

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Niine Ärimaja OÜ

registrikood: 12850927

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Kentmanni tn 28-39

postisihthnumber: 10116

telefon: +372 5100616

e-posti aadress: krister@cityinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Niine Ärimaja OÜ põhitegevuseks on enda kinnisvara üürileandmine ja käitus. Ettevõtte omab, haldab ja üürib välja kahte ärihoonet Rakvere linnas: asukohaga Niine 4a ja Nortsu tee 26. Viimastel aastatel on hooned olnud 100% üürilepingutega kaetud. On tehtud olulisi investeeringuid energiatõhususe kasvatamiseks ja üürnike heaolu suurendamiseks. Niine 4a hoone katusel töötab 50 kWh võimusega päikesepark, mille toodangu tarbivad peamiselt Niine 4a hoone üürikud. Ülejääva elektrienergia müüb ettevõtte võrku.

2024. aasta oli ettevõttele suhteliselt edukas. Kuna intressid veidi langesid, siis kasvas pisut ka kasum ja kinnisvarainvesteeringute turuväärtus.

Ettevõtte müügitulu 2024. aastal oli 291 578 eurot, millest üüritulu moodustas 223 784 eurot ja müüdud/vahendatud teenused 67 794 eurot. Ettevõttele puudusid töötajad, juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

2024. aasta eesmärgiks on jätkuvalt kvaliteetse teenuse pakkumine klientidele, tegevuse efektiivistamine ja seeläbi parema tulemi saamine.

Peamised finantssuhtarvud:

Periood:	2024	2023
Võlakordaja (kohustised/ varad)	0,68	0,74
Brutokasumimäär (müügitulu - kaubad, toore, materjal ja teenused / müügitulu * 100)	74,79	67,63
EBITDA (kasum enne intressikulu, makse, põhivara väärtuse langust ja kulumit)	209 955	195 201
ROA (puhaskasum / varad kokku)	8,1%	2,1%
ROE (puhaskasum / omakapital kokku)	25,5%	8,9%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	640	1 195	
Nõuded ja ettemaksed	35 604	34 536	2
Kokku käibevarad	36 244	35 731	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 110 100	2 074 200	3
Materiaalsed põhivarad	28 169	32 297	4
Kokku põhivarad	2 138 269	2 106 497	
Kokku varad	2 174 513	2 142 228	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	35 451	35 451	5
Võlad ja ettemaksed	12 737	14 068	6
Kokku lühiajalised kohustised	48 188	49 519	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	611 537	646 988	5
Võlad ja ettemaksed	827 143	933 747	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 438 680	1 580 735	
Kokku kohustised	1 486 868	1 630 254	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	509 474	463 756	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 671	45 718	
Kokku omakapital	687 645	511 974	
Kokku kohustised ja omakapital	2 174 513	2 142 228	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	291 578	291 767	8
Muud äritulud	38 062	7 162	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 508	-94 432	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 277	-9 296	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 128	-4 128	
Muud ärikulud	0	-75 400	
Ärikasum (kahjum)	241 727	115 673	
Intressikulud	-66 056	-68 891	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 064	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	175 671	45 718	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 671	45 718	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	241 727	115 673	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	4 128	4 128	4
Muud korrigeerimised	-35 900	75 400	
Kokku korrigeerimised	-31 772	79 528	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 067	4 722	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-107 935	-85 829	
Kokku rahavood äritegevusest	100 953	114 094	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 000	416 427	5
Saadud laenude tagasimaksed	-37 451	-463 670	5
Makstud intressid	-66 057	-68 891	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-1 064	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-101 508	-117 198	
Kokku rahavood	-555	-3 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 195	4 299	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-555	-3 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	640	1 195	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	2 500	463 756	466 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	45 718	45 718
31.12.2023	2 500	509 474	511 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	175 671	175 671
31.12.2024	2 500	685 145	687 645

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Niine Ärimaja OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed kirjel kajastatakse tavapärase majandustegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid ja tarnijatele tehtud ettemakseid ning maksude ettemakseid.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ettevõtja omandatud kinnisvaraobjekti, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglases väärtuses (turuväärtuses).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana võetakse arvele varad kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega üle 1000 euro. Alla ühe aasta kasuliku tööajaga ning alla 1000 euro soetusmaksumusega varad kantakse soetuse momendil kulusse. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja muudest kasutusele võtmisega seotud kuludest.

