

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: HITS Offices OÜ

registrikood: 14875392

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa,
Paldiski mnt 80

postisihthnumber: 10617

telefon: +372 56627639

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Laenunõuded	8
Lisa 4 Osakapital	9
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Intressitulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

2022. aastal alanud majanduskasvu pidurdumine ja intressimäärade järsk tõstmine Euroopa Keskpanga poolt mõjutas kinnisvarasektori aktiivsust negatiivselt. 2024. aasta keskel Euroopa Keskpanga poolt alustatud intressimäärade järk-järguline langetamine on pakkunud leevendust kinnisvarasektorile ning veidi suurendanud sektori aktiivsust.

Ettevõtte majandustegevus

HITS Offices OÜ asutati 2019. aastal. 2020. aastal omandas ettevõtte äripinnad ja parkimiskohad aadressil Ahtri 6a, Tallinn ning 2022. aastal ettevõtte võõrandas need äripinnad ja parkimiskohad. 2024. aastal otsis ettevõtte uusi investeerimisvõimalusi. Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvara üürile andmine ja arendus.

Ettevõtte majandustegevust juhib üheliikmeline juhatus. HITS Offices OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatusele tasu ei makstud. Ettevõtte müügikäive oli 0 eurot. Aruandeaasta lõppes 43 tuhande eurose kasumiga.

2025. aastal jätkab ettevõtte uute investeerimisvõimaluste otsimisega.

Martin Ühtegi

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8	20	
Nõuded ja ettemaksed	263 289	307 200	2
Kokku käibevarad	263 297	307 220	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	328 172	241 133	2
Kokku põhivarad	328 172	241 133	
Kokku varad	591 469	548 353	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	180	
Kokku lühiajalised kohustised	0	180	
Kokku kohustised	0	180	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	545 673	507 575	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 296	38 098	
Kokku omakapital	591 469	548 173	
Kokku kohustised ja omakapital	591 469	548 353	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Muud äritulud	180	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-10	-384	
Ärikasum (kahjum)	170	-384	
Intressitulud	43 126	39 885	6
Intressikulud	0	-1 403	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 296	38 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 296	38 098	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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

HITS Offices OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinuskärgiga. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Õiglase väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähimbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse võetud laene, tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kaupade, müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks oli kuni 31.12.2024 20% (20/80 dividendide netosummast) või regulaarselt väljamakstavatelt dividendidelt 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 01.01.2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 dividendide netosummast). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumi dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande kuupäeva 31. detsember 2024 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4		
Laenunõuded	519 717	220 917	298 800	3;7
Muud nõuded	71 740	42 368	29 372	
Intressinõuded	71 740	42 368	29 372	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	591 461	263 289	328 172	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0	
Laenunõuded	519 717	298 800	220 917	3;7
Muud nõuded	28 615	8 399	20 216	
Intressinõuded	28 615	8 399	20 216	7
Kokku nõuded ja ettemaksed	548 333	307 200	241 133	

Lisa 3 Laenunõuded
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Antud laen seotud osapoollele	220 917	220 917	0	10%	EUR	31.07.2025	
Antud laen seotud osapoollele	298 800	0	298 800	7%	EUR	31.12.2025	
Laenunõuded	519 717	220 917	298 800				7

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Antud laen seotud osapoollele	220 917	0	220 917	10%	EUR	31.07.2025	
Antud laen seotud osapoollele	298 800	298 800	0	7%	EUR	30.11.2024	
Laenunõuded	519 717	298 800	220 917				7

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ja võrdlusperioodil koosseisuliselt töötajaid HITS Offices OÜ-s ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 6 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu laenudelt	43 126	39 280
Muud intressitulud	0	605
Kokku intressitulud	43 126	39 885

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	HITS Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	263 286	307 200	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	263 286	307 200	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	328 172	241 133	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	328 172	241 133	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	519 717	519 717	28 615	3
Kokku antud laenud	0	519 717	519 717	28 615	
ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	519 717	0	519 717	43 126	3
Kokku antud laenud	519 717	0	519 717	43 126	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

HITS Offices OÜ (registrikood: 14875392) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	30.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	545 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 296
Kokku	588 969
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	588 969
Kokku	588 969

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	545 673
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 296
Kokku	588 969
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	588 969
Kokku	588 969