

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: HITS Investments OÜ

registrikood: 14435374

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

telefon: +372 56627639

e-posti aadress: martin.uhtegi@gmail.com

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Üldhalduskulud	12
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Intressitulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

2021. aastal alanud kiire hinnatõus jätkus veelgi kiiremini 2022. aastal. Hinnatõusu peatamiseks ja alandamiseks alustas Euroopa Keskpank intressimäärade tõstmist. Seetõttu tõusis seni aastaid negatiivsena püsinud 6-kuu Euribor 2022. aasta lõpuks tasemeni 2,693%. Intressimäärad jätkasid tõusu ka 2023. aastal.

Ettevõtte majandustegevus

2022. aasta lõppes 70 tuhande eurose kahjumiga (2021.a.: 2 442 tuhande eurose kasumiga). Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu väärtus bilansipäeva seisuga oli 14 900 (2021.a.: 15 400) tuhat eurot.

HITS Investments OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Kinnistu haldamisega seotud teenused osteti teistelt ettevõtetelt. Ettevõtte juhatuse tasu ei makstud.

Peamised suhtarvud

	2022	2021
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,76	0,39
Võõrkapitali osakaal koguvardes	84%	84%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = Käibevara / Lühiajalised kohustised*
- Võõrkapitali osakaal koguvardes (%) = Kohustised kokku / Varade maht*

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid. Ettevõtte hinnangul on lühiajalised kohustised kaetud tulevaste perioodide rendituludega.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte edasine plaan on peale Paldiski mnt 80 büroohoone ankurüürniku lahkumist leida uued üürnikud vabanenud pindadele ja teha ettevalmistusi uue büroohoone ehituseks olemasoleva hoone kõrvale Paldiski mnt 80 kinnistul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	120 143	176 239	
Nõuded ja ettemaksed	201 046	66 897	2
Kokku käibevarad	321 189	243 136	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 900 000	15 400 000	4
Kokku põhivarad	14 900 000	15 400 000	
Kokku varad	15 221 189	15 643 136	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	156 798	530 000	5
Võlad ja ettemaksed	264 192	93 593	6
Kokku lühiajalised kohustised	420 990	623 593	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 411 058	12 560 008	5
Kokku pikaajalised kohustised	12 411 058	12 560 008	
Kokku kohustised	12 832 048	13 183 601	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 510	2 510	8
Ülekurss	999 990	999 990	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 457 035	-984 594	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 394	2 441 629	
Kokku omakapital	2 389 141	2 459 535	
Kokku kohustised ja omakapital	15 221 189	15 643 136	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 665 257	280 710	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-539 784	-74 892	10
Brutokasum (-kahjum)	1 125 473	205 818	
Üldhalduskulud	-9 833	-16 109	11
Muud äritulud	0	2 299 687	12
Muud ärikulud	-654 857	-132	13
Ärikasum (kahjum)	460 783	2 489 264	
Intressitulud	480	55 888	14
Intressikulud	-531 657	-94 912	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	-8 611	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-70 394	2 441 629	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 394	2 441 629	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HITS Investments OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

HITS Investments OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpannga ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finantstulude ja -kuludena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse leidmiseks kasutatakse kas tulumeetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulumeetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähikümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekti on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase

väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks. Lühiajaliste kohustistena kajastatakse kohustisi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Kõiki muid kohustisi kajastatakse pikaajaliste kohustistena.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Kinnisvarainvesteeringute kommunaalteenuste tulu kajastatakse brutomeetodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 või regulaarselt väljamakstavatel dividendidel 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende lähedasi pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	75 910	75 910	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	75 910	75 910	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 197	17 197	0	0	3
Muud nõuded	40	40	0	0	
Viitlaekumised	40	40	0	0	
Ettemaksed	107 899	107 899	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 825	3 825	0	0	
Muud makstud ettemaksed	104 074	104 074	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	201 046	201 046	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	50 624	50 624	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	50 624	50 624	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0	3
Muud nõuded	5 460	5 460	0	0	
Viitlaekumised	5 460	5 460	0	0	
Ettemaksed	2 813	2 813	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 813	2 813	0	0	
Muud	8 000	8 000	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	66 897	66 897	0	0	

