

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Hexa Capital OÜ

**registrikood:** 16176111

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa,  
Hälli põik 12

**postisihthnumber:** 13521

**e-posti aadress:** info@hexacapital.ee

## Sisukord

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne               | 4  |
| Bilanss                                    | 4  |
| Kasumiaruanne                              | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad         | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                  | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud            | 8  |
| Lisa 3 Laenukohustised                     | 8  |
| Lisa 4 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 8  |
| Lisa 5 Seotud osapooled                    | 9  |
| Aruande allkirjad                          | 10 |

## Tegevusaruanne

Hexa Capital OÜ on loodud 2021.aastal eesmärgiga investeerida kinnisvarasse ning tegeleb elukondliku kinnisvara pikaajalise rendileandmisega.

Hexa Capital OÜ teenis 2024.aastal müügitulu 8 368 eurot ning kasumiks kujunes 2 260 eurot.

Esimese kahe tegevusaasta jooksul omandas ettevõtte 2 objekti. 2023. ja 2024. aastal uusi objekte ei soetatud ja otsustati olemasolevatega jätkata.

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused) oli 31.12.2024 seisuga 10,6 (31.12.2023: 4,7) ja võlakordaja (kohustused/varad) oli 31.12.2024 seisuga 0,85 (31.12.2023: 0,88).

Juhatus koosneb kuuest liikmest. Juhatuse liikmed ei saanud ettevõttest majandusaastal tasu.

Ettevõttel puudusid majandusaastal töötajad.

Aastaruande koostamisperioodil pole toimunud ühtegi erakordset sündmust, mis kalduks oluliselt kõrvale ettevõtte põhitegevusest.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varad                                        |               |               |
| Käibevarad                                   |               |               |
| Raha                                         | 7 615         | 6 016         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 246           | 176           |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>7 861</b>  | <b>6 192</b>  |
| Põhivarad                                    |               |               |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 81 486        | 81 486        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>81 486</b> | <b>81 486</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>89 347</b> | <b>87 678</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |
| Kohustised                                   |               |               |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |
| Võlad ja ettemaksed                          | 742           | 1 333         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>742</b>    | <b>1 333</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |
| Laenukohustised                              | 75 600        | 75 600        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>75 600</b> | <b>75 600</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>76 342</b> | <b>76 933</b> |
| Omakapital                                   |               |               |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 000         | 3 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 7 745         | 5 167         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 260         | 2 578         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>13 005</b> | <b>10 745</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>89 347</b> | <b>87 678</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024         | 2023         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu                                   | 8 368        | 8 268        |
| Muud äritulud                               | 0            | 300          |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 838       | -1 703       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -337         | -454         |
| Muud ärikulud                               | -100         | -1           |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>6 093</b> | <b>6 410</b> |
| Intressikulud                               | -3 833       | -3 833       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 260</b> | <b>2 577</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 260</b> | <b>2 577</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuste kohta.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud EV raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke. Kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksete all kajastatakse nõuded ostjate vastu, maksude ettemaksed ja tagasinõuded ning muud lühiajalised nõuded ja ettemaksed teenuste eest. Kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, va ettemaksed ja maksusaldod.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. (SME IFRS 16.2)

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. (SME IFRS 16.5). Kinnisvarainvesteeringu edasine kajastamine toimub õiglase väärtuse meetodil. (SME IFRS 16.7). Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. (SME IFRS 16.7).

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed põhivarad on materiaalsed varad, mida ettevõtte kasutab toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta. (SME IFRS 17.2)

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objekti amortiseeritav osa kantakse kulusse objekti kasuliku eluea jooksul. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
| Masinad ja seadmed  | 5              |

### Finantskohustised

Lühiajaliste kohustistena on kajastatud

- 1) kohustised, mis arveldatakse ettevõtte tavapärase äritsükli jooksul (nt võlad tarnijatele);
- 2) kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

Pikaajaliste kohustistena on kajastatud

- 1) kohustised, mille maksetähtaeg on üle 12 kuu alates aruandekuupäevast (võetud pikaajalised laenud).

Finantskohustus võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi (SME IFRS 11.13, 12.7). Kõiki finantskohustisi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (SME IFRS 11.8 (b), 11.9, 11.14, 12.8).

## Tulud

Tuluna kajastatakse:

- (a) tulu kaupade müügist;
- (b) tulu teenuste osutamisest.

