

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Heamehe Vara OÜ

registrikood: 16252206

tänavanimi: Kadri tee

maja ja korteri number: 2-1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10127

e-posti aadress: peeter.kutman@cobalt.legal

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Heamehe Vara OÜ asutati 15.06.2021 kinnisvarainvesteeringu haldamiseks.

2021. aastal omandati OÜ Variatsioonidelt jagunemise käigus korteriomand aadressiga Harju maakonnas Tallinnas Lai tn 32.

2022. aastal teenis Heamehe Vara OÜ korteriomandilt renditulu.

Sama tegevusega jätkatakse ka 2023. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 769	1 255	
Nõuded ja ettemaksed	0	8 081	2
Kokku käibevarad	1 769	9 336	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	62 483	5 000	3
Nõuded ja ettemaksed	57 081	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	133 277	133 277	4
Materiaalsed põhivarad	16 032	3 729	5
Kokku põhivarad	268 873	142 006	
Kokku varad	270 642	151 342	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 559	4 415	6
Võlad ja ettemaksed	779	1 582	7
Kokku lühiajalised kohustised	5 338	5 997	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	172 052	59 610	6
Kokku pikaajalised kohustised	172 052	59 610	
Kokku kohustised	177 390	65 607	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	87 269	87 269	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 034	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 517	-4 034	
Kokku omakapital	93 252	85 735	
Kokku kohustised ja omakapital	270 642	151 342	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	15.06.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	11 860	1 558	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 483	-4 082	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 642	-285	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 246	-305	5
Muud ärikulud	-1	-4	
Ärikasum (kahjum)	3 488	-3 118	
Intressitulud	5 440	0	
Intressikulud	-1 411	-916	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 517	-4 034	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 517	-4 034	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Heamehe Vara OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud versioonina.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruande kuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Ostetud kunstiteoseid ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	4 aastat
Inventar	5 aastat

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, 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. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Kulud

Otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud kaupade, materjalide ja teenuste kulu kajastatakse real "kaubad, toore, materjal ja teenused". Mitmesuguste tegevuskulude alla kuuluvad administratiivsetel ja muudel põhitegevusega mitte otseselt seotud eesmärkidel ostetud teenuste ja abimaterjalide kulud.

Seotud osapooled

Heamehe Vara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nendega seotud ettevõtteid
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenuõuded	51 641	0	51 641	8
Muud nõuded	5 440	0	5 440	
Intressinõuded	5 440	0	5 440	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 081		57 081	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	307	307	0	
Viitlaekumised	307	307	0	
Ettemaksed	7 774	7 774	0	
Muud makstud ettemaksed	7 774	7 774	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 081	8 081	0	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
15.06.2021	0	0	0
Soetamine	5 000	0	5 000
31.12.2021	5 000	0	5 000
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2021	5 000	0	5 000
Soetamine	54 491	2 992	57 483
31.12.2022	59 491	2 992	62 483

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
15.06.2021	133 277
31.12.2021	133 277
31.12.2022	133 277

	2022	15.06.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 860	1 558
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 435	-4 082

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
15.06.2021			
Soetusmaksumus	0	380	380
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	380	380
Ostud ja parendused	3 654	0	3 654
Muud ostud ja parendused	3 654	0	3 654
Amortisatsioonikulu	-305	0	-305
31.12.2021			
Soetusmaksumus	3 654	380	4 034
Akumuleeritud kulum	-305	0	-305
Jääkmaksumus	3 349	380	3 729
Ostud ja parendused	0	15 548	15 548
Muud ostud ja parendused	0	15 548	15 548
Amortisatsioonikulu	-913	-2 332	-3 245
31.12.2022			
Soetusmaksumus	3 654	15 928	19 582
Akumuleeritud kulum	-1 218	-2 332	-3 550
Jääkmaksumus	2 436	13 596	16 032

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen Swedbank	36 611	4 559	32 052		EURIBOR+marginaal	EUR	18.03.2025	
Omanikulaen	140 000	0	140 000		0%	EUR	31.12.2025	8
Pikaajalised laenud kokku	176 611	4 559	172 052					
Laenukohustised kokku	176 611	4 559	172 052					

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen Swedbank	41 025	4 415	36 610		EURIBOR+marginaal	EUR	18.03.2025	
Omanikulaen	23 000	0	23 000		0%	EUR	31.12.2025	8
Pikaajalised laenud kokku	64 025	4 415	59 610					
Laenukohustised kokku	64 025	4 415	59 610					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Saadud ettemaksed	779	779
Tulevaste perioodide tulud	779	779
Kokku võlad ja ettemaksed	779	779

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	331	331
Muud võlad	472	472
Muud viitvõlad	472	472
Saadud ettemaksed	779	779
Tulevaste perioodide tulud	779	779
Kokku võlad ja ettemaksed	1 582	1 582

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	27 436	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 436	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	472
Kokku võlad ja ettemaksed	0	472

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	140 000	23 000
Kokku laenukohustised	140 000	23 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	25 364	0	25 364	2 072
Kokku antud laenud	0	25 364	0	25 364	2 072

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2023

Heamehe Vara OÜ (registrikood: 16252206) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KUTMAN	Juhatuse liige	28.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 517
Kokku	3 483

Kanda kasum edasi järgmisesse perioodi

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 517
Kokku	3 483

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	11860	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Peeter Kutman	37306282716	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	peeter.kutman@cobalt.legal