Kirjel "Muud" kajastub piiratud kasutusega arvelduskonto jääk seisuga 31.12.2022 summas 104 074 eurot (31.12.2021.a. 8 000) eurot.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	17 197	0	0	20 762
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 197	0	0	20 762

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	4 350 000
Ostud ja parendused	15 367 630
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	32 370
Müügid	-4 350 000
31.12.2021	15 400 000
Ostud ja parendused	154 857
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-654 857
31.12.2022	14 900 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 141 338	202 167
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-539 784	-74 892

Seisuga 31.12.2022 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringu väärtust vastavalt sõltumatu hindaja kinnisvaraettevõtte Colliers International Advisors OÜ poolt koostatud hinnangule. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoo meetodit ning kasutati eeldusi, mis lähtusid kinnistu asukohast, potentsiaalsest renditulust, rentnike vahetusega tekkivast vakantsusest ja kapitalimahutusest.

Kahjum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest 654 857 (31.12.2021.a. kasum 32 370, muu äritulu, lisa 12) eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärikuluna (lisa 13).

Kinnisvarainvesteeringule on seatud laenu tagatiseks hüpoteek.

Ettevõtte müüs 2021.aastal talle kuuluva kinnistu Põhja-Tallinna linnaosas aadressil Kalaranna tn.7a//Suur-Patarei tn.10//12//14.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	11 382 800	156 798	11 226 002	0	3,50% + 6k Euribor	EUR	25.11.2024	
Pangalaenu lepingutasu	-14 944	0	-14 944	0		EUR	25.11.2024	
Laen emaettevõttelt	1 200 000	0	1 200 000	0	7,00%	EUR	30.11.2024	17
Pikaajalised laenud kokku	12 567 856	156 798	12 411 058	0				
Laenukohustised kokku	12 567 856	156 798	12 411 058	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	11 912 800	530 000	11 382 800	0	3,50% + 6k Euribor	EUR	25.11.2024	
Pangalaenu lepingutasu	-22 792	0	-22 792	0		EUR	25.11.2024	
Laen emaettevõttelt	1 200 000	0	1 200 000	0	7,00%	EUR	30.11.2024	17
Pikaajalised laenud kokku	13 090 008	530 000	12 560 008	0				
Laenukohustised kokku	13 090 008	530 000	12 560 008	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	14 900 000	15 400 000
Kokku	14 900 000	15 400 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek Tallinnas Paldiski mnt.80 asuvale kinnistule.

Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2022 on 14 900 000 (2021.a. 15 400 000) eurot (lisa 4).

Laenudega seotud intressikulud on toodud lisa 15.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	89 881	89 881	0	0	
Maksuvõlad	0	0	0	0	3
Muud võlad	171 251	171 251	0	0	
Intressivõlad	110 778	110 778	0	0	
Muud viitvõlad	60 473	60 473	0	0	
Saadud ettemaksed	3 060	3 060	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	3 060	3 060	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	264 192	264 192	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	48 401	48 401	0	0	
Maksuvõlad	20 762	20 762	0	0	3
Muud võlad	24 430	24 430	0	0	
Intressivõlad	21 918	21 918	0	0	
Muud viitvõlad	2 512	2 512	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	93 593	93 593	0	0	

Seisuga 31.12.2022 ületavad lühiajalised kohustised käibevara 1,31 korda. Ettevõtte hinnangul on lühiajalised kohustised kaetud tulevaste perioodide rahavoogudega.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 109 313	1 165 628
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	277 328	291 407
Kokku tingimuslikud kohustised	1 386 641	1 457 035

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 510	2 510
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 665 257	280 710	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 665 257	280 710	
Kokku müügitulu	1 665 257	280 710	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Parkla renditulu	684	414	
Üür	1 141 338	202 167	4
Kommunaalteenused	523 235	78 129	
Kokku müügitulu	1 665 257	280 710	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Energia	-426 667	-61 476	
Elektrienergia	-369 527	-47 663	
Soojusenergia	-57 140	-13 813	
Veevarustusteenused	-9 582	-1 652	
Maamaks	-4 323	-6 025	
Ostetud teenused	-72	0	
Valveteenus	-12 479	-629	
Koristusteenus	-14 095	-378	
Kindlustus	-3 325	-488	
Hoolduskulud	-35 548	-971	
Kinnisvara haldusteenus	-32 434	-3 273	
Muud	-1 259	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-539 784	-74 892	4

