

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Heltul OÜ

**registrikood:** 12144514

**tänavanimi:** A. Lauteri tn

**maja number:** 5

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10114

**e-posti aadress:** arti.arakas@eften.ee

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 4  |
| Bilanss                                          | 5  |
| Rahavoogude aruanne                              | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 8  |
| Lisa 2 Müügitulu                                 | 10 |
| Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 10 |
| Lisa 4 Üldhalduskulud                            | 10 |
| Lisa 5 Tööjõukulud                               | 10 |
| Lisa 6 Intressikulud                             | 11 |
| Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed                      | 11 |
| Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud                  | 11 |
| Lisa 9 Laenukohustised                           | 12 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed                      | 13 |
| Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 13 |
| Lisa 12 Osakapital                               | 13 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                         | 14 |
| Aruande allkirjad                                | 16 |
| Vandeauditiitori aruanne                         | 17 |

## Tegevusaruanne

Heltul OÜ on 100% Greatway OÜ tütarettevõte, mis on asutatud kinnisvarainvesteeringute tegemiseks ärikinnisvara sektoris. Ärihoone asub Sauel aadressil Tule 25 ning on kasutuses äripinnana. Ettevõtte teenis 2023. aastal renditulu 240 847 ( 2022: 181239 ) eurot, kahjumiks kujunes 70 499 ( 2022: kahjum 159 306 ) eurot.

Heltul OÜ-s on üks töötaja ja ja töötajale arvestati tasusid koos kaasnevate maksudega null ( 2022: 11 256 ) eurot. Juhatusel liikmele tasusid ei arvestatud.

2024. aastal jätkab Heltul OÜ nimetatud hoone välja üürimist.

| finantssuhtarvud                                                                                                  | 2023         | 2022  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)                                       | <b>0.3</b>   | 0,03  |
| Omakapital varadest ( <i>omakapital / varad kokku</i> )                                                           | <b>30%</b>   | -2,3% |
| Omakapital võlakohustustest ( <i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i> ) | <b>43%</b>   | -2,9% |
| Puhaskasumi marginaal ( <i>puhaskasum / müügitulu</i> )                                                           | <b>-0,29</b> | -0,88 |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 240 847        | 181 239         | 2       |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu    | -159 114       | -158 782        | 3       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>81 733</b>  | <b>22 457</b>   |         |
| Üldhalduskulud                              | -4 326         | -15 636         | 4       |
| Muud äritulud                               | 131            | 0               |         |
| Muud ärikulud                               | 0              | -100            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>77 538</b>  | <b>6 721</b>    |         |
| Intressitulud                               | 2              | 3               |         |
| Intressikulud                               | -148 039       | -166 030        | 6       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-70 499</b> | <b>-159 306</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-70 499</b> | <b>-159 306</b> |         |

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 36 172           | 3 808            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 175              | 146              | 7       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>36 347</b>    | <b>3 954</b>     |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 5 882 504        | 6 008 409        | 8       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 882 504</b> | <b>6 008 409</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 918 851</b> | <b>6 012 363</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 115 200          | 115 200          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 4 558            | 3 446            | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>119 758</b>   | <b>118 646</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 3 180 167        | 5 290 467        | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 844 468          | 758 293          | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>4 024 635</b> | <b>6 048 760</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 144 393</b> | <b>6 167 406</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 500            | 2 500            | 12      |
| Ülekurss                                     | 1 999 000        | 0                |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250              | 250              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -157 793         | 1 513            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -70 499          | -159 306         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 774 458</b> | <b>-155 043</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>5 918 851</b> | <b>6 012 363</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2023            | 2022            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 77 538          | 6 721           |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                 |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                   | 125 905         | 125 905         | 8       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>125 905</b>  | <b>125 905</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -29             | -4              | 7       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 1 112           | -9 700          | 10      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>204 526</b>  | <b>122 922</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                 |         |
| Laekunud intressid                                    | 2               | 3               |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>2</b>        | <b>3</b>        |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |         |
| Saadud laenud                                         | 4 900           | 0               | 9       |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -115 200        | -115 200        | 9       |
| Makstud intressid                                     | -61 864         | -37 078         |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-172 164</b> | <b>-152 278</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>32 364</b>   | <b>-29 353</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 3 808           | 33 161          |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>32 364</b>   | <b>-29 353</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 36 172          | 3 808           |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                            |                             |           |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                            | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs   | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2021</b>                          | 2 500                       | 0         | 250                          | 1 513                       | 4 263     |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)             | 0                           | 0         | 0                            | -159 306                    | -159 306  |
| <b>31.12.2022</b>                          | 2 500                       | 0         | 250                          | -157 793                    | -155 043  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)             | 0                           |           | 0                            | -70 499                     | -70 499   |
| Muutused muudest<br>omanike sissemaksetest | 1 000                       | 1 999 000 | 0                            | 0                           | 2 000 000 |
| <b>31.12.2023</b>                          | 3 500                       | 1 999 000 | 250                          | -228 292                    | 1 774 458 |

