

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Havanna Kapital OÜ

registrikood: 14858577

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Rävala pst 5

postisihthnumber: 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	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Havanna Kapital OÜ asutati 27.11.2019 eesmärgiga osutada kinnisvaraalaseid vahendusteenuseid, tegeleda kinnisvara ostu-müügi ja investeerimisega.

2024. aastal oli müügitulu 172 200 eurot.

Jätkati finantstulu saamise eesmärgil väärtpaberitesse ja laenudesse investeerimisega.

2024. aasta lõpetati 12 030 eurose puhaskasumiga.

Ettevõtte kulud ja tulud on lahtikirjutatud aruande lisades.

2025. aastal jätkatakse hea kasvupotentsiaaliga kinnisvaraobjektidesse investeerimise ja finantsinvesteeringutega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	25 749	3 423
Finantsinvesteeringud	64 185	64 492
Nõuded ja ettemaksed	1 894	3 529
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 893	3 435
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	94
Muud nõuded	1	0
Kokku varud	45 000	66 229
Müügiks ostetud kaubad	45 000	66 229
Kokku käibevarad	136 828	137 673
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 325	2 638
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 325	2 638
Finantsinvesteeringud	47 970	48 612
Nõuded ja ettemaksed	146 807	164 257
Nõuded seotud osapoolte vastu	112 200	131 475
Laenunõuded	34 607	32 782
Kokku põhivarad	197 102	215 507
Kokku varad	333 930	353 180
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	70 750	79 100
Võlad ja ettemaksed	4 819	4 050
Võlad tarnijatele	4 150	4 050
Maksuvõlad	669	0
Kokku lühiajalised kohustised	75 569	83 150
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	245 000	268 700
Kokku pikaajalised kohustised	245 000	268 700
Kokku kohustised	320 569	351 850
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 170	-4 814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 031	3 644
Kokku omakapital	13 361	1 330
Kokku kohustised ja omakapital	333 930	353 180

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	172 200	0	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-150 734	-47	5
Mitmesugused tegevuskulud	-4 165	-1 117	6
Muud ärikulud	-3	0	
Ärikasum (kahjum)	17 298	-1 164	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	9 813	0	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-2 134	924	8
Intressitulud	6 437	9 125	
Intressikulud	-19 383	-5 241	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 031	3 644	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 031	3 644	

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, kuna kasutab aktsiate ja väärtpaberite kajastamisel õiglast väärtust, on koostanud lühendatud aastaaruande. RTJ 15.

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 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 õiglasest väärtusest, muutustega läbi kasumiaruande.

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasest väärtusest, 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 arvestamisel 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 väärtuses, 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 kajastamine 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 eraldi 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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2024 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)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	669	
Ettemaksukonto jääk		94
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	669	94

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
14863874	Pernau Homes OÜ	Eesti	kinnisvara-alane(rent, üür, müük)	20	20
16170218	Caramelo Invest OÜ	Eesti	kinnisvara-alane(rent, üür, müük)	45	45
16765489	Hospidali Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara-alane(rent, üür, müük)	28	28
16041062	Bahama Invest OÜ	Eesti	kinnisvara-alane(rent, üür, müük)	13	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Müük	31.12.2024
Pernau Homes OÜ	500		500
Caramelo Invest OÜ	1 125		1 125
Hospidali Kinnisvara OÜ	700		700
Bahama Invest OÜ	313	-313	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 638	-313	2 325

Lisa 4 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	172 200	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	172 200	0
Kokku müügitulu	172 200	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendus	3 700	0
Korterite müük	168 500	0
Kokku müügitulu	172 200	0

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2024	2023
Tooraine ja materjal	5	47
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	149 229	0
Vahendusteenused	1 500	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	150 734	47

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Koolituskulud	180	0
Riigilõiv, juriidilised kulud	1 116	375
Pangakulud	24	53
Raamatupidamine	660	689
Kindlustusmaksed	9	0
Reklaam	37	0
Kommunaalkulud	2 139	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 165	1 117

Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2024	2023
Dividendid aktsiatelt	2 074	1 436
Väärtpaberite investeeringute muutus	-5 442	-2 298
Omaraha, Funderbeam kahjum	1 234	1 786
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-2 134	924

Lisa 8 Intressitulud (eurodes)

	2024	2023
Intressitulu hoiustelt	335	103
Intressitulu laenudelt	3 570	6 229
Finantsinvesteeringutelt intress	2 532	2 793
Kokku intressitulud	6 437	9 125

Lisa 9 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 803	3 345
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90	90
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 893	3 435

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	112 200	131 475
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	10 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	137 200	141 475
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	37 000	37 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	245 000	310 800
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 900	0
Kokku laenukohustised	300 900	347 800

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	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 ettevõtjad	10 000		10 000	
Kokku antud laenud	79 875	61 600	141 475	1 398

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	69 875		24 875	45 000	1 075
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	71 600	5 600		66 000	
Kokku antud laenud	141 475	5 600	24 875	111 000	1 075

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022		Saadud laenud		31.12.2023	
Sidusettevõtjad	0		37 000		37 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	262 000		6 700		268 700	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			42 100		42 100	
Kokku laenukohustised	262 000		85 800		347 800	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	
Sidusettevõtjad	37 000			37 000	54	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	268 700		23 700	245 000		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 100	15 425	23 775	33 750	10 692	
Kokku laenukohustised	347 800	15 425	47 475	315 750	10 746	

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2025

Havanna Kapital OÜ (registrikood: 14858577) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Helver Tõkke	Juhatuse liige	26.02.2025
Elari Tamm	Juhatuse liige	25.04.2025
Peep-Ain Saar	Juhatuse liige	29.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 031
Kokku	10 861
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 861
Kokku	10 861

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68111	EMTAK 2025	168500	97.85%	Jah
Kinnisvarateenuste vahendusteenus	68311	EMTAK 2025	3700	2.15%	Ei