

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osäühing HAVELI INVEST

registrikood: 10545025

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Roseni tn 13

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6674500

faks: +372 6674600

e-posti aadress: accounting@metropol.ee

veebilehe aadress: www.metropol.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 15 Tööjõukulud	19
Lisa 16 Muud ärikulud	19
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 18 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

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 teisena 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, mis on teatavaks konkurentsieeliseks.

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 Capitol, pakihoid, seifid, triikimisruum, pesu- ja keemilise puhastuse teenus.

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.

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 2023.a. 75 %.

Metropol SPA Hotelli täituvus oli 2023.a. 67 %.

2023. aastal veetsid turistid Metropol hotellides ca 74 tuh. ööd, mis on mõnevõrra väiksem arv, kui aastal 2022. Samal ajal Eestis tervikuna peatus majutusasutustes turiste 5% rohkem, kui eelneval 2022. aastal.

Statistikaameti andmetel suurenes mullu välisturistide arv, siseturistide arv samas vähenes. Siseturistide arvu vähenemist täheldas ka Metropol Hotels, kuid ületas siiski kriisieelset 2019 aastat. Kõige olulisem välisurg on jätkuvalt nii Eestile, kui Metropol Hotelsile jätkuvalt Soome. Tallinnas on soomlaste arv taastunud kriiside eelsele tasemele. Metropol hotellides kasvas soomlaste osakaal võrreldes 2022 aastaga 8,5%. Lähinaabrite Läti ja Leedu osatähtsus jäi suures piires eelmise aasta tasemele, seega Tallinna hotellide kogukasvu nendelt turgudelt majutuvate külastajate osas Metropol hotellides ei õnnestunud saavutada. Oli tunda, et nii sise- kui välisturistid kaalusid oma reisi- ja majutusotsuseid pingelisema eelarve tõttu järjest rohkem. Turismi mõjutas mingil määral ka Vene- Ukraina sõda, kuid

selle mõju siseturistidele oli väiksem, kui majanduslik ebakindlus. Sõja mõju välisturistidele oli samuti pigem vähene.

2023. aastal õnnestus Haveli Invest OÜ-l plaanitult toime tulla külalislahkuse valdkonna ja Metropol Hotelsi ees seisvate väljakutsetega. Aastasse oli kavandatud strateegiline algatus, mille eesmärk oli parandada meie tegevuse tõhusust ning tõsta külaliste rahulolu. Sellel eesmärgil said Haveli Invest OÜ hotellid rahastuse EL Regionaalfondi ja EAS-i poolt turismisektori elavdamise programmi raames teostatavale projektile „Haveli Invest OÜ ärimudeli arendus uuele sihtrühmale“. Projekti eesmärgiks oli tõsta hotellide teeninduskvaliteeti ja luua teenused uuele sihtrühmale, arendades lõõgastuskeskuse kontseptsiooni, luua võimalused klientidele hotellis töötamiseks ning kontaktivabaks külastuseks.

Eesmärgi saavutamiseks hakati mõlemas hotellis kasutama digitaalset iseteenindusplatvormi HotelBuddy, et pakkuda kaasaegset kontaktivaba külalistehnoloogiat, mis võimaldab isiklikust seadmest avada hotellitoa ust, tellida lisateenuseid, vestelda hotellipersonaliga ja lahkumispäeval mugavalt oma seadmes teenuste eest tasuda ja hotellist välja registreeruda. Uuendati lõõgastuskeskuse kontseptsiooni, mis hõlmas endas nii teenuste valiku laiendamist, uute teenuspakettide loomist, kui ka lõõgastuskeskuse interjööri värskendamist. Lisaks kohandati hotelli fuajee klientidele mugavaks töötamiseks. Kõiki uuendusi viidi külastajateni läbi turundustegevuste, mis samuti olid osa eelmainitud projektist. See rahastus on olnud tähtis meie konkurentsivõime ja jätkusuutlikkuse tagamisel pigelises majanduskeskkonnas.

2024. aastal keskendume teeninduskvaliteedi parandamisele ning turupositsiooni tugevdamisele ja uute kasvuvõimaluste uurimisele läbi jätkuvalt uudsete ja aktiivsete müügi- ja turundusstrateegiate.

Äripindade üürimine

Möödunud majandusaasta kinnisvaraturu peamiste märksõnadena võiks nimetada energiahindasid, laenuintresse, ruutmeetri hinda ja inflatsiooni. Need kõik on suurendanud turul ebakindlust.

