

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: osäühing HAVELI INVEST

registrikood: 10545025

tänava/talu nimi, Roseni tn 13

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6674500

faks: +372 6674600

e-posti aadress: accounting@metropol.ee

veebilehe aadress: www.metropol.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 6 Muud nõuded	14
Lisa 7 Laenunõuded	14
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 10 Laenukohustised	16
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Muud äritulud	18
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 17 Tööjõukulud	19
Lisa 18 Muud ärikulud	20
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 20 Seotud osapooled	20
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

Tegevusaruande eesmärk on anda ülevaade OÜ Haveli Invest majandusaasta tegevusest ja asjaoludest, mis omavad tähtsust finantsseisundi ja majandustegevuse hindamisel ning eeldatavatest arengusuundadest järgmisel majandusaastal. OÜ Haveli Investil on kaks tegevussuunda. Põhitegevusala on hotellindus (Metropol Hotell ja Metropol SPA Hotell) ja teise valdkonnana äripindade üürileandmine ja käitus (Peterburi Ärikvartal).

Hotellid

Haveli Invest OÜ opereerib Tallinna kesklinnas kahte hotelli, Metropol Hotell ja Metropol SPA Hotell. Metropol Hotell on kolme täрни tasemega hotell, mis avati 1999 aasta maikuus ja on peamiselt suunatud grupituristide teenindamisele. Metropol SPA Hotell avas ukse 2018 aasta juulikuus ning vastab nelja täрни tasemele ja on suunatud peamiselt äriklientide teenindamisele.

Hotellid asuvad Tallinna kesklinnas unikaalses Rotermanni kvartalis, jalutuskäigu kaugusel ajaloolisest vanalinnast, linna tähtsamatest vaatamisväärsustest, ostukeskustest ning reisisadamast.

Metropol Hotellis on 154 numbrituba, neist 11 on saunaga, millest 4 saunaga Junior sviiti, 1 saunaga sviit. 10 numbrituba on ühendatud (connecting) ja 2 invatuba.

Kogu hotellis on klientidel võimalik kasutada tasuta traadita interneti (WIFI) leviala.

Klientide kasutuses on veel ilusalong, restoran Pizzanaut, pakihoid, seifid, triikimisruum, pesu- ja keemilise puhastuse teenus. 2021.a. lõpetati 2020 aastal alanud renoveerimistööd.

Metropol SPA Hotell avas ukse 15. juulil 2018. Uus hotell on modernne, mugav ja hubane ööbimispaik kõigile külastajatele.

Metropol SPA Hotellis on 137 numbrituba. Klientidel on valida standard klassi tubade, äriklassi tubade või sviitide vahel. Hotell pakub ka ühendatud uksega tube, tube erivajadusega inimestele ja allergikutele. Suitsetajatel on võimalus kasutada hotelli esimesel korrusel paiknevat suitsuruumi.

Lisaks numbritubadele leiab Metropol SPA Hotellist nelja saaliga konverentsikeskuse, spaa ja lõõgastusala, restoran Nomadi ja Urban baari.

Metropol SPA Hotell on ühendatud Metropol Hotelliga läbi kolme korruse, et mõlema hotelli kliendid saaksid mugavalt majast väljumata kasutada mõlema hotelli teenuseid.

Metropol Hotelli täituvus oli 2021.a. 38,88 %. Keskmine toa hind 41,87 eurot.

Peamiselt tulid kliendid naaberriikidest. Rahvuste topis endiselt Soome.

Metropol SPA Hotelli täituvus oli 2021.a. 50,3 %, keskmine toa hind 59,79 eurot. Kliendi topis samuti Soome.

Siseturistide poolt veedetud ööde arv Tallinnas näitas 2021 tõusutrendi. Huvi sisereiside vastu ei vähenenud ka suvel ja sügisel, kuigi välismaale reisimine muutus lihtsamaks.

Siseturismi kasv aastal 2021 mõjutas ka Metropol hotellide käivet. Siseturistide ööbimiste arv kasvas 2021. aastal võrreldes aastatagusega ca 70%.

Välituristid veetsid Tallinna majutustetevõtetes eelmisel aastal enam vähem sama palju öid, kui 2020. Sama trend toimus ka Metropol hotellides.

