

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Hepatica Invest OÜ

registrikood: 12888083

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10616

telefon: +372 6108555

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	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Hepatica Invest OÜ on asutatud 2015. aastal. Äriregistri esmakanne tehti 31.07.2015

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

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

2016 aasta alguses omandas Hepatica Invest OÜ osad Arkaadia Investeeringute OÜ.

2016. aastal äriühingul töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele 2017. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2018. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 979	21 057	2
Nõuded ja ettemaksed	2 217	10 902	3
Kokku käibevarad	22 196	31 959	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 505 525	1 077 956	5
Kokku põhivarad	1 505 525	1 077 956	
Kokku varad	1 527 721	1 109 915	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	80 259	0	6
Võlad ja ettemaksed	14 386	59 560	7
Kokku lühiajalised kohustised	94 645	59 560	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 443 234	1 068 393	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 443 234	1 068 393	
Kokku kohustised	1 537 879	1 127 953	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 520	2 520	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-20 558	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 880	-20 558	
Kokku omakapital	-10 158	-18 038	
Kokku kohustised ja omakapital	1 527 721	1 109 915	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	48 114	0	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 729	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 599	-4 160	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 578	0	5
Muud ärikulud	0	-2 000	12
Ärikasum (kahjum)	34 208	-6 160	
Intressikulud	-26 329	-14 398	13
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 880	-20 558	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 880	-20 558	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepatica Invest 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 Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Hepatica Invest OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aruande.

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 vähendamisena.

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 suurust 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Danske Bank	19 979	21 057
Kokku raha	19 979	21 057

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 217	2 217	
Ostjatelt laekumata arved	2 217	2 217	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 217	2 217	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 902	10 902	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 902	10 902	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 169	10 902	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 169	10 902	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	332 143	745 813	1 077 956
31.12.2016			
Soetusmaksumus	332 143	745 813	1 077 956
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	332 143	745 813	1 077 956
Ostud ja parendused	0	435 147	435 147
Amortisatsioonikulu	0	-7 578	-7 578
31.12.2017			
Soetusmaksumus	332 143	1 180 960	1 513 103
Akumuleeritud kulum	0	-7 578	-7 578
Jääkmaksumus	332 143	1 173 382	1 505 525

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	43 386	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 599	0

Hepatica Invest OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	837 238	80 259	756 979	0	1.7%	EUR	22.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	837 238	80 259	756 979	0			
Muud laenukohustised							
Muud laenud	686 255	0	686 255	0	3%	EUR	2020
Muud laenukohustised kokku	686 255	0	686 255	0			
Laenukohustised kokku	1 523 493	80 259	1 443 234	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	392 138	0	392 138	0	1.7%	EUR	22.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	392 138	0	392 138	0			
Muud laenukohustised							
Muud laenud	676 255	0	676 255	0	3%	EUR	2020
Muud laenukohustised kokku	676 255	0	676 255	0			
Laenukohustised kokku	1 068 393	0	1 068 393	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	332 143	332 143
Ehitised	1 173 382	745 813
Kokku	1 505 525	1 077 956

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 217	12 217	
Maksuvõlad	2 169	2 169	4
Muud võlad	0	0	
Intressivõlad	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 386	14 386	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	53 203	53 203	
Maksuvõlad	0	0	4
Muud võlad	6 357	6 357	
Intressivõlad	6 357	6 357	
Kokku võlad ja ettemaksed	59 560	59 560	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	48 114	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 114	0
Kokku müügitulu	48 114	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	43 385	0
Vahendatud kaubad ja teenused	4 729	0
Kokku müügitulu	48 114	0

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	4 729	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 729	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Riiklikud ja kohalikud maksud	306	306
Muud	1 293	3 854
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 599	4 160

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Investeeringislaenu lepingutasu	0	2 000
Kokku muud ärikulud	0	2 000

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	26 329	14 398
Kokku intressikulud	26 329	14 398

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 217	686 255	682 612

2017	Saadud laenud	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Laenud	640 000	EUR

2016	Saadud laenud	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Laen	676 255	EUR

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	158	48 114	210 636	0

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2017 ei vastanud osaühingu omakapital Äriseadustiku nõuetele. Tegemist oli ajutise nähtusega ja aastaaruande koostamise päeva seisuga on osaühingu omakapital 21 423 eurot, mis on vastav Äriseadustiku nõuetele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2018

Hepatica Invest OÜ (registrikood: 12888083) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	05.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-20 558
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 880
Kokku	-12 678
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-12 678
Kokku	-12 678

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48114	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arkaadia Investeeringute OÜ	12348116	Eesti	2520 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108555
E-posti aadress	info@arkaadia.ee