

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Hepatica Maja OÜ

registrikood: 12888338

tänava/talu nimi, Mehaanika tn 12
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	11
Lisa 14 Muud ärikulud	11
Lisa 15 Intressikulud	12
Lisa 16 Seotud osapooled	12
Lisa 17 Viirus Covid-19 mõju majandustegevusele	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.

2020. aastal äriühingul töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele 2020. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2021. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 920	81 382	2
Nõuded ja ettemaksed	1 976	1 712	3
Kokku käibevarad	50 896	83 094	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 338 860	1 358 770	5
Kokku põhivarad	1 338 860	1 358 770	
Kokku varad	1 389 756	1 441 864	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	39 088	489 176	6
Võlad ja ettemaksed	22 712	22 305	7
Kokku lühiajalised kohustised	61 800	511 481	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 062 353	746 405	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 062 353	746 405	
Kokku kohustised	1 124 153	1 257 886	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	181 478	109 437	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 625	72 041	
Kokku omakapital	265 603	183 978	
Kokku kohustised ja omakapital	1 389 756	1 441 864	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	153 681	159 980	9
Muud äritulud	0	1 713	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 054	-37 490	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 280	-1 387	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 910	-19 910	
Muud ärikulud	-1 338	-14	14
Ärikasum (kahjum)	108 099	102 892	
Intressikulud	-26 483	-30 858	15
Muud finantstulud ja -kulud	9	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	81 625	72 041	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 625	72 041	

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.

Hepatica Maja OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aruande.

Raha

Raha ja raha lähenditena 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 laenuid 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 laekavas 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 laenuid, 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)

	31.12.2020	31.12.2019
LHV Pank	48 920	81 382
Kokku raha	48 920	81 382

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 976	1 976
Ostjatelt laekumata arved	1 976	1 976
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 976	1 976
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 711	1 711
Ostjatelt laekumata arved	1 711	1 711
Muud nõuded	1	1
Viitlaekumised	1	1
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 712	1 712

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 316	2 038
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 316	2 038

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-19 910	-19 910
31.12.2019			
Soetusmaksumus	409 658	995 505	1 405 163
Akumuleeritud kulum	0	-46 393	-46 393
Jääkmaksumus	409 658	949 112	1 358 770
Amortisatsioonikulu		-19 910	-19 910
31.12.2020			
Soetusmaksumus	409 658	995 505	1 405 163
Akumuleeritud kulum	0	-66 303	-66 303
Jääkmaksumus	409 658	929 202	1 338 860

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	135 573	138 615
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 946	16 131

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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	435 036	39 088	395 948	0	2.5%(6 kuu Euribor+2.5%)	EUR	22.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	435 036	39 088	395 948	0			
Muud laenukohustised							
Muud laenud	666 405	0	666 405	0	3%	EUR	31.12.2023
Muud laenukohustised kokku	666 405		666 405	0			
Laenukohustised kokku	1 101 441	39 088	1 062 353	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	489 176	489 176	0	0	2.2%	EUR	22.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	489 176	489 176	0	0			
Muud laenukohustised							
Muud laenud	746 405	0	746 405	0	2.2%	EUR	31.12.2023
Muud laenukohustised kokku	746 405	0	746 405	0			
Laenukohustised kokku	1 235 581	489 176	746 405	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	409 658	409 658
Ehitised	929 202	949 112
Kokku	1 338 860	1 358 770

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 396	2 396	
Maksuvõlad	2 316	2 316	4
Saadud ettemaksed	18 000	18 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 712	22 712	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 267	2 267	
Maksuvõlad	2 038	2 038	4
Saadud ettemaksed	18 000	18 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 305	22 305	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingul on kaks osa nimiväärtusega 1125€ ja 1375€.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 oli 263 103 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 52 621 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 210 482 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 oli 181 478 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 36 296 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 145 182 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	153 681	159 980
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	153 681	159 980
Kokku müügitulu	153 681	159 980
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	135 573	138 615
Vahendatud kaubad ja teenused	18 108	21 365
Kokku müügitulu	153 681	159 980

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1 338
Muud	0	375
Kokku muud äritulud	0	1 713

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	18 108	21 359
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	4 946	16 131
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	23 054	37 490

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	400	400
Kindlustus	879	879
Muud	1	108
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 280	1 387

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeperioodil puudusid ettevõtjal töövõtjad.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	14
Muud	1 338	0
Kokku muud ärikulud	1 338	14

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	26 483	30 858
Kokku intressikulud	26 483	30 858

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	666 995	746 970

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 593	15 923

Lisa 17 Viirus Covid-19 mõju majandustegevusele

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu, mis levis kiiresti üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, ning viirus ei ole taandunud ka aruandekuupäevaks 31.12.2020. Covid-19 on põhjustanud probleeme enamiku ettevõtete majandustegevusele, mõjutades ka Hepatica Maja OÜ tegevust. Juhtkond käsitleb haiguspuhangu jätkumist bilansipäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele, jätkates aga samas ettevõtte tegevuse monitoorimist koroonaviiruse kriisi tingimustes.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.03.2021

Hepatica Maja OÜ (registrikood: 12888338) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	30.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	181 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 625
Kokku	263 103
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	263 103
Kokku	263 103

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	135573	88.22%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	18108	11.78%	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 6108555
E-posti aadress	info@arkaadia.ee