

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Epona

registrikood: 10094203

tänava nimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11312

telefon: +372 6510700

e-posti aadress: epona@oma.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 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 9 Osakapital	9
Lisa 10 Tööjõukulud	9
Lisa 11 Seotud osapooled	9
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

OÜ Epona tegevuseks on kinnisvaraprojektide arendamine.

2019. aastal alustati uue kinnisvaraarendusprojektiga Tallinnas Mõtuse tänaval. Seisuga 31.12.2019 oli kinnistu omandamiseks sõlmitud võlaõiguslik leping. Aruande koostamise hetkel on kinnistu omandatud ja käivitatud on projekteerimise protsess.

Projekteerimise protsessi tulemusena saavutatakse valmidus (ehitusluba) arendusega alustamiseks 2020. aasta lõpus või 2021. aastal. Projekti alustamine on võimalik vastavalt kujunevale turusituatsioonile.

2019. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Ettevõtte majandustegevust teostasid ja kajastasid osanikud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	487 390	3 050	2
Nõuded ja ettemaksed	20	0	3
Varud	123 865	0	4
Kokku käibevarad	611 275	3 050	
Kokku varad	611 275	3 050	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	105	0	7;11
Kokku lühiajalised kohustised	105	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	601 500	0	6;11
Võlad ja ettemaksed	6 776	0	7;11
Kokku pikaajalised kohustised	608 276	0	
Kokku kohustised	608 381	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 552	2 552	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	498	498	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-156	0	
Kokku omakapital	2 894	3 050	
Kokku kohustised ja omakapital	611 275	3 050	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Üldhalduskulud	-179	0
Ärikasum (kahjum)	-179	0
Intressitulud	23	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-156	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-156	0

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Epona 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. OÜ Epona liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Epona omanikud võrdsetes osades on OÜ Oma Grupp ja OÜ Amato.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuete 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 vähendamisenä.

Varud

Varudena kajastatakse edasimüümise eesmärgil soetatud varad (kinnistud) ning kulutused poolel olevatele kinnisvaraarenduse projektidele, mida ettevõtte arendab müügi eesmärgil.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud nende soetamiseks.

Laenukasutuse kulutusi kapitaliseeritakse ainult alates hetkest, mil on tekkinud varaobjekti omandamise või valmistamisega kaasnevad vältimatud laenukasutuse kulutused konkreetse vara valmistamiseks. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis või selle valmistamine on peatatud. Laenukapitali kulutusi kapitaliseeritakse vaid juhul kui nende mõju objekti soetusmaksumusele on oluline.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest ja tootmise üldkulust.

Valmistoodanguna käsitletakse kasutusloa saanud müümata korteriomandeid.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande

kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 ettevõttel 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 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud tulumaksuga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

OÜ Epona aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (sh nende üle olulist mõju omavad isikuid);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- * eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	487 390	3 050
Kokku raha	487 390	3 050

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20	20	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	20	20	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019
Lõpetamata toodang	8 865
Ettemaksed varude eest	115 000
Kokku varud	123 865

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019
	Ettemaks
Käibemaks	20
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Muud laenukohustised								
Emaettevõtte laen	70 000	0	70 000	0	10% aastas	Euro	31.12.2021	11
Omaniku laen	531 500	0	531 500	0	10% aastas	Euro	31.12.2021	11
Muud laenukohustised kokku	601 500	0	601 500	0				
Laenukohustised kokku	601 500	0	601 500	0				

Omanike laenuga on finantseeritud kinnistu omandamine, seisuga 31.12.2019 oli kinnistu omandamiseks sõlmitud võlaõigusleping, makstud tasu on kajastatud varude koosseisus ettemaksena (vt Lisa 4 "Varud").

2019. aastal arvestati omanike laenudelt intresse summas 6 776 eurot (Vt Lisa 7 "Võlad ja ettemaksed"), mis on kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	6 776	0	6 776	
Intressivõlad	6 776	0	6 776	6;11
Võlad seotud osapooltele	105	105	0	11
Kokku võlad ja ettemaksed	6 881	105	6 776	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	398
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	0	100
Kokku tingimuslikud kohustised	0	498

Seisuga 31.12.2019 ettevõttel vaba omakapital puudus.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 552	2 552
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtused seisuga 31.12.2019 on a' 1 276 eurot (31.12.2018: 1 531 eurot ja 1 021 eurot).		

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes puudusid palgalised töötajad.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Oma Grupp
--	--------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019
	Kohustised
Emaettevõtja	72 493
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	105
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	535 783

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
OÜ Oma Grupp	70 000	0	10% aastas	Euro	31.12.2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
OÜ Amato	1 381 500	850 000	10% aastas	Euro	31.12.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	88

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (SARS-CoV-2) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb viirusest tingitud haiguspuhangut (COVID-19) bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea ettevõtte võimalikuks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2020

OÜ Epona (registrikood: 10094203) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO FRIDOLIN	Juhatuse liige	05.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	498
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-156
Kokku	342

Sidevahendid

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