Teravalt kerkis 2021.a suvest esile hotellipersonali puuduse teema. COVID-19 ajal sektoris varasemalt koondatud töötajad olid enamuses rakendust leidnud teistes valdkondades ning tekkinud tööjõupuudus avaldas kasvavat survet ka palkadele. Samuti mõjutas tulemust aasta lõpul alanud elektrihindade kallinemine. Positiivset mõju avaldasid Metropol hotellide toimimisele kindlasti 2021. aastal Töötukassa ja EAS-i poolt turismivaldkonda suunatud COVID-19 mõjude leevendamiseks eraldatud toetused.

Äripindade üürimine

Büroohoone asub aadressil Tallinn, Väike-Paala tänav. Majandusaasta lõpu seisuga oli väljarenditud ca 8000 m² äripinda.

Kinnisvarainvesteeringu objekt hinnati ümber õiglasesse väärtusesse 2019.a. Ettevõtte kasutas sõltumatu atesteeritud hindaja teenust. Juhtkonna hinnangul ei ole vahepealsel ajal suuri muutusi toimunud ning hinnang objekti väärtuse osas on jäetud samaks, mis perioodil 2019 -2020.a.

2021. aasta büroopindade turg püsis suhteliselt sarnane 2020.aastaga, väga suuri muutusi turul ei toimunud. Äritegevus ei ole olnud kahjumlik, üüriturg on püsinud pigem stabiilne. Tegemist on rahavoogu tootva objektiga, mille turuväärtuse kujunemise aluseks on selle tuluteenimise võime. Kuna omanik saab investeeringut kontrollida, valida üürnikku, üürileandmise perioodi, hinda ja seda korrigeerida vastavalt muutustele majanduses üldisemalt.

Koroonaviiruse puhangu mõju on olnud kaudne. Ettevõttel puuduvad valuuta- ja intressimõjud. Ettevõtte on hinnanud ka keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid ning järeldanud, et olulised mõjud puuduvad.

Peamisi suhtarve ettevõtte tegevusest aastal 2021

	2021	2020
Müügitulude kasv ((müügitulu 2021-müügitulu 2020)/müügitulu 2020*100)	9,4%	-59%
Majutusteenuse müügitulude kasv (müügitulu 2021-müügitulu 2020)/müügitulu 2020*100)	27,6%	-69,7%
Majutusteenuse osakaal müügituludes	69,7%	59,7%
Büroopindade üürileandmise osakaal müügituludes	25,3%	27,9%
Ärirentaablus (ärikasum/müügitulu*100)	36%	45%
Likviidsuskordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	12	8,8
Varade tootlus (ROA) (puhaskasum/varad kokku*100)	6,3%	3,1%
Omakapitali tootlus (ROE) (puhaskasum/omakapital*100)	6,6%	3,3%

Personal

Keskmine töötajate arv majandusaastal oli 32 töötajat (2020:34). Töötajatele arvestatud tasud koos sotsiaalkuludega moodustasid ca 539 tuh.eurot (2020: ca 698 tuh.eur).

Ettevõtte juhatus jätkas kuni 2021. aasta lõpuni 2-liikmelisena ning edasi 1- liikmelisena. Juhatusel tasu ei arvestatud.

Eesmärgid edaspidiseks

Ettevõtte peamine eesmärk järgnevas majandusaastaks on jätkusuutlikkuse säilitamine. Pakkuda oma klientidele soodsat hinna ja kvaliteedi suhet, olla arvestavad klientide ootustega pakutava teenuse osas.