Kaubad hõlmavad, nii ettevõtte enda poolt toodetud müügiks mõeldud kaupu, kui ka ettevõtte poolt edasimüügi eesmärgil soetatud kaupu. (SME IFRS 23.1 (a)). Teenuste osutamine on teatud lepinguliselt kindlaksmääratud ülesannete täitmine kokkulepitud ajaperioodi jooksul.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. (SME IFRS 23.3)

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik järgnevalt loetletud tingimused on täidetud (SME IFRS 23.10):

- (a) olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- (b) müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse tavaliselt omandiga ning puudub tegelik kontroll kauba või toote üle;
- (c) tulu müügittehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- (d) tehingust saadav majanduslik kasu (nt tulu laekumine) on tõenäoline;
- (e) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest aruandekuupäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida siis, kui on täidetud kõik järgmised tingimused (SME IFRS 23.14):

- (a) tulu suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta;
- (b) tehingust saadav majanduslik kasu (nt tulu laekumine) on tõenäoline;
- (c) tehingu valmidusastet aruandekuupäeval on võimalik usaldusväärselt mõõta; ja
- (d) tehinguga seotud tehtud kulusid ning tehingu lõpetamiseks vajalikke kulusid on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Juhul kui teenus osutatakse väga lühikese ajaperioodi jooksul ning tulu perioodiseerimise mõju oleks ebaoluline, kajastatakse tulu kohe pärast teenuse osutamist.

## Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud majandusaasta aruannet koostava ettevõttega (aruandev ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, nt abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud aruandva ettevõttega, kui see isik (SME IFRS 33.2(a)):

- (a) on aruandva ettevõtte või selle emaetevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju aruandva ettevõtte üle (nt läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud aruandva ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest (SME IFRS 33.2(b)):

- (a) ettevõtte ja aruandev ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või samal isikul on nende üle valitsev mõju (või selle isiku lähedasel pereliikmel));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab aruandva ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on aruandva ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) ettevõtted, mille üle punkti 52 alapunktis (a) määratletud isikud (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat või olulist mõju;
- (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju aruandva ettevõtte üle.

Seotud osapooleks ei ole (SME IFRS 33.4):

- (a) kaks ettevõtet ainult seetõttu, et üks isik on mõlema ettevõtte juhtkonna liige;
- (b) näiteks ettevõtte finantseerijad, riigiasutused või muud sarnased üksused, isegi kui nad võivad mõjutada ettevõtte tegutsemisvabadust või osaleda otsustusprotsessis;
- (c) näiteks kliendid, hankijad, müügiesindajad või muud isikud, kellega ettevõttel on märkimisväärsed tehingud, ainult nendest tehingutest tuleneva majandusliku sõltuvuse tõttu.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |        |
|-------------------------|--------|
|                         |        |
| 31.12.2022              | 81 486 |
| 31.12.2023              | 81 486 |
| 31.12.2024              | 81 486 |

|                                                 | 2024  | 2023  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 8 368 | 8 268 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 1 839 | 1 703 |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2024 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikaajaline laen                 | 75 600     |                                  | 75 600              |             | 5%           | EUR         | 31.12.2026  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 75 600     |                                  | 75 600              |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 75 600     |                                  | 75 600              |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pikaajaline laen                 | 75 600     |                                  | 75 600              |             | 5%           | EUR         | 31.12.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 75 600     |                                  | 75 600              |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 75 600     |                                  | 75 600              |             |              |             |             |

## Lisa 4 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2024         | 2023         |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 1 630        | 1 588        |
| <b>Energia</b>                                   | <b>121</b>   | <b>115</b>   |
| Elektrienergia                                   | 121          | 115          |
| Muud                                             | 87           | 0            |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>1 838</b> | <b>1 703</b> |

Lisa 5 Seotud osapooled  
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Laenukohustised                                                                                              |            |            |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 75 600     | 75 600     |
| Kokku laenukohustised                                                                                        | 75 600     | 75 600     |

| ANTUD LAENUD                                                                                                 | 31.12.2023 | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2024 | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------------------|------------|-----------------------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 75 600     | 0            | 0                          | 75 600     | 3 833                       |
| Kokku antud laenud                                                                                           | 75 600     | 0            | 0                          | 75 600     | 3 833                       |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2022 | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023 | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 75 600     | 0             | 0                           | 75 600     | 3 833                       |
| Kokku laenukohustised                                                                                        | 75 600     | 0             | 0                           | 75 600     | 3 833                       |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2025

Hexa Capital OÜ (registrikood: 16176111) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANU REEMER         | Juhatuse liige     | 30.06.2025           |
| GRISELDA ROSENBERG | Juhatuse liige     | 30.06.2025           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 7 745         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 260         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>10 005</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 10 005        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>10 005</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 8368            | 100.00%     | Jah            |