

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: HITS Investments OÜ

registrikood: 14435374

tänavatalu nimi, Rotermanni tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

2021 aastal toimus kiire hindade tõus ning märkimisväärne majanduskasv, mis erines oluliselt 2020 aastast, mil majandus langes tulenevalt COVID-i pandeemiast. Sellest tulenevalt toimus 2021 aastal kiire hinnatõus ka kinnisvaraturul.

Ettevõtte majandustegevus

2021 aastal müüs ettevõtte talle kuulunud kinnistu Tallinnas aadressil Kalaranna tn 7 // Suur-Patarei tn 10 // 12 // 14 ning ostis Tallinnas Paldiski mnt 80 asuva kinnistu koos toimiva büroohoonega.

2021. aasta lõppes 2 442 tuhande eurose kasumiga (2020.a.: 366 tuhande eurose kahjumiga). Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu väärtus bilansipäeva seisuga oli 15 400 (2020.a.: 4 350) tuhat eurot.

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

Peamised suhtarvud

	2021	2020
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,39	0,06
Võõrkapitali osakaal koguvardes	84%	100%

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 ankurüüriku lahkumist leida uued üüriku vabanenud pindadele ja teha ettevalmistusi uue büroohoone ehituseks olemasoleva hoone kõrvale Paldiski mnt 80 kinnistul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	176 239	10 604	
Nõuded ja ettemaksed	66 897	2 094	2
Varud	0	246 718	3
Kokku käibevarad	243 136	259 416	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	15 400 000	4 350 000	5
Kokku põhivarad	15 400 000	4 350 000	
Kokku varad	15 643 136	4 609 416	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	530 000	4 018 161	6
Võlad ja ettemaksed	93 593	573 349	7
Kokku lühiajalised kohustised	623 593	4 591 510	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 560 008	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	12 560 008	0	
Kokku kohustised	13 183 601	4 591 510	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 510	2 510	9
Ülekurss	999 990	999 990	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-984 594	-618 549	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 441 629	-366 045	
Kokku omakapital	2 459 535	17 906	
Kokku kohustised ja omakapital	15 643 136	4 609 416	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	280 710	6 227	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-74 892	-12 808	11
Brutokasum (-kahjum)	205 818	-6 581	
Üldhalduskulud	-16 109	-55 975	12
Muud äritulud	2 299 687	0	13
Muud ärikulud	-132	-51	
Ärikasum (kahjum)	2 489 264	-62 607	
Intressitulud	55 888	7	14
Intressikulud	-94 912	-298 445	15
Muud finantstulud ja -kulud	-8 611	-5 000	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 441 629	-366 045	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 441 629	-366 045	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HITS Investments OÜ (endine nimi: Kalaranna Majad OÜ) 2021. 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 Keskpanga ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finantstulude ja -kuludena.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud kajastatakse bilansis kas soetusmaksumuses või netorealiseermismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam.

Netorealiseermismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

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 tulumetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulumeetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses 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 õiglane 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, viitõlgasid 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 õiglasel väärtusel, 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.

Intrassitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intrassitulu kassapõhiselt.

Intrassikulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. Alates 2019 aastast on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Dividendide maksimisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2019. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

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 tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendina, on toodud 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 ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2021 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	4
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	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	488	488	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	488	488	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 606	1 606	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 094	2 094	0	0	

Kirjel "Muud" kajastub raha deponeerimiseks avatud arvelduskonto jääk seisuga 31.12.2021 summas 8 000 eurot. Ettevõtte kohustub kandma igakuiselt reservkontole minimaalselt 8 000 eurot kuus. Antud arvelduskonto on blokeeritud kuni ettevõtte ja AS G4S Eesti vahel kehtiva Paldiski mnt.80 asuva büroopinna üürilepingu lõppemiseni või kuni 30.10.2022, sõltuvalt sellest kumb sündmus saabub hiljem.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	0	246 718
Kokku varud	0	246 718

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	20 762	1 606	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	20 762	1 606	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 350 000
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	202 167	6 227
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-74 892	-12 808

Seisuga 31.12.2021 korrigeeriti kinnisvarainvesteeringu väärtust vastavalt sõltumatu hindaja kinnisvaraettevõtte Colliers International Advisors OÜ poolt 01.10.2021 koostatud hinnangule. Õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoo meetodit ning järgmisi sisendeid:

- vakantsusmäär 6,4% aastas;
- diskontomäär 8,2%;
- kapitalisatsioonimäär väljumisel 7,2%;
- lepingute järgne keskmine aastane üürihinna kasv 2,4%.

Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest 32 370 eurot on kajastatud kasumiaruandes muu ärituluna (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 6 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	2 000 000	2 000 000			5%	EUR	28.01.2021	
Laen emaettevõttelt	838 100	838 100			7%	EUR	28.01.2021	17
Laen emaettevõttelt	350 000	350 000			7%	EUR	28.01.2021	17
Laen seotud osapoolelt	830 061	830 061			7%	EUR	28.01.2021	17
Lühiajalised laenud kokku	4 018 161	4 018 161						
Laenukohustised kokku	4 018 161	4 018 161						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	15 400 000	4 350 000
Kokku	15 400 000	4 350 000

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

Panditud vara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2021 on 15 400 000 (2020.a. 4350000) eurot (lisa 5).

