

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Hepatica Invest OÜ

registrikood: 12888083

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	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
Lisa 15 Viirus Covid-19 mõju majandustegevusele	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.

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	11 023	32 781	2
Nõuded ja ettemaksed	1 886	1 993	3
Kokku käibevarad	12 909	34 774	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 434 668	1 458 287	5
Kokku põhivarad	1 434 668	1 458 287	
Kokku varad	1 447 577	1 493 061	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	53 662	675 363	6
Võlad ja ettemaksed	4 055	3 972	7
Kokku lühiajalised kohustised	57 717	679 335	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 193 579	686 255	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 193 579	686 255	
Kokku kohustised	1 251 296	1 365 590	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 520	2 520	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	124 951	57 427	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 810	67 524	
Kokku omakapital	196 281	127 471	
Kokku kohustised ja omakapital	1 447 577	1 493 061	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	146 786	150 464	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-19 389	-23 440	10
Mitmesugused tegevuskulud	-2 890	-3 038	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 619	-23 619	5
Ärikasum (kahjum)	100 888	100 367	
Intressikulud	-32 081	-32 846	12
Muud finantstulud ja -kulud	3	3	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	68 810	67 524	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 810	67 524	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepatica Invest OÜ 2020. 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 -kohustised, 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	11 023	32 781
Kokku raha	11 023	32 781

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 886	1 886
Ostjatelt laekumata arved	1 886	1 886
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 886	1 886
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 993	1 993
Ostjatelt laekumata arved	1 993	1 993
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 993	1 993

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 169	0	1 979
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 169	0	1 979

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-23 619	-23 619
31.12.2019			
Soetusmaksumus	332 143	1 180 960	1 513 103
Akumuleeritud kulum	0	-54 816	-54 816
Jääkmaksumus	332 143	1 126 144	1 458 287
Amortisatsioonikulu	0	-23 619	-23 619
31.12.2020			
Soetusmaksumus	332 143	1 180 960	1 513 103
Akumuleeritud kulum	0	-78 435	-78 435
Jääkmaksumus	332 143	1 102 525	1 434 668

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	130 157	130 157
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 760	3 134

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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	597 241	53 662	543 579	0	2,5%	EUR	22.11.2025
Muud laenud	650 000	0	650 000	0	3%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 247 241	53 662	1 193 579	0			
Laenukohustised kokku	1 247 241	53 662	1 193 579	0			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	675 363	675 363	0	0	1,7%	EUR	22.12.2020
Muud laenud	686 255	0	686 255	0	3%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 361 618	675 363	686 255	0			
Laenukohustised kokku	1 361 618	675 363	686 255	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Maa	332 143	332 143
Ehitised	1 102 525	1 126 144
Kokku	1 434 668	1 458 287

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 886	1 886	
Maksuvõlad	2 169	2 169	4
Kokku võlad ja ettemaksed	4 055	4 055	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 993	1 993	
Maksuvõlad	1 979	1 979	4
Kokku võlad ja ettemaksed	3 972	3 972	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 520	2 520
Osaühingul on üks osa nimiväärtusega 2520 eurot		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 oli 193 761 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 38 752 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 155 009 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 oli 124 951 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 24 990 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 99 961 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	146 786	150 464
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	146 786	150 464
Kokku müügitulu	146 786	150 464
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	130 157	130 157
Vahendatud kaubad ja teenused	16 629	20 307
Kokku müügitulu	146 786	150 464

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	16 629	20 306
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	2 760	3 134
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	19 389	23 440

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	306	306
Muud	2 584	2 732
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 890	3 038

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	32 081	32 846
Kokku intressikulud	32 081	32 846

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Arvelduskonto intressid	3	3
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3	3

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 886	650 000	1 993	355 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	331 255

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Muud laenud	650 000	355 000	11 683	3%	EUR	31.12.2023-31.12.2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Muud laenud	0	331 255	8 778	3%	EUR	31.12.2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	2 601	146 786	2 754	150 464

Lisa 15 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 Invest 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: 07.03.2021

Hepatica Invest OÜ (registrikood: 12888083) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	08.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	124 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 810
Kokku	193 761
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	193 761
Kokku	193 761

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	130157	88.67%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	16629	11.33%	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