

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing HM Investeeringud

registrikood: 10963165

tänavanimi, maja number: Hämariku tn 2a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11621

telefon: +372 5040244

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	9
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

Aruandeaastal 2020 toimus emaettevõtte HM Investeeringud OÜ (reg. kood 10963165) ja tütaretevõtte P457 OÜ (reg. kood 12888568) ühinemine.

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 2020.a realiseerimise netokäive oli 84 059 eurot ja kasumiks kujunes 46 627 eurot.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	77 846	114 697	
Nõuded ja ettemaksed	648 412	736 405	2
Varud	648 941	648 941	3
Kokku käibevarad	1 375 199	1 500 043	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	625	0	
Finantsinvesteeringud	399 911	380 081	5
Nõuded ja ettemaksed	88 450	88 450	2
Kinnisvarainvesteeringud	33 812	33 812	
Materiaalsed põhivarad	10 008	2 322	6
Kokku põhivarad	532 806	504 665	
Kokku varad	1 908 005	2 004 708	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	605	1 178	
Võlad ja ettemaksed	1 366 025	1 440 375	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 366 630	1 441 553	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 203	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 203	0	
Kokku kohustised	1 368 833	1 441 553	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	485 515	471 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 627	84 883	
Kokku omakapital	539 172	563 155	
Kokku kohustised ja omakapital	1 908 005	2 004 708	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	84 059	157 166	8
Brutokasum (-kahjum)	84 059	157 166	
Üldhalduskulud	-68 123	-84 701	
Muud äritulud	230	114	
Muud ärikulud	-2 058	0	
Ärikasum (kahjum)	14 108	72 579	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	19 831	9 916	
Intressikulud	-1 000	-1 350	
Muud finantstulud ja -kulud	13 688	3 738	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	46 627	84 883	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 627	84 883	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ HM Investeeringud 2020. 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. 2020.aastal sõlmiti tingimuslik ühinemisleping, mille tulemusena ühendas OÜ HM Investeeringud (ühendav ühing; varasem emaettevõtte, reg.kood 10963165) P457 OÜ (ühendatav ühing; varasem tütarettevõtte, reg.kood 1288568).

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 väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse finantsvarad, mida tõenäoliselt ei realiseerita lähema 12 kuu jooksul. Finantsinvesteeringuid kajastatakse õiglasel väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

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, määrares 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. Kasutusrendimaksed 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.

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

Intrssitulu 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)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	27 956	27 956	0
Ostjatelt laekumata arved	27 956	27 956	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 747	3 747	0
Muud nõuded	583 609	495 159	88 450
Laenunõuded	343 936	255 486	88 450
Intressinõuded	239 673	239 673	0
Ettemaksed	550	550	0
Tulevaste perioodide kulud	550	550	0
Ettemaksed finantsinvesteeringu eest	121 000	121 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	736 862	648 412	88 450
	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

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ettemaksed varude eest	648 941	648 941
Ettemaksed kinnistute eest	648 941	648 941
Ettemaksed tarnijatele		
Kokku varud	648 941	648 941

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	375	0	1 267	0
Üksikisiku tulumaks	0	165	0	331
Erisoodustuse tulumaks	0	1 565	0	1 504
Sotsiaalmaks	0	1 108	0	1 108
Kohustuslik kogumispension	0	54	0	54
Ettemaksukonto jääk	3 372		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 747	2 892	1 267	2 997

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	370 164	370 164
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	9 917	9 917
31.12.2019	380 081	380 081
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	380 081	380 081
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	19 830	19 830
31.12.2020	399 911	399 911

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	865	8 497	9 362
Muud ostud ja parendused	865	8 497	9 362
Amortisatsioonikulu	-600	-1 076	-1 676
31.12.2020			
Soetusmaksumus	3 468	20 040	23 508
Akumuleeritud kulum	-1 546	-11 954	-13 500
Jääkmaksumus	1 922	8 086	10 008

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	492	492	0
Võlad töövõtjatele	1 163	1 163	0
Maksuvõlad	2 892	2 892	0
Muud võlad	1 361 478	1 361 478	0
Dividendivõlad	1 360 174	1 360 174	0
Muud viitvõlad	1 304	1 304	0
Saadud ettemaksed	2 203	0	2 203
Muud saadud ettemaksed	2 203	0	2 203
Kokku võlad ja ettemaksed	1 368 228	1 366 025	2 203

	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	0
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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	84 059	157 166
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	84 059	157 166
Kokku müügitulu	84 059	157 166
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Projektijuhtimise teenus	79 529	133 257
Konsultatsioonid	4 530	22 000
Muu müük	0	1 909
Kokku müügitulu	84 059	157 166

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	16 257	16 257
Sotsiaalmaksud	5 365	5 365
Kokku tööjõukulud	21 622	21 622
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	790 822	0	790 822	1 224

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	21 622	21 622

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.09.2021

Osaühing HM Investeeringud (registrikood: 10963165) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HILLAR-PEETER LUIJSALU	Juhatuse liige	28.09.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	485 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	46 627
Kokku	532 142
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	532 142
Kokku	532 142

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata finantsteenuste abitegevusalad	66199	84059	100.00%	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
Mobiiltelefon	+372 5040244
E-posti aadress	Hillar-Peeter.Luitsalu@arcovara.ee