

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing HM Investeeringud

registrikood: 10963165

tänavanimi, maja number: Hämariku tn 2a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11211

telefon: +372 6144630

faks: +372 6144631

e-posti aadress: Hillar-Peeter.Luitsalu@arcovara.ee

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 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

HM Investeeringud OÜ põhitegevuseks on kinnisvara valdkonnaga seotud tegevused ning kinnisvara investeeringud nii varadesse kui väärtpaberitesse (AS Arco Vara aktsiad). Peamiseks tegevuspiirkonnaks on Tallinn ja Harjumaa. HM Investeeringud OÜ 2019.a realiseerimise netokäive oli 157 166 eurot ja kasumiks kujunes 84 883 eurot.

Ettevõtte tegevust juhib juhatus ning juhtatusale arvestati tasu 21 622 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	114 697	139 186	
Nõuded ja ettemaksed	736 405	709 283	2
Varud	648 941	649 151	3
Kokku käibevarad	1 500 043	1 497 620	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	2 556	
Finantsinvesteeringud	380 081	370 165	5
Nõuded ja ettemaksed	88 450	88 450	2
Kinnisvarainvesteeringud	33 812	33 812	
Materiaalsed põhivarad	2 322	3 522	6
Kokku põhivarad	504 665	498 505	
Kokku varad	2 004 708	1 996 125	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 178	482	
Võlad ja ettemaksed	1 440 375	1 513 771	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 441 553	1 514 253	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	3 600	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	3 600	
Kokku kohustised	1 441 553	1 517 853	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	471 242	463 200	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 883	8 042	
Kokku omakapital	563 155	478 272	
Kokku kohustised ja omakapital	2 004 708	1 996 125	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	157 166	88 589	8
Brutokasum (-kahjum)	157 166	88 589	
Üldhalduskulud	-84 701	-48 450	
Muud äritulud	114	69	
Muud ärikulud	0	-70	
Ärikasum (kahjum)	72 579	40 138	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	402 556	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	9 916	-128 898	
Intressikulud	-1 350	-10 631	
Muud finantstulud ja -kulud	3 738	4 877	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	84 883	308 042	
Tulumaks	0	-300 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 883	8 042	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ HM Investeeringud 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. OÜ HM Investeeringud on lähtunud lühendatud aruande nõuetest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid. Raha kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaperitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpaperid ning kindla lunastustähtajaga väärtpaperid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse finantsvarad, mida tõenäoliselt ei realiseerita lähema 12 kuu jooksul. Finantsinvesteeringuid kajastatakse õiglasel väärtuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses, mis baseerub juhatuse hinnangul. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkmaksumuses ning amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud);
- b. tütar- ja sidusettevõtjaid;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	127 356	127 356	0
Ostjatelt laekumata arved	127 356	127 356	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 267	1 267	0
Muud nõuded	574 452	486 002	88 450
Laenunõuded	335 247	246 797	88 450
Intressinõuded	239 205	239 205	0
Ettemaksed	780	780	0
Tulevaste perioodide kulud	780	780	0
Ettemaksed finantsinvesteeringu eest	121 000	121 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	824 855	736 405	88 450

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	106 356	106 356	0
Ostjatelt laekumata arved	106 356	106 356	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	747	747	0
Muud nõuded	569 630	481 180	88 450
Laenunõuded	330 847	242 397	88 450
Intressinõuded	238 783	238 783	0
Ettemaksed finantsinvesteeringu eest	121 000	121 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	797 733	709 283	88 450

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ettemaksed varude eest	648 941	649 151
Ettemaksed kinnistute eest	648 941	648 941
Ettemaksed tarnijatele	0	210
Kokku varud	648 941	649 151

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 267	0	741	0
Üksikisiku tulumaks	0	331	0	331
Erisoodustuse tulumaks	0	1 504	0	1 215
Sotsiaalmaks	0	1 108	0	1 001
Kohustuslik kogumispension	0	54	0	54
Ettemaksukonto jääk	0		6	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 267	2 997	747	2 601

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2017	502 367	502 367
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-132 203	-132 203
31.12.2018	370 164	370 164
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2018	370 164	370 164
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	9 917	9 917
31.12.2019	380 081	380 081

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	11 543	11 543
Akumuleeritud kulum	0	-8 498	-8 498
Jääkmaksumus	0	3 045	3 045
Ostud ja parendused	2 603	0	2 603
Amortisatsioonikulu	-430	-1 696	-2 126
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 603	11 543	14 146
Akumuleeritud kulum	-430	-10 194	-10 624
Jääkmaksumus	2 173	1 349	3 522
Amortisatsioonikulu	-516	-684	-1 200
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 603	11 543	14 146
Akumuleeritud kulum	-946	-10 878	-11 824
Jääkmaksumus	1 657	665	2 322

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	297	297	0
Võlad töövõtjatele	1 162	1 162	0
Maksuvõlad	2 997	2 997	0
Muud võlad	1 435 919	1 435 919	
Dividendivõlad	1 433 391	1 433 391	0
Muud viitvõlad	2 528	2 528	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 440 375	1 440 375	0

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	549	549	0
Võlad töövõtjatele	1 162	1 162	0
Maksuvõlad	2 601	2 601	0
Muud võlad	1 509 459	1 509 459	0
Dividendivõlad	1 508 155	1 508 155	0
Muud viitvõlad	1 304	1 304	0
Saadud ettemaksed	3 600	0	3 600
Muud saadud ettemaksed	3 600	0	3 600
Kokku võlad ja ettemaksed	1 517 371	1 513 771	3 600

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	157 166	88 589
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	157 166	88 589
Kokku müügitulu	157 166	88 589
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Projektijuhtimise teenus	133 257	78 200
Konsultatsioonid	22 000	2 210
Muu müük	1 909	8 179
Kokku müügitulu	157 166	88 589

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	16 257	10 032
Sotsiaalmaksud	5 365	3 311
Kokku tööjõukulud	21 622	13 343
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	790 822	1 224	790 822	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	21 622	13 343

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2020

Osaühing HM Investeeringud (registrikood: 10963165) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HILLAR-PEETER LUIJSALU	Juhatuse liige	07.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	471 242
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84 883
Kokku	556 125
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	556 125
Kokku	556 125

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata finantsteenuste abitegevusalad	66199	155257	98.79%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hillar-Peeter Luitsalu	35907150224	Tallinn, Harju maakond, Eesti	100000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
Faks	+372 6144631
E-posti aadress	Hillar-Peeter.Luitsalu@arcovara.ee