OÜ Haveli Investile kuuluv büroohoone asub aadressil Tallinn, Väike-Paala tänav, mis oma asukohalt on südalinna lähiümbrus ning omab head ligipääsetavust. Majandusaasta lõpu seisuga oli väljarenditud ca 7700 m² äripinda.

Kinnisvarainvesteeringu objekt on hinnatud ümber õiglasesse väärtusesse 2019.a. Ettevõtte kasutas tol korral sõltumatu atesteeritud hindaja teenust. Juhtkonna hinnangul ei ole vahepealsel ajal märkimisväärsed muudatusi toimunud ning hinnang objekti väärtuse osas on jäetud samaks.

2023. aasta büroopindade turg püsis pigem sarnane eelneva aastaga, suuremaid muutusi turul ei toimunud. Ettevõtte äritegevus ei ole olnud kahjumlik, üüriturg on püsinud 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. Kuigi konkurents on klientide hoidmisel kasvav, on see pigem positiivne pinge.

Eriti hindavad kliendid võimalust lasta ehitada oma büroo nn. rätsepatööna.

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Valuutariskivabadeks finantsvaradeks ja –kohustusteks loetakse euros nomineeritud finantsvarasid ja –kohustusi. Ettevõtte lepingud on sõlmitud eurodes, seega puuduvad valuuta ja intressimõjud. Ettevõtte on hinnanud ka keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid ning järeldanud, et olulised mõjud puuduvad.

Olulised finantssuhtarvud aastal 2023

	2023	2022
Müügitulude kasv ((müügitulu 2023-müügitulu 2022)/müügitulu 2022*100)	0,52%	117%
Majutusteenuse müügitulude kasv (müügitulu 2023-müügitulu 2022)/müügitulu 2022*100)	6,6%	156%
Majutusteenuse osakaal müügituludes	87%	82%
Büroopindade üürileandmise osakaal müügituludes	12,7%	13%
Ärimentaablus (ärikasum/müügitulu*100)	47%	32%
Likviidsuskordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	21	16
Varade tootlus (ROA) (puhaskasum/varad kokku*100)	9%	7%
Omakapitali tootlus (ROE) (puhaskasum/omakapital*100)	10%	8%

Personal

Ettevõttes töötas 2023 aasta lõpul 57 töötajat, sealhulgas 10 VÕS lepingulist. Vabatahtlik tööjõuvoolavus oli suurim hotelli administraatorite ja hotelli toateenijate osas.

Eesmärgid edaspidiseks

Ettevõtte peamine eesmärk järgnevas majandusaastaks on tegevuse jätkumise kindlustamine. Kokkuvõtvalt ei näe ettevõtte juhatus ettevõtte tegevuse jätkumisele ohtu, kuid teatud ootamatute riskide realiseerumisel võib olla mõju majandustulemustele ning tekib vajadus muuta seniseid suundi.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 020 620	5 129 216	
Finantsinvesteeringud	14 441 755	12 607 344	2
Nõuded ja ettemaksed	24 544 792	28 552 921	3,18
Kokku käibevarad	41 007 167	46 289 481	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	72 429	72 429	5
Nõuded ja ettemaksed	29 556 540	18 280 596	3,18
Kinnisvarainvesteeringud	12 974 675	12 974 675	6
Materiaalsed põhivarad	1 518 233	1 531 336	7
Immateriaalsed põhivarad	7 993	878	
Kokku põhivarad	44 129 870	32 859 914	
Kokku varad	85 137 037	79 149 395	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 443 282	1 411 000	8,18
Võlad ja ettemaksed	497 362	1 428 640	4,9
Kokku lühiajalised kohustised	1 940 644	2 839 640	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 610 643	2 548 643	8,18
Võlad ja ettemaksed	210 300	214 255	9,18
Kokku pikaajalised kohustised	1 820 943	2 762 898	
Kokku kohustised	3 761 587	5 602 538	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	
Ülekurss	5	5	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	73 541 736	67 931 876	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 828 593	5 609 860	
Kokku omakapital	81 375 450	73 546 857	
Kokku kohustised ja omakapital	85 137 037	79 149 395	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	6 763 340	6 728 366	11
Muud äritulud	568 910	43 041	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 187 460	-1 635 973	13
Mitmesugused tegevuskulud	-1 609 117	-1 822 251	14
Tööjõukulud	-1 105 450	-935 315	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-246 068	-232 967	7
Muud ärikulud	-42	-7 922	16
Ärikasum (kahjum)	3 184 113	2 136 979	
Intressitulud	4 620 748	3 818 065	
Intressikulud	-9 514	0	
Muud finantstulud ja -kulud	33 246	-345 184	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 828 593	5 609 860	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 828 593	5 609 860	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 184 113	2 136 979
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	246 068	232 967
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-47 249	0
Muud korrigeerimised	249 379	112 123
Kokku korrigeerimised	448 198	345 090
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-891 784	-119 337
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-942 723	572 306
Laekunud intressid	24 907	345
Makstud intressid	9 514	0
Laekumised sihtfinantseerimisest	95 434	0
Kokku rahavood äritegevusest	1 927 659	2 935 383
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-254 968	-316 237
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	55 417	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	942 294
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 726 728	-2 775 978
Antud laenud	-20 680 000	-14 250 000
Antud laenude tagasimaksed	14 066 135	7 401 019
Laekunud intressid	4 243 968	4 533 505
Laekunud dividendid	165 639	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 130 537	-4 465 397
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	94 282	2 000 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-905 718	2 000 000
Kokku rahavood	-3 108 596	469 986
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 129 216	4 659 230
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 108 596	469 986
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 020 620	5 129 216

