

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Havanna Kapital OÜ

registrikood: 14858577

tänava/talu nimi, Rävala pst. 5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10143

e-posti aadress: helver.tokke@arcovara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Müügitulu	9
Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Havanna Kapital OÜ asutati 27.11.2019 juriidiliste isikute poolt, eesmärgiga osutada kinnisvaraalasid vahendusteenuseid ja tegeleda investeerimisega.

2020. aastal veel aktiivset majandustegevust ei olnud, müügitulu teeniti ca 1715 eurot.

Ettevõtte kulud ja tulud on lahtikirjutatud aruande lisades.

Aruandeaastal soetati korter, mille soetus ja remondiga seotud parendamise kulud on võetud bilansis arvele kinnisvarainvesteeringuna.

2020. aasta oli ettevõttele esimene majandusaasta, mille pikkuseks kujunes ligikaudu 14 kuud ja see lõpetati ca 193 eurose kahjumiga.

Ettevõtte juhatus on teadlik, et netovara ei vasta äriseadustiku nõuetele.

2021. aasta eesmärgiks on aktiivse majandustegevuse tulemusel jõuda kasumisse, likvideerida eelmise perioodi kahjum ja viia ettevõtte netovara vastavusse äriseadustiku nõuetele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 150	1 810
Nõuded ja ettemaksed	573	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	573	0
Kokku käibevarad	2 723	1 810
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	813	500
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	813	500
Nõuded ja ettemaksed	102 225	52 600
Nõuded seotud osapoolte vastu	102 225	52 600
Kinnisvarainvesteeringud	48 406	0
Kokku põhivarad	151 444	53 100
Kokku varad	154 167	54 910
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	1 260	0
Võlad tarnijatele	1 260	0
Kokku lühiajalised kohustised	1 260	0
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	150 600	52 600
Kokku pikaajalised kohustised	150 600	52 600
Kokku kohustised	151 860	52 600
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-190	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3	-190
Kokku omakapital	2 307	2 310
Kokku kohustised ja omakapital	154 167	54 910

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	28.11.2019 - 31.12.2019	Lisa nr
Müügitulu	1 716	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-595	-190	5
Ärikasum (kahjum)	1 121	-190	
Intressikulud	-1 124	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3	-190	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3	-190	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Havanna Kapital OÜ aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatav informatsioon annab õiglase ülevaate raamatupidamiskohustuslase finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest, kui selles avaldatakse asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni. Kõik toimunud majandustehingud on registreeritud.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsiipidest (majandusüksuse, olulisuse, järjepidevuse jne printsiip).

Havanna Kapital OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt raamatupidamise seadusele sõltub raamatupidamise aastaaruandes kohustuslikult esitatava informatsiooni hulk ettevõtte finantsnäitajatest.

Havanna Kapital OÜ kuulub väikeettevõtja kategooriasse ja on koostanud lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud 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 osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Kassas olev sularaha inventeeritakse seisuga 31.12. üle lugemise teel kupüüride viisi.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud võlakirjadesse

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud võlakirjadesse kajastatakse õiglasel väärtusel, muutustega läbi kasumiaruande.

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastati soetusmaksumuse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud.

Soetusmaksumuse meetod

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test.

Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab omanikuna 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Maad ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtusel).

Finantskohustised liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on

usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Kulud

Kulud on kajastatud vastavuses tekkepõhisele printsiibile. Kulud võetakse arvesse, millal need tehti, mitte tasumise järgi. Kulude kajastamise on järgitud ka tulude -kulude vastavuse printsiipi. Tulevaste perioodide kulud kajastatakse nõuete bilansikirjel "tulevaste perioodide kulud" nt ettemakstud rent, ettemakstud perioodika jne

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Maksustamist reguleerivad EV maksuseadused ja määrused. EL ja EMP riikide vahelisi tehinguid kajastatakse vastavuses EU direktiividega

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt valitsetavad või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.detsember 2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruande perioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused peale aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisele arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse nende olemasolu korral aastaaruande lisades.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020
	Ettemaks
Käibemaks	573
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	573

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	48 406	48 406
Amortisatsioonikulu	0	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	48 406	48 406
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	48 406	48 406

	2020	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	595	

Lisa 4 Müügitulu (eurodes)

	2020	28.11.2019 - 31.12.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 716	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 716	0
Kokku müügitulu	1 716	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendus	1 716	0
Kokku müügitulu	1 716	0

Lisa 5 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	28.11.2019 - 31.12.2019
Riigilõiv	0	190
Kommunaalkulud	475	0
Kindlustusmaksed	120	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	595	190

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	102 225	151 096	52 600	52 600

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenud
Sidusettevõttjad		
Bahama OÜ	16 625	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
River kinnisvara OÜ		220
ST Elmar Invest OÜ		220
Tagahoov OÜ		60
Arco Kinnisvarabüroo OÜ		97 500

28.11.2019 - 31.12.2019	Antud laenud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
Pernau Homes OÜ	52 600	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		
River kinnisvara OÜ		23 144
ST Elmar Invest OÜ		23 144
Tagahoov OÜ		6 312

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	686	1 716

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Havanna Kapital OÜ (registrikood: 14858577) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELVER TÕKKE	Juhatuse liige	27.07.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3
Kokku	-193
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-193
Kokku	-193

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1716	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
St Elmar Invest OÜ	11327767	Eesti	1100 EUR (Lihtomand)
OÜ Tagahoov	12157801	Eesti	300 EUR (Lihtomand)
OÜ River Kinnisvara	11061246	Eesti	1100 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	helver.tokke@arcovara.ee