

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Hepatica Invest OÜ

registrikood: 12888083

tänava/talu nimi, Mustamäe tee 5c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

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.

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	23 626	19 979	2
Nõuded ja ettemaksed	3 010	2 217	3
Kokku käibevarad	26 636	22 196	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 481 906	1 505 525	5
Kokku põhivarad	1 481 906	1 505 525	
Kokku varad	1 508 542	1 527 721	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	81 798	80 259	6
Võlad ja ettemaksed	5 179	14 386	4;7
Kokku lühiajalised kohustised	86 977	94 645	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 361 618	1 443 234	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 361 618	1 443 234	
Kokku kohustised	1 448 595	1 537 879	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 520	2 520	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 678	-20 558	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 105	7 880	
Kokku omakapital	59 947	-10 158	
Kokku kohustised ja omakapital	1 508 542	1 527 721	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	149 642	48 114	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 157	-4 729	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 196	-1 599	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 619	-7 578	5
Ärikasum (kahjum)	104 670	34 208	
Intressikulud	-34 567	-26 329	12
Muud finantstulud ja -kulud	2	1	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	70 105	7 880	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 105	7 880	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepatica Invest OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud 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 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
Arvelduskontod	23 626	19 979
Kokku raha	23 626	19 979

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 010	3 010
Ostjatelt laekumata arved	3 010	3 010
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 010	3 010
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 217	2 217
Ostjatelt laekumata arved	2 217	2 217
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 217	2 217

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 169	0	2 169
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 169	0	2 169

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-23 619	-23 619
31.12.2018			
Soetusmaksumus	332 143	1 180 960	1 513 103
Akumuleeritud kulum	0	-31 197	-31 197
Jääkmaksumus	332 143	1 149 763	1 481 906

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	130 157	43 386
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	672	1 599

Hepatica Invest OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, 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	757 161	81 798	675 363	0	1,7%	EUR	22.12.2020
Muud laenud	686 255	0	686 255	0	3%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 443 416	81 798	1 361 618	0			
Laenukohustised kokku	1 443 416	81 798	1 361 618	0			

	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
Muud laenud	686 255	0	686 255	0	3%	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	1 523 493	80 259	1 443 234	0			
Laenukohustised kokku	1 523 493	80 259	1 443 234	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	332 143	332 143
Ehitised	1 149 763	1 173 382
Kokku	1 481 906	1 505 525

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 010	3 010	
Maksuvõlad	2 169	2 169	4
Kokku võlad ja ettemaksed	5 179	5 179	

	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	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 520	2 520
Osaühingul on üks osa nimiväärtusega 2520 eurot		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 oli 57 427 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 11 485 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 45 942 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	149 642	48 114
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	149 642	48 114
Kokku müügitulu	149 642	48 114
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	130 157	43 385
Vahendatud kaubad ja teenused	19 485	4 729
Kokku müügitulu	149 642	48 114

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	19 485	4 729
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	672	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	20 157	4 729

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	306	306
Muud	890	1 293
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 196	1 599

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	34 567	26 329
Kokku intressikulud	34 567	26 329

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Arvelduskonto intressid	2	1
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arkaadia Investeeringute OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arkaadia Investeeringute OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 010	355 000	2 217	355 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	331 255	0	331 255

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	812	149 642	158	48 114

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2019

Hepatica Invest OÜ (registrikood: 12888083) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	08.04.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 105
Kokku	57 427
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	57 427
Kokku	57 427

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	130157	86.98%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	19485	13.02%	Ei

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