

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Epona

registrikood: 10094203

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt. 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11312

telefon: +372 6510700

faks: +372 6510701

e-posti aadress: epona@oma.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Epona tegevuseks on kinnisvaraprojektide arendamine.

Ettevõtte oli sõlminud 2012. aastal Tallinnas asuva kinnistu võlaõigusliku ostu-müügilepingu eesmärgiga arendada kinnistule ärihoone. i2015. aasta jaanuaris taganeti võlaõiguslikust lepingust, sest kavandatud hoone rajamine oleks muutunud keskkonnas osutunud majanduslikult ebamõistlikuks.

Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2014 negatiivne ja ei vastanud äriseadustiku nõuetele. Juulis 2015 otsustas ainuaktisonär FCM Grupi AS suurendada AS Epona aktsiakapitali ühe aktsia võrra, aktsia eest tasuti täies ulatuses mitterahalise sissemaksega. Aktsiaemissiooni järgselt otsustas ainuaktisonär ettevõtte ümber kujundada osaühinguks, vastav kanne tehti Äriregistris 26.08.2015, ettevõtte kannab ümber kujundamise järgselt ärinime OÜ Epona. Seisuga 31.12.2015 vastab ettevõtte omakapital äriseadustiku nõuetele.

2015. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Ettevõtte majandustegevust teostasid ja kajastasid osanikud. 2016. aastal ei ole plaanis uusi kinnisvaraarendusprojekte käivitada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 090	44	2
Nõuded ja ettemaksed	0	1 064	3
Kokku käibevara	3 090	1 108	
Kokku varad	3 090	1 108	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	703 150	5
Võlad ja ettemaksed	0	117 926	6
Kokku lühiajalised kohustused	0	821 076	
Kokku kohustused	0	821 076	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 552	38 280	8
Kohustuslik reservkapital	0	3 835	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 254	243 793	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 716	-1 105 876	
Kokku omakapital	3 090	-819 968	
Kokku kohustused ja omakapital	3 090	1 108	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	10 000	0	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-1 041 121	10
Brutokasum (-kahjum)	10 000	-1 041 121	
Üldhalduskulud	-1 686	-938	
Äri kasum (kahjum)	8 314	-1 042 059	
Intressikulud	-32 030	-63 817	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-23 716	-1 105 876	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 716	-1 105 876	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	8 314	-1 042 059	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	936 621	4
Kokku korrigeerimised	0	936 621	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 064	1 371	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-15 872	8 028	
Kokku rahavood äritegevusest	-6 494	-96 039	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-12 724	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-12 724	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	9 540	108 450	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	9 540	108 450	
Kokku rahavood	3 046	-313	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	44	357	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 046	-313	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 090	44	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	38 280	0	3 835	243 793	285 908
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 105 876	-1 105 876
31.12.2014	38 280	0	3 835	-862 083	-819 968
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-23 716	-23 716
Emiteeritud osakapital	32	846 742	0	0	846 774
Muud muutused omakapitalis	-35 760	-846 742	-3 835	886 337	0
31.12.2015	2 552	0	0	538	3 090

Täpsem info osa-/aktsiakapitali kohta on toodud lisas 8.

Real "Muud muutused omakapitalis" on kajastatud ettevõtlusvormi muudatus: aktsiaselts Epona kujundati ümber osaühinguks Epona, vastav muudatus registreeriti Äriregistris 26.08.2015 (vt Lisa 8).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Epona 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõuded ostjate vastu on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved") ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), 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 õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse meetodil kajastades, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal või tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule oli moodustatud seisuga 31.12.2014 kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele. Vastavalt äriseadustikule võib osaühingu põhikirjas sätestada olukorra, kus reservkapitali ei moodustata. Seoses uue põhikirja kinnitamisega 08.07.2015, mille järgi reservkapitali ei moodustata, on reservkapitali jääk kantud vaba omakapitali koosseisu.