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud teenused	0	-59
Tugiteenused	-205	-2 275
Juriidilised kulud	-590	-7 943
Auditeerimiskulud	-2 538	-3 812
Kinnisvara hindamise kulud	-1 700	-1 500
Raamatupidamisteenus	-4 800	-520
Kokku üldhalduskulud	-9 833	-16 109

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	2 163 317	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	32 370	4
Muud	0	104 000	
Kokku muud äritulud	0	2 299 687	

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	654 857	0	4
Muud	0	-132	
Kokku muud ärikulud	654 857	-132	

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	0	54 616
Muud intressitulud	480	1 272
Kokku intressitulud	480	55 888

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-531 657	-94 912
Kokku intressikulud	-531 657	-94 912

Intressikulu laenudelt sisaldab 2022.aastal 84 000 (2021.a. 15 688) eurot emaettevõtjalt saadud laenu intressikulu (lisa 17).

Intressikulu laenudelt sisaldab 2021.aastal 4 461 eurot teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt saadud laenu intressikulu (lisa 17).

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud finantskulud	0	-8 611
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	-8 611

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Capitalia OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	97 808	13 808
Kokku võlad ja ettemaksed	97 808	13 808

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 200 000	1 200 000
Kokku laenukohustised	1 200 000	1 200 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 250 000	2 250 000	0	54 616
Kokku antud laenud	0	2 250 000	2 250 000	0	54 616

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 188 100	1 200 000	1 188 100	1 200 000	20 188
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	830 061	9 500	839 561	0	4 461
Kokku laenukohustised	2 018 161	1 209 500	2 027 661	1 200 000	24 649
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 200 000	0	0	1 200 000	84 000
Kokku laenukohustised	1 200 000	0	0	1 200 000	84 000

Aruandekohustuslase osanik on Capitalia OÜ 100%-se osalusega.

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale aruandeaastal tasu ei arvestatud.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

HITS Investments OÜ ja Coop Pank AS sõlmisid 12. mail 2023.a. laenulepingu lisa, mille järgi pikendati laenu põhiosa tagasimaksete maksepuhkuse tähtaega 2023.aasta lõpuni. Sõlmitud laenulepingu lisa järgi algavad laenu põhiosa tagasimaksed jaanuarist 2024.a.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

HITS Investments OÜ (registrikood: 14435374) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	26.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HITS Investments OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud HITS Investments OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Võrdlusandmetena esitatud 2021. aasta kasumiaruandes on muudes ärituludes kajastatud kasum kinnisvarainvesteeringute müügist 2 203 282 eurot, mis oleks pidanud olema kajastatud kasumina kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutusest 2020. aasta kasumiaruandes. Arvestades antud vea mõju, tuleks 2021. aasta kasumiaruandes vähendada muid äritulusid 2 203 282 euro võrra ja suurendada bilansis seisuga 31. detsember 2021 eelmiste perioodide kasumit sama summa võrra. Meie audiitori aruanne 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruande kohta oli vastavalt modifitseeritud. Meie arvamus aruandeaasta raamatupidamise aastaaruande kohta on samuti modifitseeritud nimetatud asjaolu mõju tõttu aruandeperioodi ja võrreldava perioodi vastavate arvandmete võrreldavusele.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb selline oluline väärkajastamine.

Võttes arvesse eespool „Märkusega arvamuse alus” esitatud modifikatsiooni, peaks muus informatsioonis esitatud 2021. aasta kasum olema 2 203 282 euro võrra väiksem.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi

kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

Baker Tilly Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 84

Järve tn 2, Tallinn, Harju maakond, 11314

26.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

HITS Investments OÜ (registrikood: 14435374) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	26.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 457 035
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 394
Kokku	1 386 641
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 386 641
Kokku	1 386 641

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1665257	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 56627639
E-posti aadress	martin.uhtegi@gmail.com