

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Havanna Kapital OÜ

registrikood: 14858577

tänavatalu nimi, Rävälä pst 5
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 8 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	11
Lisa 9 Intressitulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

2022. aastal aktiivset majandustegevust ei olnud, mistõttu puudus ettevõttel müügitulu. Peamine tegevus oli finantstulu saamiseks investeerimine väärtpaberitesse ja laenudesse. Majandusaastal saadi tulu laenunõuetelt ja väärtpaberitelt, kokku 5 870 eurot.

2022. aastal väärtpaberite väärtus langes, mistõttu tekkis investeringutest kahjum.

2022. aasta lõpetati 15 101 eurose kahjumiga.

Ettevõtte kulud ja tulud on lahtikirjutatud aruande lisades.

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

Majandusaastaruande esitamise ajaks oli ettevõttel kasum, mis viib netovara vastavusse Äriseadustiku nõuetele.

2023. aastal jätkatakse hea kasvupotentsiaaliga kinnisvaraobjektide otsimist ja nendesse investeerimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 158	11 935
Finantsinvesteeringud	56 598	48 820
Nõuded ja ettemaksed	4 688	7 987
Nõuded ostjate vastu	2 007	2 393
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	94	101
Laenunõuded	2 587	5 493
Kokku käibevarad	63 444	68 742
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 938	1 938
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 938	1 938
Finantsinvesteeringud	46 568	22 561
Nõuded ja ettemaksed	149 235	155 072
Nõuded seotud osapoolte vastu	69 875	139 915
Laenunõuded	79 360	6 597
Muud nõuded	0	8 560
Kokku põhivarad	197 741	179 571
Kokku varad	261 185	248 313
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	132 000
Võlad ja ettemaksed	1 499	2 925
Võlad tarnijatele	1 499	2 925
Kokku lühiajalised kohustised	1 499	134 925
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	262 000	100 600
Kokku pikaajalised kohustised	262 000	100 600
Kokku kohustised	263 499	235 525
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 288	-193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 102	10 481
Kokku omakapital	-2 314	12 788
Kokku kohustised ja omakapital	261 185	248 313

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	0	2 742	5
Muud äritulud	0	9 594	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46	-1 255	6
Mitmesugused tegevuskulud	-880	-1 751	7
Muud ärikulud	0	-8	
Ärikasum (kahjum)	-926	9 322	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-14 383	0	9
Intressitulud	5 870	3 878	
Intressikulud	-5 663	-6 131	
Muud finantstulud ja -kulud	0	3 412	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-15 102	10 481	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 102	10 481	

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 alusprintsippiidest (majandusüksuse, olulisuse, järjepidevuse jne printsiipi).

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 osapoolele 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 õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest, 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

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksetest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksetest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2021. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 2/3 aastal 2019 ning 2020 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on 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 ilmnesid bilansi kuupäeva 31.detsember 2022 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)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	94	101
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	94	101

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14863874	Pernau Homes OÜ	Eesti	investeerimine	20	20
16041062	Bahama Invest OÜ	Eesti	investeerimine	12.50	12.50
16170218	Caramelo Invest OÜ	Eesti	investeerimine	45	45

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Pernau Homes OÜ	500	500
Bahama Invest OÜ	313	313
Caramelo Invest OÜ	1 125	1 125
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 938	1 938

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	48 406	48 406
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	48 406	48 406
Müügid	-48 406	-48 406
31.12.2021		
Soetusmaksumus	48 406	48 406
Akumuleeritud kulum	-48 406	-48 406
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		2 242
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		698
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		58 000

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	2 742
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	2 742
Kokku müügitulu	0	2 742
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendus	0	500
Üüriteenus	0	2 242
Kokku müügitulu	0	2 742

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	46	55
Alltöövõtutööd	0	1 200
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	46	1 255

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Koolituskulud	90	60
Riigilõiv, juriidilised kulud	0	79
Kommunaalkulud	0	698
Kindlustusmaksed	0	9
Pangakulud	0	50
Raamatupidamine	757	735
Reklaam	0	120
Muud	33	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	880	1 751

Lisa 8 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2022
Dividendid aktsiatelt	905
Väärtpaperite investeeringute muutus	-6 165
Omaraha, Funderbeam paltformi kahjum	-9 123
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-14 383

Lisa 9 Intressitulud (eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	4 193	0
Finantsinvesteeringutelt intress	1 677	0
Kokku intressitulud	5 870	3 878

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	69 875	69 875
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 560	78 600
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 435	148 475
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	262 000	0
Kokku laenukohustised	262 000	69 875

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	16 625	53 250		69 875	1 056
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	85 600	3 000	10 000	78 600	1 337
Kokku antud laenud	102 225	56 250	10 000	148 475	2 393

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 600	132 000	50 000	232 600	6 203
Kokku laenukohustised	150 600	132 000	50 000	232 600	6 203

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2023

Havanna Kapital OÜ (registrikood: 14858577) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELVER TÕKKE	Juhatuse liige	21.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 288
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-15 102
Kokku	-4 814
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 814
Kokku	-4 814

majandusaasta aruande esitamise ajaks on netovara nõue täidetud. ettevõttel on kasum, mis katab kahjumi

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