2022.a. majandusaasta tegevuses muudatusi planeeritud ei ole. Suuremaid investeeringuid samuti planeeritud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 348 385	9 439 947	
Finantsinvesteeringud	10 510 995	8 772	2
Nõuded ja ettemaksud	18 884 574	22 050 814	3,4,6,7
Kokku käibevarad	34 743 954	31 499 533	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	72 429	72 429	5
Nõuded ja ettemaksud	21 774 482	21 208 467	7
Kinnisvarainvesteeringud	12 974 675	12 974 675	8
Materiaalsed põhivarad	1 448 036	1 527 841	9
Immateriaalsed põhivarad	909	941	
Kokku põhivarad	36 270 531	35 784 353	
Kokku varad	71 014 485	67 283 886	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 959 643	3 291 643	10
Võlad ja ettemaksud	902 736	271 613	11
Kokku lühiajalised kohustised	2 862 379	3 563 256	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	215 109	216 929	11
Kokku pikaajalised kohustised	215 109	216 929	
Kokku kohustised	3 077 488	3 780 185	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	
Ülekurs	5	5	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 498 580	61 395 223	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 433 296	2 103 357	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	67 936 997	63 503 701	
Kokku omakapital	67 936 997	63 503 701	
Kokku kohustised ja omakapital	71 014 485	67 283 886	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	3 105 169	2 839 161	13
Muud äritulud	672 996	517 228	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-757 467	-660 294	15
Mitmesugused tegevuskulud	-1 187 499	-553 300	16
Tööjõukulud	-539 440	-697 577	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-161 379	-163 123	9
Muud ärikulud	-22 250	-1 606	18
Ärikasum (kahjum)	1 110 130	1 280 489	
Intressitulud	2 102 593	1 687 519	
Intressikulud	-7 508	-172 687	
Muud finantstulud ja -kulud	1 228 081	-691 964	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 433 296	2 103 357	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 433 296	2 103 357	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 433 296	2 103 357	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 110 130	1 280 489	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	161 379	163 123	9
Muud korrigeerimised	830 693	-409 484	
Kokku korrigeerimised	992 072	-246 361	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 391 748	-1 331 383	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	679 414	-253 889	
Laekunud intressid	735	0	
Laekumised sihtfinantseerimisest	302 568	76 000	
Kokku rahavood äritegevusest	7 476 667	-475 144	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-69 026	-693 836	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-9 275 000	0	
Antud laenud	-20 911 200	-9 218 700	
Antud laenude tagasimaksed	18 853 124	9 570 975	
Laekunud intressid	1 219 205	1 246 100	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 182 897	904 539	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 332 000	0	
Makstud intressid	-53 332	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 385 332	0	
Kokku rahavood	-4 091 562	429 395	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 439 947	9 010 552	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 091 562	429 395	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 348 385	9 439 947	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 560	5	2 556	61 395 223	61 400 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 103 357	2 103 357
31.12.2020	2 560	5	2 556	63 498 580	63 503 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)				4 433 296	4 433 296
31.12.2021	2 560	5	2 556	67 931 876	67 936 997

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Haveli Invest on Eestis registreeritud ja tegutsev äriettevõte.

Seisuga 31.12.2021 koostatud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Haveli Invest OÜ (Emaettevõte) ning tema tütarettevõtet (koos kasutatuna Kontsern).

OÜ Haveli Invest kontserni 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastub tütarettevõtte:

OÜ Dagofin, asukohamaa Eesti, osalus 100%

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatused arvestuspõhimõtetes

Kontsern on järjepidevalt rakendanud lisa 1 kirjeldatud arvestuspõhimõtteid kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes, välja arvatud allpool kirjeldatud muudatused.

Kontsern on kohaldanud alljärgnevat uut standardit ja standardi muudatust, mida oli võimalik esmakordselt rakendada alates 01. jaanuarist 2017.

Muudatuste kohaselt on ettevõtte lubatud investeeringuid tütarettevõtetesse, ühisettevõtetesse ja sidusettevõtetesse kajastada oma konsoliseerimata finantsaruannetes kapitaliosaluse meetodil.

Muudatuste esmakordne rakendamine ei mõjutanud oluliselt Kontserni konsolideerimata finantsaruandeid kuna Kontsern kajastab investeeringut tütarettevõttesse soetusmaksumuses.

Konsolideeritud aruande koostamine

Aruande koostamise alused

OÜ Haveli Invest 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsern on keskmise suurusega konsolideerimisgrupp.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad elimineerides täielikult omavahelised nõuded, kohustused ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtja bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtjasse elimineeritakse Emaettevõtja osaluse vastu tütarettevõtja omakapitalis. Tütarettevõtjas, kus emaettevõtja osalus on väiksem, kui 100%, eraldatakse vähemusomanikele kuuluv osa tütarettevõtja netovarast ja aruandeperioodi kasumist või kahjumist.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Haveli Invest poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtja aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla Haveli Investi arvestuspõhimõtetega.

Tütarettevõtja konsolideeritakse alates omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Vähemolulised osalused on kajastatud soetusmaksumuses.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse emaettevõtja eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist, kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui hinnang hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutust perioodi kasumiaruandes tuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Haveli Invest kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode ja kassade saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ehk nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Ärikulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmine ei ole võimalik või meetmete rakendamine ei ole majanduslikult kasulik, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansit välja.