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 12.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Heltul OÜ-i raamatupidamise aastaaruanne koostatakse, lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

Heltul OÜ on koostanud täismahus raamatupidamise aastaaruande, kasumiaruanne on koostatud skeem 2 kohaselt.

### Finantsvarad

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna. Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on väike. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Kinnisvarainvesteeringute kasulik eluiga on kuni 50 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimiseks edasiulatuvalt.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustistelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist,



kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

## Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustis teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähajal tuluna lineaarselt. Kommunaaftenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaaftenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

## Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). 01.jaanuarist 2015 on maksumääraks 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustis.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiarundes kuluna.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga, kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

## Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks pool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Heltul OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) emaettevõtted;
- b) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- c) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |         |
| Eesti                                       | 240 847        | 181 239        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>240 847</b> | <b>181 239</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>240 847</b> | <b>181 239</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |         |
| Renditulu                                   | 240 847        | 181 239        | 8       |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>240 847</b> | <b>181 239</b> |         |

## Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2023            | 2022            | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | -1 128          | -1 128          |         |
| Amortisatsioonikulu                                    | -125 905        | -125 905        | 8       |
| Hoolduskulud                                           | -2 081          | -1 749          |         |
| Hoonestusõigus                                         | -30 000         | -30 000         |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-159 114</b> | <b>-158 782</b> |         |

## Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2023          | 2022           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud     | -631          | -960           |
| Tööjõukulud                 | 0             | -11 256        |
| Konsultatsiooniteenus       | -3 695        | -3 395         |
| Muud tööjõukulud            | 0             | -25            |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>-4 326</b> | <b>-15 636</b> |

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2023     | 2022           |
|------------------------------------------------|----------|----------------|
| Palgakulu                                      | 0        | -8 412         |
| Sotsiaalmaksud                                 | 0        | -2 843         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>0</b> | <b>-11 255</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 0        | 1              |

## Lisa 6 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2023            | 2022            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressikulu laenudelt     | -148 039        | -166 030        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-148 039</b> | <b>-166 030</b> |

## Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2023 | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|------------|----------------|
| Ettemaksed                        | 175        | 175            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>175</b> | <b>175</b>     |
|                                   |            |                |
|                                   | 31.12.2022 | 12 kuu jooksul |
| Ettemaksed                        | 146        | 146            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>146</b> | <b>146</b>     |

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |               |                  |                  |
|------------------------|---------------|------------------|------------------|
|                        |               |                  | Kokku            |
|                        | Maa           | Ehitised         |                  |
| <b>31.12.2021</b>      |               |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 90 891        | 6 294 345        | 6 385 236        |
| Akumuleeritud kulum    | 0             | -250 922         | -250 922         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>90 891</b> | <b>6 043 423</b> | <b>6 134 314</b> |
|                        |               |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu    | 0             | -125 905         | -125 905         |
|                        |               |                  |                  |
| <b>31.12.2022</b>      |               |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 90 891        | 6 294 345        | 6 385 236        |
| Akumuleeritud kulum    | 0             | -376 827         | -376 827         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>90 891</b> | <b>5 917 518</b> | <b>6 008 409</b> |
|                        |               |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu    | 0             | -125 905         | -125 905         |
|                        |               |                  |                  |
| <b>31.12.2023</b>      |               |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 90 891        | 6 294 345        | 6 385 236        |
| Akumuleeritud kulum    | 0             | -502 732         | -502 732         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>90 891</b> | <b>5 791 613</b> | <b>5 882 504</b> |

|                                                 | 2023     | 2022     |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 240 847  | 181 239  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -160 230 | -158 448 |