Laenudega seotud intressikulud on toodud lisa 17.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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	4
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	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	181 520	181 520	0	0	
Muud võlad	391 829	391 829	0	0	
Intressivõlad	391 829	391 829	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	573 349	573 349	0	0	

Seisuga 31.12.2021 ületavad lühiajalised kohustised käibevara 2,56 korda. Ettevõtte hinnangul on lühiajalised kohustised kaetud tulevaste perioodide rahavoogudega.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 165 628	974 950
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	291 407	243 737
Kokku tingimuslikud kohustised	1 457 035	1 218 687

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 510	2 510
Osade arv (tk)	1	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	280 710	6 227	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	280 710	6 227	
Kokku müügitulu	280 710	6 227	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Parkla renditulu	414	6 227	
Üür	202 167	0	5
Kommunaalteenused	78 129	0	
Kokku müügitulu	280 710	6 227	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Energia	-61 476	0	
Elektrienergia	-47 663	0	
Soojusenergia	-13 813	0	
Veevarustusteenused	-1 652	0	
Maamaks	-6 025	-12 050	
Ostetud teenused	0	-758	
Valveteenus	-629	0	
Koristusteenus	-378	0	
Kindlustus	-488	0	
Hoolduskulud	-971	0	
Kinnisvara haldusteenus	-3 273	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-74 892	-12 808	5

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud teenused	-59	-1 365
Tugiteenused	-2 275	-54 610
Juriidilised kulud	-7 943	0
Auditeerimiskulud	-3 812	0
Kinnisvara hindamise kulud	-1 500	0
Raamatupidamisteenus	-520	0
Kokku üldhalduskulud	-16 109	-55 975

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	2 163 317	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	32 370	0	5
Muud	104 000	0	
Kokku muud äritulud	2 299 687	0	

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	54 616	0
Muud intressitulud	1 272	7
Kokku intressitulud	55 888	7

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-94 912	-298 445
Kokku intressikulud	-94 912	-298 445

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

Intressikulu laenudelt sisaldab 2021.aastal 8 961 eurot teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt saadud laenu intressikulu (lisa 17).

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud finantskulud	-8 611	-5 000
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-8 611	-5 000

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	1 188 100
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	830 061
Kokku laenukohustised	0	2 018 161
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	13 808	145 788
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	416 749
Kokku võlad ja ettemaksed	13 808	562 537

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 200 000	0
Kokku laenukohustised	1 200 000	0

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

Aruandekohustuslase osanik on Capitalia OÜ 100%-se osalusega (31.12.2020.a. U.S. Invest AS 60%-se ja Capitalia OÜ 40%-se osalusega).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale aruandeaastal tasu ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.07.2022

HITS Investments OÜ (registrikood: 14435374) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	08.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HITS Investments OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud HITS Investments OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Võrdlusandmetena esitatud bilansis seisuga 31.12.2020 on varudena kajastatud kinnisvara arenduskulud summas 246 718 eurot. Meie arvates oleks see summa tulnud kajastada kinnisvarainvesteeringu väärtuse suurenemisena ning varude väärtus peaks olema vastavalt väiksem. Võrdlusandmetena esitatud bilansis seisuga 31.12.2020 on kinnisvarainvesteering kajastatud summas 4 350 000 eurot. Kinnisvarainvesteeringute kajastamise arvestuspõhimõtteks on õiglase väärtuse meetod. Kinnisvarainvesteering on vahetult pärast bilansipäeva müüdud hinnaga 6 800 000 eurot. Kuna see müügihind peegeldab vara õiglast väärtust, oleks meie arvates tulnud kinnisvarainvesteering kajastada bilansis seisuga 31.12.2020 summas 6 800 000 eurot. Arvestades nende vigade mõju, tuleks 2020. aasta kasumiaruandes muudes ärituludes kajastada kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest summas 2 203 282 eurot ja 2021. aasta kasumiaruandes vähendada muid äritulusid samas summas.

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 arvestusekspertide 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 teatud 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 modifikatsioone, peaks muus informatsioonis esitatud 2021. aasta kasum olema 2 203 282 euro võrra väiksem ja 2020. aasta kasum sama summa võrra suurem ning kinnisvarainvesteeringu väärtus 31.12.2020 seisuga 6 800 000 eurot. Nende näitajate mõjul peaksid olema muudetud ka muus informatsioonis esitatud peamised suhtarvud.

Muu asjaolu

Ettevõtte seisuga 31.12.2020 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne on auditeerimata, kuna puudus auditi kohustus.

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 märkimisväärsel kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 167

Baker Tilly Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 84

Järve tn 2, Tallinn, Harju maakond, 11314

11.07.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

HITS Investments OÜ (registrikood: 14435374) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	11.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-984 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 441 629
Kokku	1 457 035
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 457 035
Kokku	1 457 035

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	280710	100.00%	Jah

Sidevahendid

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