

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Heamehe Vara OÜ

registrikood: 16252206

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Kadri tee 2-1

postisihthnumber: 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	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Heamehe Vara OÜ asutati 15.06.2021 kinnisvarainvesteeringu haldamiseks.

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

2023. aastal teenis Heamehe Vara OÜ korterimandilt renditulu ja tegeles kinnisvara alase nõustamisega.

Sama tegevusega jätkatakse ka 2024. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 973	1 769	
Kokku käibevarad	6 973	1 769	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	59 963	62 483	3
Nõuded ja ettemaksed	267 046	57 081	2
Kinnisvarainvesteeringud	133 277	133 277	4
Materiaalsed põhivarad	20 598	16 032	5
Kokku põhivarad	480 884	268 873	
Kokku varad	487 857	270 642	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	129 704	4 559	6
Võlad ja ettemaksed	5 834	779	7
Kokku lühiajalised kohustised	135 538	5 338	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	230 348	172 052	6
Kokku pikaajalised kohustised	230 348	172 052	
Kokku kohustised	365 886	177 390	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Ülekurss	87 269	87 269	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 483	-4 034	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 719	7 517	
Kokku omakapital	121 971	93 252	
Kokku kohustised ja omakapital	487 857	270 642	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	58 091	11 860	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 050	-2 483	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 060	-2 642	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 720	-3 246	5
Muud ärikulud	-3	-1	
Ärikasum (kahjum)	23 258	3 488	
Intressitulud	10 448	5 440	
Intressikulud	-4 987	-1 411	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	28 719	7 517	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 719	7 517	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Heamehe Vara OÜ 2023. 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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pool tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	251 161	0	251 161	8
Muud nõuded	15 885	0	15 885	
Intressinõuded	15 885	0	15 885	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	267 046	0	267 046	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	51 641	0	51 641	8
Muud nõuded	5 440	0	5 440	
Intressinõuded	5 440	0	5 440	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 081	0	57 081	

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			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
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2022	59 491	2 992	62 483
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 520	0	-2 520
31.12.2023	56 971	2 992	59 963

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	133 277
31.12.2022	133 277
31.12.2023	133 277

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 991	11 860
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 194	-2 435

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	9 286	9 286
Muud ostud ja parendused	0	9 286	9 286
Amortisatsioonikulu	-914	-3 806	-4 720
31.12.2023			
Soetusmaksumus	3 654	25 214	28 868
Akumuleeritud kulum	-2 132	-6 138	-8 270
Jääkmaksumus	1 522	19 076	20 598

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
AB Cobalt OÜ	125 000	125 000			EURIBOR+2%	EUR	30.03.2024	
Lühiajalised laenud kokku	125 000	125 000						
Pikaajalised laenud								
Laen Swedbank	32 052	4 704	27 348		EURIBOR+marginaal	EUR	18.03.2025	
Omanikulaen	203 000	0	203 000		0%	EUR	31.12.2027	8
Pikaajalised laenud kokku	235 052	4 704	230 348					
Laenukohustised kokku	360 052	129 704	230 348					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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	31.12.2027	8
Pikaajalised laenud kokku	176 611	4 559	172 052					
Laenukohustised kokku	176 611	4 559	172 052					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	748	748
Maksuvõlad	1 621	1 621
Muud võlad	2 850	2 850
Intressivõlad	2 850	2 850
Saadud ettemaksed	615	615
Tulevaste perioodide tulud	615	615
Kokku võlad ja ettemaksed	5 834	5 834

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

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107 822	29 644
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	159 224	27 437
Kokku nõuded ja ettemaksed	267 046	57 081
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	203 000	140 000
Kokku laenukohustised	203 000	140 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	65 000	38 723	26 277	3 368
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 364	0	25 364	2 072
Kokku antud laenud	0	90 364	38 723	51 641	5 440

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 277	74 000	0	100 277	4 177
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 364	125 520	0	150 884	6 268
Kokku antud laenud	51 641	199 520	0	251 161	10 445

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 000	117 000	0	140 000	0
Kokku laenukohustised	23 000	117 000	0	140 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	140 000	63 000	0	203 000	0
Kokku laenukohustised	140 000	63 000	0	203 000	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2024

Heamehe Vara OÜ (registrikood: 16252206) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KUTMAN	Juhatuse liige	20.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 719
Kokku	32 202
Katmine	
Kokku	32 202

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 719
Kokku	32 202

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	58091	100.00%	Jah