Juhul, kui hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangut muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

Antud laenuid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ehk nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering on bilansis kajastatud õiglases väärtuses, kasutades sõltumatu atesteeritud hindaja teenust. Parima indikatsiooni annab kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele objekti turuväärtus, mis oma sisult tähendab soodsaimat hinda, mida avatud turul objekti müües võiks müüja saada ja ostja selle soetamisel.

Ettevõtte hinnangul ei olnud lõppenud majandusaastal märke, mis oleksid viidanud varade väärtuse muutusele. Üldine majanduskeskkond ja turusituatsioon on püsinud stabiilne, mistõttu ei ole varast genereeritav rahavoog märkimisväärselt muutunud. Samuti ei ole varade füüsiline seisund halvenenud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida ettevõtja kasutab teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit lähtudes eeldatavast kasulikust elueast.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist, kui selle edasine kasutamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu. Müügist või mahakandmisest tekkiv kasum või kahjum on vahe saadud tasu ning põhivara jääkväärtuse vahel.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Finantskohustised**

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul, kui ettevõtjal ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem, kui üks aasta alates bilansipäevast.

Ülejäänud kohustused on kajastatud pikaajalistena.

Võlgadena on kajastatud kuludesse kantud, kuid bilansipäeva seisuga väljamaksmata palk ja puhkusekohustus koos sotsiaalmaksuga, võlad hankijatele ja maksuvõlad ning saadud ettemaksed teenuste eest.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Saadud kontsernisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks olenevalt antud hinnangust või lepingulistest tingimustest.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtja maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtud väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sissemakseid nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumäär 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendide osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole ettevõtjal võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

Tingimuslike kohustusi ei kajastata ettevõtte bilansis, kuid oluliste tingimuslike kohustuste ilmnemisel avalikustatakse informatsioon aruande lisades.

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses ehk müüitud teenuste ja kaupade eest saadavates summates.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulusid on võimalik usaldusväärselt hinnata või, kui teenuse eest on tasutud ettemaksuna. Tulu kaupade müügist kajastatakse, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Haveli Invest OÜ-u müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja/või intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta tingimustest lähtuvalt.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt ehk hetkel, kui leiab aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kasumiaruandes kirjel "Mitmesugused tegevuskulud" kajastatakse ostetud teenuste ja kaupade kulu, mida otseselt ei käsitleta teenuse osutamise kuludena.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem, kui 20% hääleõigusest

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2019	11 179		11 179
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-2 407		-2 407
31.12.2020	8 772		8 772
Soetamine	1 515 000	7 760 000	9 275 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	596 653	630 570	1 227 223
31.12.2021	2 120 425	8 390 570	10 510 995

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ostjatelt laekumata arved	195 018	3 979 239
Kokku nõuded ostjate vastu	195 018	3 979 239

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	62 822		12 029
Üksikisiku tulumaks		5 205	2 994
Sotsiaalmaks		13 125	9 139
Kohustuslik kogumispension		394	454
Töötuskindlustusmaksed		886	633
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	62 822	19 610	25 249

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	72 000	72 000
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	429	429
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	72 429	72 429

Tütarettevõtja OÜ Dagofin (reg. nr. 12664449), osalus 100%, asutatud 21.05.2014 sissemakset tegemata.

Tütarettevõtja OÜ Viis Invest (reg. nr. 11227161), osalus 60%

Sidusettevõtja OÜ Neckman Group (reg.nr. 10963413), osalus 50%

Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Intressinõuded	2 178 212	2 178 212
Intressinõuded	2 178 212	2 178 212
Viitlaekumised	34 961	34 961
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	34 961	34 961
Kokku muud nõuded	2 213 173	2 213 173
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Intressinõuded	2 420 477	2 420 477
Kokku muud nõuded	2 420 477	2 420 477

Lisa 7 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Antud laenud	38 187 771	16 413 289	21 774 482	10	eur	2025
Laenunõuded	38 187 771	16 413 289	21 774 482			
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Antud laenud	36 909 139	15 700 672	21 208 467	10	eur	2025
Laenunõuded	36 909 139	15 700 672	21 208 467			

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	12 974 675
31.12.2020	12 974 675
31.12.2021	12 974 675

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	785 013	791 719
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	237 458	300 853

