

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Intressikulud	12
Lisa 15 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

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.

2021. aastal äriühingul töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele 2021. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2022. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	110 262	48 920	2
Nõuded ja ettemaksed	12 189	1 976	3
Kokku käibevarad	122 451	50 896	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 318 950	1 338 860	5
Kokku põhivarad	1 318 950	1 338 860	
Kokku varad	1 441 401	1 389 756	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	40 090	39 088	6
Võlad ja ettemaksed	26 206	22 712	7
Kokku lühiajalised kohustised	66 296	61 800	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 022 263	1 062 353	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 022 263	1 062 353	
Kokku kohustised	1 088 559	1 124 153	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263 103	181 478	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 239	81 625	
Kokku omakapital	352 842	265 603	
Kokku kohustised ja omakapital	1 441 401	1 389 756	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	173 576	153 681	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 342	-23 054	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 376	-1 280	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 910	-19 910	5
Muud ärikulud	-150	-1 338	13
Ärikasum (kahjum)	117 798	108 099	
Intressikulud	-30 567	-26 483	14
Muud finantstulud ja -kulud	8	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	87 239	81 625	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 239	81 625	

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 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 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 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

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)

	31.12.2021	31.12.2020
LHV Pank	110 262	48 920
Kokku raha	110 262	48 920

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 188	12 188
Ostjatelt laekumata arved	12 188	12 188
Muud nõuded	1	1
Viitlaekumised	1	1
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 189	12 189
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 344	0	2 316
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 344	0	2 316

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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	0	-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
Amortisatsioonikulu	0	-19 910	-19 910
31.12.2021			
Soetusmaksumus	409 658	995 505	1 405 163
Akumuleeritud kulum	0	-86 213	-86 213
Jääkmaksumus	409 658	909 292	1 318 950

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	145 628	135 573
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 657	4 946

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)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	395 948	40 090	355 858	0	2.5%(6 kuu Euribor+2.5%)	EUR	22.11.2025
Muud laenud	666 405	0	666 405	0	3%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 062 353	40 090	1 022 263				
Laenukohustised kokku	1 062 353	40 090	1 022 263	0			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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
Muud laenud	666 405	0	666 405	0	3%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	1 101 441	39 088	1 062 353	0			
Laenukohustised kokku	1 101 441	39 088	1 062 353	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	409 658	409 658
Ehitised	909 292	929 202
Kokku	1 318 950	1 338 860

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 862	5 862	
Maksuvõlad	2 344	2 344	4
Saadud ettemaksed	18 000	18 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 206	26 206	

	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	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingul on kaks osa nimiväärtusega 1125€ ja 1375€.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 oli 350 342 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 70 068 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 280 274 eurot.

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.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	173 576	153 681
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	173 576	153 681
Kokku müügitulu	173 576	153 681
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	145 628	135 573
Vahendatud kaubad ja teenused	27 948	18 108
Kokku müügitulu	173 576	153 681

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	27 685	18 108
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	6 657	4 946
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	34 342	23 054

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	400	400
Kindlustus	976	879
Muud	0	1
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 376	1 280

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	150	1 338
Kokku muud ärikulud	150	1 338

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	30 567	26 483
Kokku intressikulud	30 567	26 483

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	818	590
Kokku võlad ja ettemaksed	818	590

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	666 405	666 405
Kokku laenukohustised	666 405	666 405

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	746 405	0	80 000	666 405	15 980
Kokku laenukohustised	746 405	0	80 000	666 405	15 980

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	666 405	0	0	666 405	19 992
Kokku laenukohustised	666 405	0	0	666 405	19 992

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 044	8 593
Kokku ostetud	9 044	8 593

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.04.2022

Hepatica Maja OÜ (registrikood: 12888338) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	11.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	87 239
Kokku	350 342
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	350 342
Kokku	350 342

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	145628	83.90%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	27948	16.10%	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