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 560	5	2 556	67 931 876	67 936 997
Aruandeaasta kasum (kahjum)				5 609 860	5 609 860
31.12.2022	2 560	5	2 556	73 541 736	73 546 857
Aruandeaasta kasum (kahjum)				7 828 593	7 828 593
31.12.2023	2 560	5	2 556	81 370 329	81 375 450

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Haveli Invest on Eestis registreeritud ning Eestis tegutsev osaühing, mille põhitegevusala on hotellindus ning teine valdkond on äripindade üürileandmine ja käitus.

Ettevõtte kontor asub aadressil Roseni 13, Tallinn.

OÜ Haveli Invest 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.

OÜ Haveli Investi arvestus- ja esitusvaluutaks on euro ning andmed raamatupidamise aastaaruandes on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ Haveli Invest 2023.a. majandusaasta aruanne on konsolideerimata aruanne.

Tulenevalt Raamatupidamisseaduse §29(4)-st puudub ettevõttel konsolideeritud aruande koostamise kohustus-ettevõtte tütar-ettevõtjate finantsnäitajad moodustavad kokku vähem, kui 5% emaettevõtja finantsnäitajatest.

Finantsvarad

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või antakse üle ja ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist, kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid 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.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode ja kassade saldosisi ning nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruande koostamisel on rahavoogusid äritegevusest kajastatud kaudmeetodil ning rahavoogusid investeerimis- ja finantseerimistegevusest otsemeetodil ehk aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul, kui nende tasumise tähtaeg on hiljem, kui 12 kuu jooksul pärast bilansikuupäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Aruandeperioodi lõpul inventeeritakse laekumata nõuded ning kui esineb objektiivseid tõendeid või asjaolusid, mis viitavad nõude laekumise lootusetusele, siis kantakse nõuded bilansist välja.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa, hoone), mida ettevõtte 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 vajadusel 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 olulisele muutusele. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on üldine majanduskeskkond ja turusituatsioon püsinud stabiilne, mistõttu ei ole varast genereeritav rahavoog märkimisväärselt muutunud. Samuti ei ole varade füüsiline seisund halvenenud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumus rohkem, kui 1000 eurot. Väheväärtuslikud objektid kantakse soetamisel kulusse.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest.

Põhivara remondi- ja hooldusväljaminekud kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuluna. Põhivara renoveerimiskulud, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele ja vara vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, lisatakse põhivara maksumusele. Renoveerimiskulud amortiseeritakse vastava vara järelejäänud kasuliku tööea jooksul.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara võõrandamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Immateriaalse põhivarana kajastatakse pikaajalisi litsentse, patente ning arvutitarkvara, mis pole seotud konkreetse materiaalse põhivaraga. Immateriaalne vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes nende kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	kuni 50
Transpordivahendid	4 kuni 10
Masinad ja seadmed	1 kuni 10
Inventar	1 kuni 10

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

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

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 soodusmäär 14%. 14% soodusmäär 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% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Vastavalt Eestis praegu kehtivale maksuseadusele 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.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimisega seotud tulud kajastatakse kasumiaruande real "Muud äritulud".

Tulud

Müügitulu on majanduslik kasu, mis tekib ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest ehk müüdud 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 kulused 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.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tuluseid.