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär      | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                   |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                   |             |             |         |
| Pangalaen                        | 992 074    | 115 200                           | 876 874             |             | 2,2%+3 kuu Eribor | EUR         | 25.08.2026  |         |
| Omaniklaen                       | 2 303 293  | 0                                 | 2 303 293           |             | 3%                | EUR         | 31.12.2026  | 13      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 3 295 367  | 115 200                           | 3 180 167           |             |                   |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 295 367  | 115 200                           | 3 180 167           |             |                   |             |             |         |
|                                  |            |                                   |                     |             |                   |             |             |         |
|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär      | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                   |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |                   |             |             |         |
| Pangalaen                        | 1 107 274  | 115 200                           | 992 074             |             | 2,2%+3 kuu Eribor | EUR         | 25.08.2026  |         |
| Omaniklaen                       | 4 298 393  | 0                                 | 4 298 393           |             | 3%                | EUR         | 31.12.2026  | 13      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 405 667  | 115 200                           | 5 290 467           |             |                   |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 405 667  | 115 200                           | 5 290 467           |             |                   |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
| Ehitised                                              | 5 791 613        | 6 008 409        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>5 791 613</b> | <b>6 008 409</b> |

Laenu tagatiseks on panditud osa hoonestusõigusest Tule 25, Saue, lisaks pandile on garantii emaettevõttelt.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 40             | 40                                | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 4 518          | 4 518                             | 0                   | 11      |
| Muud võlad                       | 844 468        | 0                                 | 844 468             |         |
| Intressivõlad                    | 844 468        | 0                                 | 844 468             | 13      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>849 026</b> | <b>4 558</b>                      | <b>844 468</b>      |         |

  

|                                  | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 57             | 57                                | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 3 257          | 3 257                             | 0                   | 11      |
| Muud võlad                       | 758 425        | 132                               | 758 293             |         |
| Intressivõlad                    | 758 293        | 0                                 | 758 293             | 13      |
| Muud viitvõlad                   | 132            | 132                               | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>761 739</b> | <b>3 446</b>                      | <b>758 293</b>      |         |

## Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 4 185        | 2 924        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 333          | 333          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>4 518</b> | <b>3 257</b> |

## Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 3 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

Emaettevõtja suurendas 2023. aastal ettevõtte osakapitali nimiväärtust 1 000 euro võrra. Osa lasti välja ülekursiga 1 999 000 eurot. Osa eest tasumine toimus mitterahalise sissemaksega, mille esemeks oli emaettevõtjale kuuluv laenuõue.

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Greatway OÜ    |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                 | 31.12.2023 | 31.12.2022       |
|------------------------------|------------|------------------|
| <b>Laenukohustised</b>       |            |                  |
| Emaettevõtja                 | 0          | 5 056 686        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>0</b>   | <b>5 056 686</b> |

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2023       | 31.12.2022 |
|------------------------------|------------------|------------|
| <b>Laenukohustised</b>       |                  |            |
| Emaettevõtja                 | 3 147 761        | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>3 147 761</b> | <b>0</b>   |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2021       | 31.12.2022       | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                 | 4 298 393        | 4 298 393        | 128 952                     |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>4 298 393</b> | <b>4 298 393</b> | <b>128 952</b>              |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2022       | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023       | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                 | 4 298 393        | 4 900         | -2 000 000                  | 2 303 293        | 86 175                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>4 298 393</b> | <b>4 900</b>  | <b>-2 000 000</b>           | <b>2 303 293</b> | <b>86 175</b>               |

| MÜÜDUD                                                                                                       | 2023           | 2022           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                              | Teenused       | Teenused       |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 180 847        | 172 651        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 60 000         | 0              |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                         | <b>240 847</b> | <b>172 651</b> |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused      | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 13 870        | 13 200        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>13 870</b> | <b>13 200</b> |

Ettevõtte laenude intressimäär on 3% aastas, tagasimakse tähtajaga kuni 31.12.2026. Laenud on tagatiseta. Vaata lisa 9 ja 10.

Emaettevõtja suurendas 2023. aastal ettevõtte osakapitali nimiväärtust 1 000 euro võrra. Osa lasti välja ülekursiga 1 999 000 eurot. Osa eest tasumine toimus mitterahalise sissemaksega, mille esemeks oli emaettevõtjale kuuluv laenuõue.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.03.2024

Heltul OÜ (registrikood: 12144514) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ARTI ARAKAS        | Juhatuse liige     | 04.03.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud



# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Heltul OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Heltul OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 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 arvamusele.

## Muu informatsioon

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

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

05. märts 2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

Heltul OÜ (registrikood: 12144514) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ROLAND KAUROV      | Vandeaudiitor      | 05.03.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023      |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -157 793        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -70 499         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-228 292</b> |
| Jaotamine                                    |                 |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-228 292</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 240847          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Liik            | Sisu                 |
| E-posti aadress | arti.arakas@eften.ee |