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2019						
Soetusmaksumus	193 709	397 684	591 393	1 438 639		2 030 032
Akumuleeritud kulum	-135 019	-211 578	-346 597	-686 339		-1 032 936
Jääkmaksumus	58 690	186 106	244 796	752 300		997 096
Ostud ja parendused	4 552		4 552	1 100	688 185	693 837
Amortisatsioonikulu	-29 170	-11 434	-40 604	-122 488		-163 092
31.12.2020						
Soetusmaksumus	198 261	397 684	595 945	1 439 739	688 185	2 723 869
Akumuleeritud kulum	-164 189	-223 012	-387 201	-808 827	0	-1 196 028
Jääkmaksumus	34 072	174 672	208 744	630 912	688 185	1 527 841
Ostud ja parendused	40 620		40 620	4 505	36 449	81 574
Amortisatsioonikulu	-32 216	-7 431	-39 647	-121 732		-161 379
Ümberliigitamised				688 185	-688 185	0
Ümberliigitamised ettemaksetest				688 185	-688 185	0
31.12.2021						
Soetusmaksumus	238 881	397 684	636 565	2 132 429	36 449	2 805 443
Akumuleeritud kulum	-196 405	-230 443	-426 848	-930 559	0	-1 357 407
Jääkmaksumus	42 476	167 241	209 717	1 201 870	36 449	1 448 036

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	1 959 643	1 959 643			0	EUR	2022	20
Lühiajalised laenud kokku	1 959 643	1 959 643						
Laenukohustised kokku	1 959 643	1 959 643						

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	3 291 643	3 291 643			0	EUR	2021	20
Lühiajalised laenud kokku	3 291 643	3 291 643						
Laenukohustised kokku	3 291 643	3 291 643						

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	243 994	243 994		
Võlad töövõtjatele	85 433	85 433		
Võlad seotud osapooltele	710 874	495 765	215 109	20
Maksuvõlad	19 610	19 610		4
Saadud ettemaksed	57 934	57 934		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 117 845	902 736	215 109	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	299 723	82 794	216 929	
Võlad töövõtjatele	64 725	64 725		
Maksuvõlad	25 249	25 249		4
Muud võlad	45 824	45 824		
Intressivõlad	45 824	45 824		
Saadud ettemaksed	53 021	53 021		
Kokku võlad ja ettemaksed	488 542	271 613	216 929	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	54 345 501	50 798 864
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	13 586 375	12 699 716
Kokku tingimuslikud kohustised	67 931 876	63 498 580

Konsolideerimisgrupi jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 moodustab 67 931 876 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 13 586 375 eurot, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 54 345 501 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2021.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2021.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 526 281	1 363 917
Soome	605 601	395 049
Saksamaa	108 143	147 524
Rootsi	86 514	132 772
Läti	108 143	73 762
Leedu	43 257	44 257
Prantsusmaa	43 257	0
Itaalia	86 514	0
Hispaania	21 629	0
Suurbritannia	0	59 000
Holland	21 700	29 505
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	281 101	147 524
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 932 140	2 393 310
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	21 630	98 515
Jaapan	21 500	56 881
Norra	43 257	62 128
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	86 642	228 327
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	173 029	445 851
Kokku müügitulu	3 105 169	2 839 161
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenus	2 162 860	1 694 752
Äripindade rent	785 013	791 719
Muud kaubad, teenused	157 296	352 690
Kokku müügitulu	3 105 169	2 839 161

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Tulu sihtfinantseerimisest	302 568	76 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	369 159	424 498
Muud	1 269	16 730
Kokku muud äritulud	672 996	517 228

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Majutusega seotud teenused	757 467	660 294
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	757 467	660 294

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	612 672	0
Energia	270 365	159 406
Elektrienergia	181 237	110 927
Soojusenergia	79 565	39 058
Kütus	9 563	9 421
Lähetuskulud	1 391	874
Koolituskulud	3 025	538
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 567	5 421
Hoolde ja remondikulud	161 418	271 372
Muud ostetud teenused	133 061	115 689
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 187 499	553 300

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	404 050	522 430
Sotsiaalmaksud	135 390	175 147
Kokku tööjõukulud	539 440	697 577
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	32	34
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	25	27
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	7	7

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	79	18
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	22 171	88
Muud	0	1 500
Kokku muud ärikulud	22 250	1 606

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Väärtpaberitelt saadud tulu ja -kulu	1 228 081	-1 575
Muud	0	-11
Ebatõenäolised ja lootusetud nõuded	0	-690 378
Kokku muud finantstulud ja -kulud	1 228 081	-691 964