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

Kulud

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

Kasumiaruande kirjel "Mitmesugused tegevuskulud" kajastatakse ostetud teenuste ja kaupade kulu.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kuluseid.

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	
31.12.2021	2 120 425	8 390 570	10 510 995
Soetamine		2 775 978	2 775 978
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	164 245	-843 874	-679 629
31.12.2022	2 284 670	10 322 674	12 607 344
Soetamine	389 567	1 337 161	1 726 728
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-436 237	543 920	107 683
31.12.2023	2 238 000	12 203 755	14 441 755

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	222 654	222 654		
Ostjatelt laekumata arved	222 654	222 654		
Nõuded seotud osapoolte vastu	35 064 136	20 507 596	14 556 540	18
Laenunõuded	18 550 000	3 550 000	15 000 000	
Muud nõuded	225 443	225 443		
Intressinõuded	225 443	225 443		
Ettemaksed	39 099	39 099		
Tulevaste perioodide kulud	39 099	39 099		
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 101 332	24 544 792	29 556 540	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	268 642	268 642		
Ostjatelt laekumata arved	268 642	268 642		
Nõuded seotud osapoolte vastu	17 911 609	2 931 014	14 980 595	18
Laenunõuded	28 493 390	25 193 389	3 300 001	
Muud nõuded	127 991	127 991		
Intressinõuded	127 991	127 991		
Ettemaksed	31 885	31 885		
Tulevaste perioodide kulud	31 885	31 885		
Kokku nõuded ja ettemaksed	46 833 517	28 552 921	18 280 596	

Nõuded seotud osapoolte vastu sisaldab laenunõudeid, intresse, ettemakseid ja laekumata arveid.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	25 341	39 782
Üksikisiku tulumaks	8 240	7 297
Sotsiaalmaks	22 366	18 294
Kohustuslik kogumispension	725	586
Töötuskindlustusmaksed	1 600	1 299
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	58 272	67 258

Lisa 5 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	72 000	72 000
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	429	429
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	72 429	72 429

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

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

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	12 974 675
31.12.2022	12 974 675
31.12.2023	12 974 675

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	857 767	847 511
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	193 844	279 731

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed				
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
Ostud ja parendused	292 641	9 452	302 093	7 244	6 900	316 237
Amortisatsioonikulu	-41 684	-5 916	-47 600	-185 337	0	-232 937
Ümberliigitamised	30 622		30 622	5 827	-36 449	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	30 622		30 622	5 827	-36 449	0
31.12.2022						
Soetusmaksumus	562 144	407 136	969 280	2 145 500	6 900	3 121 680
Akumuleeritud kulum	-238 089	-236 359	-474 448	-1 115 896	0	-1 590 344
Jääkmaksumus	324 055	170 777	494 832	1 029 604	6 900	1 531 336
Ostud ja parendused	87 889	11 485	99 374	143 485		242 859
Amortisatsioonikulu	-49 001	-11 450	-60 451	-185 532		-245 983
Müügid (jääkmaksumuses)	-9 979	0	-9 979			-9 979
Ümberliigitamised				6 900	-6 900	0
Ümberliigitamised ettemaksetest				6 900	-6 900	0
31.12.2023						
Soetusmaksumus	640 054	418 621	1 058 675	2 295 885	0	3 354 560
Akumuleeritud kulum	-287 090	-247 809	-534 899	-1 301 428	0	-1 836 327
Jääkmaksumus	352 964	170 812	523 776	994 457	0	1 518 233

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapooled	1 443 282	1 443 282			0	eur	2024
Lühiajalised laenud kokku	1 443 282	1 443 282					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapooled	1 610 643		1 610 643		0	eur	2025
Pikaajalised laenud kokku	1 610 643		1 610 643				
Laenukohustised kokku	3 053 925	1 443 282	1 610 643				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapooled	1 411 000	1 411 000			0	eur	2023
Lühiajalised laenud kokku	1 411 000	1 411 000					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapooled	2 548 643		2 548 643		0	eur	2025
Pikaajalised laenud kokku	2 548 643		2 548 643				
Laenukohustised kokku	3 959 643	1 411 000	2 548 643				

