

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Müügitulu	9
Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10
Lisa 8 Intressitulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Havanna Kapital OÜ asutati 27.11.2019 eesmärgiga osutada kinnisvaraalasid vahendusteenuseid ja tegeleda investeerimisega.

2023. aastal aktiivset majandustegevust ei olnud, mistõttu puudus ettevõtte müügitulu. Peamine tegevus oli finantstulu saamise eesmärgil väärtpaberitesse ja laenudesse investeerimine. Majandusaastal saadi tulu laenuõuetelt ja väärtpaberitelt kokku 4808 eurot, sealhulgas aktsiatelt dividendid 1219 eurot. Laenuõuete intressitulude ja -kulude vahe oli 3588 eurot. Põhivarasse ei investeeritud.

2023. aasta lõpetati 3644 eurose puhaskasumiga.

Ettevõtte kulud ja tulud on lahtikirjutatud aruande lisades.

2024. aastal jätkatakse hea kasvupotentsiaaliga kinnisvaraobjektidesse investeerimisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 423	2 158
Finantsinvesteeringud	64 492	56 598
Nõuded ja ettemaksed	3 529	4 688
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 435	2 007
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	94	94
Laenunõuded	0	2 587
Kokku varud	66 229	0
Müügiks ostetud kaubad	66 229	0
Kokku käibevarad	137 673	63 444
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 638	1 938
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 638	1 938
Finantsinvesteeringud	48 612	46 568
Nõuded ja ettemaksed	164 257	149 235
Nõuded seotud osapoolte vastu	131 475	69 875
Laenunõuded	32 782	79 360
Kokku põhivarad	215 507	197 741
Kokku varad	353 180	261 185
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	79 100	0
Võlad ja ettemaksed	4 050	1 499
Võlad tarnijatele	4 050	1 499
Kokku lühiajalised kohustised	83 150	1 499
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	268 700	262 000
Kokku pikaajalised kohustised	268 700	262 000
Kokku kohustised	351 850	263 499
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 814	10 288
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 644	-15 102
Kokku omakapital	1 330	-2 314
Kokku kohustised ja omakapital	353 180	261 185

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-47	-46	5
Mitmesugused tegevuskulud	-1 117	-880	6
Ärikasum (kahjum)	-1 164	-926	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	924	-14 383	8
Intressitulud	9 125	5 870	
Intressikulud	-5 241	-5 663	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 644	-15 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 644	-15 102	

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 tehingukulusi.

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 Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga 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 ettemaksud

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

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 2023 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)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	94	94
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	94	94

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14863874	Pernau Homes OÜ	Eesti	majutus	20	20
16041062	Bahama Invest OÜ	Eesti	Kinnisvaraala	12.50	12.50
16170218	Caramelo Invest OÜ	Eesti	kinnisvaraala	45	45
16765489	Hospitali Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvaraala	28	28

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	31.12.2023
Pernau Homes OÜ	500		500
Bahama Invest OÜ	313		313
Caramelo Invest OÜ	1 125		1 125
Hospitali Kinnisvara OÜ		700	700
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 938	700	2 638

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Hospitali Kinnisvara OÜ	28	26.06.2023	700

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	0
Kokku müügitulu	0	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendus	0	0
Üüriteenus	0	0
Kokku müügitulu	0	0

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	47	46
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	47	46

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Koolituskulud	0	90
Riigilõiv, juriidilised kulud	375	0
Pangakulud	53	0
Raamatupidamine	689	757
Muud	0	33
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 117	880

Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
Dividendid aktsiatelt	1 436	905
Väärtpaperite investeeringute muutus	-2 298	-6 165
Omaraha, Funderbeam kahjum	1 786	-9 123
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	924	-14 383

Lisa 8 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	103	0
Intressitulu laenudelt	6 229	4 193
Finantsinvesteeringutelt intress	2 793	1 677
Kokku intressitulud	9 125	5 870

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 435	2 007
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 435	2 007

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	131 475	69 875
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 000	11 560
Kokku nõuded ja ettemaksed	141 475	81 435
Laenukohustised		
Sidusettevõttjad	37 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	310 800	262 000
Kokku laenukohustised	347 800	262 000

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	69 875	61 600	131 475	1 398
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 000		10 000	
Kokku antud laenud	79 875	61 600	141 475	1 398

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023
Sidusettevõttjad	0	37 000	37 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	262 000	6 700	268 700
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		42 100	42 100
Kokku laenukohustised	262 000	85 800	347 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2023

Havanna Kapital OÜ (registrikood: 14858577) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELVER TÕKKE	Juhatuse liige	22.03.2024
PEEP-AIN SAAR	Juhatuse liige	26.03.2024
ELARI TAMM	Juhatuse liige	27.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 644
Kokku	-1 170
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 170
Kokku	-1 170