Tulud

Müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõtte tekib dividendi nõudeõigus.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt, kuni 31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ Epona aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	3 090	44
Kokku raha	3 090	44

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014
	Ettemaks
Käibemaks	1 064
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 064

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	931 254	931 254
Jääkmaksumus	931 254	931 254
Ostud ja parendused	5 367	5 367
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-936 621	-936 621
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Kinnisvarainvesteeringuna oli kajastatud kinnistu Tallinnas, 2014. aastal hinnati kinnistu väärtus alla seoses asjaoluga, et ettevõtte taganes kinnistu võlaõiguslikust ostu-müügilepingust.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	703 150	703 150	0	0
Laenukohustused kokku	703 150	703 150	0	0

Emaettevõttelt oli saadud laen kinnisvarainvesteeringu omandamiseks ja arendamiseks (vt Lisa 12). Laen kogusummas 712 690 eurot tasuti mitterahalise sissemaksena ettevõtte aktsiakapitali suurendamiseks juulis 2015 (vt Lisa 8 Osakapital).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 872	15 872	
Muud võlad	102 054	102 054	
Intressivõlad	102 054	102 054	12
Kokku võlad ja ettemaksed	117 926	117 926	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	431	0
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	107	0
Kokku tingimuslikud kohustused	538	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 552	38 280
Osade arv (tk)	1	1 200
Seisuga 31.12.2014 oli AS Epona aktsiakapital 38 280 eurot, mis koosnes 1 200-st aktsiast nimiväärutsega a' 31.90 eurot. 05.07.2015 registreeriti Äriregistris AS Epona aktsiakapitali suurendamine ühe uue aktsia väljalaskmise teel. Aktsia märkimishind oli 846 774 eurot, millest 32 eurot moodustas aktsia hind ja 846 742 eurot ülekurs. Uus aktsiakapital seisuga 05.07.2015 oli suuruses 38 312 eurot. Aktsia eest tasuti täies ulatuses mitterahalise sissemaksega, mille esemeks oli AS Epona ja FCM Grupi AS vahel 25.04.2012 sõlmitud laenulepingust tulenevad nõuded AS Epona vastu: laenuõue summas 712 690 eurot ja intressid summas 134 084 eurot, kokku 846 774 eurot (Vt Omakapitali muutuste aruanne). Ainuaktsionäri FCM Grupi AS 08.07.2015 otsusega võeti vastu otsus kujundada AS Epona ümber teist liiki äriühinguks, mille tulemusena on äriühingu õiguslikuks vormiks osaühing, ettevõtte kannab ärinime OÜ Epona. Ümberkujundamise käigus vähendati aktsiaseltsi kapitali kahjumi katmiseks lihtsustatud korras alljärgnevalt: aktsiaseltsi kapitali vähendati 35 760 euro võrra arvestuslikult 1 121 aktsia tühistamise ja kustutamise teel ning arvestuslikult 80 aktsia asemele moodustati osakapital summas 2 552 eurot, osaühingus on 1 osa.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	10 000	0	12
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 000	0	
Kokku müügitulu	10 000	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Juhtimistasu	10 000	0	12
Kokku müügitulu	10 000	0	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014
Kulu varade väärtuse langusest	0	936 621
Kinnisvarainvesteeringuga seotud kulud	0	104 500
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	1 041 121

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes puudusid palgalised töötajad.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	FCM Grupi AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Oma Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014
	Kohustused
Emaettevõtja	805 204
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 372

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	0	0	9 540
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	779	10 000	0
2014	Ostud	Müügid	Saadud laenud
Emaettevõtja	58	0	108 450
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 310	0	0

Emaettevõttelt kinnisvaraprojekti omandamiseks ja arendamiseks saadud laenu intressid 2015. aastal moodustasid 32 030 eurot (2014: 63 817 eurot).

Tasumata intresside ja laenu võlg seisuga 31.12.2015 puudus seoses mitterahalise sissemaksega ettevõtte omakapitali (Vt Lisa 8 Osakapital), seisuga 31.12.2014 oli intresside võlg summas 102 054 eurot ja laenu võlg summas 703 150 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.04.2016

OÜ Epona (registrikood: 10094203) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO FRIDOLIN	Juhatuse liige	26.04.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 254
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-23 716
Kokku	538

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	10000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
FCM Grupi Aktsiaselts	10069932	Eesti	2552 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6510700
Faks	+372 6510701
E-posti aadress	epona@oma.ee