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	246 889	246 889		
Võlad töövõtjatele	135 842	135 842		
Võlad seotud osapooltele	210 300		210 300	18
Maksuvõlad	58 272	58 272		4
Saadud ettemaksed	56 359	56 359		
Kokku võlad ja ettemaksed	707 662	497 362	210 300	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	304 629	304 629		
Võlad töövõtjatele	118 607	118 607		
Võlad seotud osapooltele	1 030 085	815 830	214 255	18
Maksuvõlad	67 258	67 258		4
Saadud ettemaksed	122 316	122 316		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 642 895	1 428 640	214 255	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	65 096 263	58 833 388
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	16 274 066	14 708 348
Kokku tingimuslikud kohustised	81 370 329	73 541 736

OÜ Haveli Invest jaotamata kasum sesiuga 31.12.2023 moodustab 81370329 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 16274066 eurot, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 65096263 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud, et jaotatavate netodividendide ja 2023. aasta kasumiaruandes kajastatavate dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2023.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 763 340	6 728 366
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 763 340	6 728 366
Kokku müügitulu	6 763 340	6 728 366
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Majutusteenus	5 900 788	5 534 777
Äripindade rent	857 767	847 512
Muud kaubad, teenused	4 785	346 077
Kokku müügitulu	6 763 340	6 728 366

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	47 249	0
Tulu sihtfinantseerimisest	95 434	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	404 467	25 588
Muud	21 760	17 453
Kokku muud äritulud	568 910	43 041

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Majutusega seotud teenused	1 187 460	1 635 973
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 187 460	1 635 973

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	858 000	858 531
Energia	387 605	757 223
Elektrienergia	246 137	342 503
Soojusenergia	127 905	398 164
Kütus	13 563	16 556
Veevarustusteenused	51 547	49 224
Lähetuskulud	1 673	1 385
Koolituskulud	1 170	1 453
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 777	6 755
Hoolde ja remondikulud	165 588	51 040
Muud ostetud teenused	136 757	96 640
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 609 117	1 822 251

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	827 023	701 970
Sotsiaalmaksud	278 427	233 345
Kokku tööjõukulud	1 105 450	935 315
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	57	56
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	47	42
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	10	14

Lisa 16 Muud ärikulud (eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	-42	-2 466
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-1 568
Muud	0	-3 888
Kokku muud ärikulud	-42	-7 922

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-984	-20 050
Väärtpaberitelt saadud tulu ja -kulu	338 699	-584 032
Muud	-304 469	258 898
Kokku muud finantstulud ja -kulud	33 246	-345 184

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	272 143	156 020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 235 453	2 774 994
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 507 596	2 931 014
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 443 282	1 411 000
Kokku laenukohustised	1 443 282	1 411 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	815 830
Kokku võlad ja ettemaksed	0	815 830

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	126 143
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 556 540	14 854 452
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 556 540	14 980 595
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 820 943	2 762 898
Kokku laenukohustised	1 820 943	2 762 898

--

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	282 163	0	10 020	272 143	7 896
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 169 905	23 248 891	6 831 617	33 587 179	348 171
Kokku antud laenud	17 452 068	23 248 891	6 841 637	33 859 322	356 067

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 173 898	94 282	1 003 955	3 264 225	0
Kokku laenukohustised	4 173 898	94 282	1 003 955	3 264 225	0

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	225 135	268 355
Kokku müüdud	225 135	268 355

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 311 857	1 437 398
Kokku ostetud	1 311 857	1 437 398

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

osaühing HAVELI INVEST (registrikood: 10545025) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOONART RÄÄSK	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing HAVELI INVEST osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud osaühing HAVELI INVEST (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt osaühing HAVELI INVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Bilansis on kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 12,9 miljonit eurot. Kinnisvarainvesteeringuid tuleks juhtkonna poolt kehtestatud arvestuspõhimõtte kohaselt kajastada õiglase väärtuse meetodil. Juhtkond ei ole kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse määramiseks aruandekuupäeva seisuga eksperthinnanguid tellinud. Meil puudub piisav informatsioon hindamiseks võimalikke muutusi kinnisvarainvesteeringu õiglases väärtuses ja selle mõju aruandeperioodi kasumile ja omakapitalile.

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 lahkeb 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. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, ei saanud me piisavat kindlust kinnisvarainvesteeringu võimaliku väärtuse muutuse kohta. Seetõttu ei ole me suutelised järeldama, kas tegevusaruandes esitatud suhtarvud on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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 auditiprotseduurid 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.

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

Vandeaudiitori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

28.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing HAVELI INVEST (registrikood: 10545025) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	28.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	73 541 736
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 828 593
Kokku	81 370 329

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid	55101	5900788	87.25%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	862552	12.75%	Ei