Materiaalne põhivara on kajastatud bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum. Kulumi arvestus toimub lineaarsel meetodil sõltuvalt põhivara kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	10

Finantskohustised

Finantskohustisi kajastatakse maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses ja tingimusel, et saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Seotud osapoolena käsitletakse:

- emaettevõtjat ning emaettevõtjat kontrollivaid või selle üle olulist mõju omavaid isikuid;
- juhatuse liikmeid, nende perekonnaliikmeid ja nende kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevad ettevõtjaid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	34 445	34 445
Ostjatelt laekumata arved	34 445	34 445
Ettemaksed	1 159	1 159
Tulevaste perioodide kulud	1 158	1 158
Muud makstud ettemaksed	1	1
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 604	35 604
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	33 630	33 630
Ostjatelt laekumata arved	33 630	33 630
Ettemaksed	906	906
Tulevaste perioodide kulud	906	906
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 536	34 536

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	2 149 600
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-75 400
31.12.2023	2 074 200
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	35 900
31.12.2024	2 110 100

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	223 784	214 149
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	73 508	94 432

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	41 236	41 236
Akumuleeritud kulum	-4 811	-4 811
Jääkmaksumus	36 425	36 425
Amortisatsioonikulu	-4 128	-4 128
31.12.2023		
Soetusmaksumus	41 236	41 236
Akumuleeritud kulum	-8 939	-8 939
Jääkmaksumus	32 297	32 297
Amortisatsioonikulu	-4 128	-4 128
31.12.2024		
Soetusmaksumus	41 236	41 236
Akumuleeritud kulum	-13 067	-13 067
Jääkmaksumus	28 169	28 169

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	646 988	35 451	611 537		2,4%+EURIBOR	EUR	26.03.2028
Pikaajalised laenud kokku	646 988	35 451	611 537				
Laenukohustised kokku	646 988	35 451	611 537				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	682 439	35 451	646 988		2,4%+EURIBOR	EUR	26.07.2025
Pikaajalised laenud kokku	682 439	35 451	646 988				
Laenukohustised kokku	682 439	35 451	646 988				

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid:
 Nortsu tee 26 kinnistule summas 558 000 EUR;
 Niine tn 4a kinnistule summas 637 000 EUR.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	8 756	8 756	0	
Võlad seotud osapooltele	827 143	0	827 143	11
Maksuvõlad	3 981	3 981		7
Kokku võlad ja ettemaksed	839 880	12 737	827 143	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	11 506	11 506	0	
Võlad seotud osapooltele	933 747	0	933 747	11
Maksuvõlad	1 492	1 492	0	7
Muud võlad	1 070	1 070	0	
Muud viitvõlad	1 070	1 070	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	947 815	14 068	933 747	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 981	1 492
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 981	1 492

Lisa 8 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	291 578	291 767
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	291 578	291 767
Kokku müügitulu	291 578	291 767
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	223 784	214 149
Üüripindadega seotud teenused	67 794	77 618
Kokku müügitulu	291 578	291 767

Lisa 9 Muud äritulud
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	35 900	0	3
Muud	2 162	7 162	
Kokku muud äritulud	38 062	7 162	

Lisa 10 Tööjõukulud
(eurodes)

Ühingul ei olnud 2024. aastal töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Giga Investeeringud
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Aktsiaselt Giga
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1	0

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
--------------	------------	------------

Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	579 000	653 623
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	248 143	280 124
Kokku võlad ja ettemaksed	827 143	933 747

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	0	17 000	17 000	0	19
Kokku laenukohustised	0	17 000	17 000	0	19

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 000	2 000	0	0
Kokku laenukohustised	0	2 000	2 000	0	0

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	6 000
Kokku ostetud	6 000	6 000

Osanike nõuete tasumise tähtaeg on 2029. aastal. Nõuetelt arvestatakse intressi 3 % aastas.

Nõuetelt arvestatud intress	2024	2023
OÜ Giga Investeeringud	18 627	20 465
OÜ Kuff	7 988	8 782

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.05.2025

Niine Ärimaja OÜ (registrikood: 12850927) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTER ARUSOO	Juhatuse liige	08.05.2025
INDREK JAKOBSSO	Juhatuse liige	08.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	509 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 671
Kokku	685 145
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	685 145
Kokku	685 145

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	291578	100.00%	Jah