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	146 000	146 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 813 514	9 007 372
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 959 514	9 153 372
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 959 643	3 291 643
Kokku laenukohustised	1 959 643	3 291 643
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	495 766	60 872
Kokku võlad ja ettemaksed	495 766	60 872

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	136 163	0

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 338 319	16 423 784
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 474 482	16 423 784
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	215 109	216 929
Kokku laenukohustised	215 109	216 929

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	146 000	153 000	7 399	291 601	7 531
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 748 298	84 200	3 052 527	20 779 971	750 588
Kokku antud laenud	23 894 298	237 200	3 059 926	21 071 572	758 119

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud 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	3 508 572	1 333 820	2 174 752	7 508
Kokku laenukohustised	3 508 572	1 333 820	2 174 752	7 508

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	122 433	57 424
Kokku müüdnud	122 433	57 424

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	954 424	153 903
Kokku ostetud	954 424	153 903

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	4 659 230	8 603 531
Finantsinvesteeringud	10 510 995	8 772
Nõuded ja ettemaksed	18 890 332	22 251 245
Kokku käibevarad	34 060 557	30 863 548
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	755 826	372 590
Nõuded ja ettemaksed	21 774 482	21 208 467
Kinnisvarainvesteeringud	12 974 675	12 974 675
Materiaalsed põhivarad	1 448 036	1 527 841
Immateriaalsed põhivarad	909	941
Kokku põhivarad	36 953 928	36 084 514
Kokku varad	71 014 485	66 948 062
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 959 643	3 001 643
Võlad ja ettemaksed	902 736	225 789
Kokku lühiajalised kohustised	2 862 379	3 227 432
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	215 109	216 929
Kokku pikaajalised kohustised	215 109	216 929
Kokku kohustised	3 077 488	3 444 361
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Ülekurss	5	5
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 498 580	61 395 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 433 296	2 103 357
Kokku omakapital	67 936 997	63 503 701
Kokku kohustised ja omakapital	71 014 485	66 948 062

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	3 105 169	2 619 653
Muud äritulud	311 069	507 528
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-757 467	-659 279
Mitmesugused tegevuskulud	-1 186 893	-553 300
Tööjõukulud	-539 440	-697 577
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-161 379	-163 123
Muud ärikulud	-22 250	-1 606
Kokku ärikasum (-kahjum)	748 809	1 052 296
Intressitulud	2 073 170	1 687 519
Muud finantstulud ja -kulud	1 611 317	-636 458
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 433 296	2 103 357
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 433 296	2 103 357

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	748 809	1 052 296
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	161 379	163 123
Muud korrigeerimised	654 942	-482 097
Kokku korrigeerimised	816 321	-318 974
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-191 291	208 760
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	675 924	-247 880
Laekunud intressid	594	0
Laekumised sihtfinantseerimisest	302 568	76 000
Kokku rahavood äritegevusest	2 352 925	770 202
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-69 026	-693 835
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-9 275 000	0
Antud laenud	-20 911 200	-11 278 700
Antud laenude tagasimaksed	23 509 459	9 570 975
Laekunud intressid	1 490 541	1 246 100
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 255 226	-1 155 460
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 042 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 042 000	0
Kokku rahavood	-3 944 301	-385 258
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 603 531	8 988 789
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 944 301	-385 258
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 659 230	8 603 531

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 560	5	2 556	61 395 223	61 400 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 103 357	2 103 357
31.12.2020	2 560	5	2 556	63 498 580	63 503 701
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-300 161	-300 161
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				300 161	300 161
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 560	5	2 556	63 498 580	63 503 701
Aruandeaasta kasum (kahjum)				4 433 296	4 433 296
31.12.2021	2 560	5	2 556	67 931 876	67 936 997
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-683 397	-683 397
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				683 397	683 397
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	2 560	5	2 556	67 931 876	67 936 997

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.07.2022

osaühing HAVELI INVEST (registrikood: 10545025) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOONART RÄÄSK	Juhatuse liige	14.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing HAVELI INVEST osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing HAVELI INVEST ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist 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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistiik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 olulise ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tarmo Rahkama

Vandeauditori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

14.09.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing HAVELI INVEST (registrikood: 10545025) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	14.09.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 498 580
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 433 296
Kokku	67 931 876

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid	55101	2314324	74.53%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	790845	25.47%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toonart Rääsk	35503040264	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2560 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6674500
Faks	+372 6674600
E-posti aadress	accounting@metropol.ee
Veebilehe aadress	www.metropol.ee