

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Hepatica Maja OÜ

registrikood: 12888338

tänavatalu nimi, Mustamäe tee 5c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10616

telefon: +372 6108500

e-posti aadress: info@arkaadia.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Hepatica Maja OÜ on asutatud 2015. aastal.

Äriregistri esmakanne tehti 03.08.2015

Osaühingu peamiseks tegevusalaks on ärikinnisvara arendamine ja enda omanduses oleva kinnisvara üürileandmine.

2015 aastal omandas osaühing kinnistu Harju maakonnas, eesmärgiga arendada välja ärihoone.

2018. aastal äriühingul töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele 2018. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2019. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	42 559	41 750	2
Nõuded ja ettemaksed	12 809	6 037	3
Kokku käibevarad	55 368	47 787	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 378 680	1 395 055	5
Kokku põhivarad	1 378 680	1 395 055	
Kokku varad	1 434 048	1 442 842	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	56 184	54 815	6
Võlad ja ettemaksed	30 345	23 844	7
Kokku lühiajalised kohustised	86 529	78 659	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 235 581	1 311 596	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 235 581	1 311 596	
Kokku kohustised	1 322 110	1 390 255	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 087	-15 354	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 351	65 441	
Kokku omakapital	111 938	52 587	
Kokku kohustised ja omakapital	1 434 048	1 442 842	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	146 397	109 444	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 768	-12 279	9
Mitmesugused tegevuskulud	-2 977	-3 814	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 869	-6 613	5
Ärikasum (kahjum)	94 783	86 738	
Intressikulud	-35 435	-21 299	12
Muud finantstulud ja -kulud	3	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	59 351	65 441	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 351	65 441	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepatica Maja OÜ 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 aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata, õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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 ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt kehtivatele seadustele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte
 - olulist mõju omavad osanikud
 - olulist mõju omavate osanike lähedased sugulased
 - juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased
 - eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Danske Bank	38 261	41 750
LHV Pank	4 298	0
Kokku raha	42 559	41 750

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 809	12 809
Ostjatelt laekumata arved	12 809	12 809
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 809	12 809
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 630	5 630
Ostjatelt laekumata arved	5 630	5 630
Ettemaksed	407	407
Tulevaste perioodide kulud	407	407
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 037	6 037

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 200		2 162
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		2 200		2 162

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	409 658	881 060	1 290 718
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	409 658	881 060	1 290 718
Ostud ja parendused	0	110 950	110 950
Amortisatsioonikulu	0	-6 613	-6 613
31.12.2017			
Soetusmaksumus	409 658	992 010	1 401 668
Akumuleeritud kulum	0	-6 613	-6 613
Jääkmaksumus	409 658	985 397	1 395 055
Ostud ja parendused	0	3 495	3 495
Amortisatsioonikulu	0	-19 870	-19 870
31.12.2018			
Soetusmaksumus	409 658	995 505	1 405 163
Akumuleeritud kulum	0	-26 483	-26 483
Jääkmaksumus	409 658	969 022	1 378 680

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	130 329	99 677
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 580	6 264

Hepatica Maja OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	545 360	56 184	489 176	0	2.2%	EUR	22.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	545 360	56 184	489 176				
Muud laenukohustised							
Muud laenud	746 405	0	746 405	0	3%	EUR	31.12.2020
Muud laenukohustised kokku	746 405		746 405				
Laenukohustised kokku	1 291 765	56 184	1 235 581				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	600 006	54 815	545 191	0	2.2%	EUR	22.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	600 006	54 815	545 191				
Muud laenukohustised							
Muud laenud	766 405	0	766 405	0	3%	EUR	31.12.2020
Muud laenukohustised kokku	766 405	0	766 405	0			
Laenukohustised kokku	1 366 411	54 815	1 311 596	0			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 634	2 634	
Maksuvõlad	2 200	2 200	4
Muud võlad	1 865	1 865	
Intressivõlad	1 865	1 865	
Saadud ettemaksed	23 646	23 646	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 345	30 345	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 259	2 259	
Maksuvõlad	2 162	2 162	4
Saadud ettemaksed	19 423	19 423	
Muud saadud ettemaksed	19 423	19 423	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 844	23 844	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	146 397	109 444
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	146 397	109 444
Kokku müügitulu	146 397	109 444
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	130 329	99 678
Vahendatud kaubad ja teenused	16 068	9 766
Kokku müügitulu	146 397	109 444

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	16 188	9 829
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	12 580	2 450
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	28 768	12 279

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	400	400
Riigilõivud ja notaritasud	750	60
Kindlustus	1 227	414
Muud	600	2 940
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 977	3 814

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil puudusid ettevõtjal töövõtjad.

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	35 435	21 299
Kokku intressikulud	35 435	21 299

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	748 270	766 405

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 500	0	1 352	4 786

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2019

Hepatica Maja OÜ (registrikood: 12888338) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	09.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 087
Aruandeaasta kasum (kahjum)	59 351
Kokku	109 438
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	109 438
Kokku	109 438

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	130329	89.02%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	16068	10.98%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vladimir Kuzovkov	35908180217	Eesti	1125 EUR (Lihtomand)
Toomas Laan	36808190245	Eesti	1375 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108500
E-posti aadress	info@arkaadia.ee