 30.11.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 813	25 606
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 324	1 225

Halli tee investeeringud OÜ omab 30.11.2022 seisuga kinnisvarainvesteeringuna kinnisasja aadressil Halli tee 3, Viimsi vald, mis on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud 2019. aastal sõltumatu eksperdi hinnangut (Pindi Kinnisvara).

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	30.11.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	82 823	82 823		
Lühiajalised laenud kokku	82 823	82 823		
Laenukohustised kokku	82 823	82 823		
	30.11.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	95 144	12 321	82 823	
Pikaajalised laenud kokku	95 144	12 321	82 823	
Laenukohustised kokku	95 144	12 321	82 823	

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.11.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	241	241
Maksuvõlad	521	521
Rentnike tagatisdeposiidid	959	959
Kokku võlad ja ettemaksed	1 721	1 721
	30.11.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	523	523
Maksuvõlad	430	430
Muud võlad	2 811	2 811
Intressivõlad	2 811	2 811
Rentnike tagatisdeposiidid	959	959
Kokku võlad ja ettemaksed	4 723	4 723

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	01.12.2022 - 30.11.2023	01.12.2021 - 30.11.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	30 813	25 606
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	30 813	25 606
Kokku müügitulu	30 813	25 606
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	30 813	25 606
Kokku müügitulu	30 813	25 606

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.11.2023	30.11.2022
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 811
Kokku võlad ja ettemaksed	0	2 811

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2024

OÜ Halli tee investeeringud (registrikood: 14135488) 01.12.2022 - 30.11.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANTTI UNDRITS	Juhatuse liige	06.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.11.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	158 884
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 361
Kokku	179 245

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	30813	100.00%	Jah