

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Epona

registrikood: 10094203

tänav a nimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	8
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Lisa 14 Ettevõtte netovara	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

OÜ Epona tegevuseks on kinnisvaraprojektide arendamine.

Ettevõttele kuulub Tallinnas aadressil Sõpruse pst 40 (endise aadressiga Mõtuse tn 25) asuv kinnistu. 2021. aasta sügisel alustati kinnistule kortermaja ehitust. Ehitatavas 3- ja 5-korruselises maa-aluse parkimisega hoones on 33 korterit (1-4 toalised) ja 7 äripidadel asuvat külaliskorterit. Aruande koostamise hetkel on ca 80% korteriomanditest müüdud võlaõiguslike lepingute alusel. Ehitus valmib 2022. aasta IV kvartalis ja korteriomandid on planeeritud ostjatele võõrandada asjaõiguslepingute sõlmimisel detsembris 2022.

OÜ Epona omakapital on seisuga 31.12.2021 negatiivne summas 333 963 eurot. Antud asjaolu on tingitud olukorrast, kus korteriomandite müügitulu kajastatakse hetkel, kui on toimunud korteri omandiõiguse üleminek müüjalt ostjale, kuid kulud tekivad kogu arendusperioodi jooksul. Müügist tekkiv tulu kajastatakse aastal 2022 korteriomandite üleandmisel ostjatele, mille tulemusena ettevõtte omakapital taastub ja vastab edaspidi Äriseadustiku nõuetele.

2021. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Ettevõtte majandustegevust teostasid ja kajastasid osanikud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	151 708	145 575	2
Nõuded ja ettemaksed	59 809	2 712	3
Varud	1 999 886	907 926	4
Kokku käibevarad	2 211 403	1 056 213	
Kokku varad	2 211 403	1 056 213	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 063 000	1 063 000	6
Võlad ja ettemaksed	904 870	122 897	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 967 870	1 185 897	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	577 496	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	577 496	0	
Kokku kohustised	2 545 366	1 185 897	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 552	2 552	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-132 236	-6 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-204 279	-125 803	
Kokku omakapital	-333 963	-129 684	
Kokku kohustised ja omakapital	2 211 403	1 056 213	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	179 579	0	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-180 973	-1 124	11
Brutokasum (-kahjum)	-1 394	-1 124	
Turustuskulud	-63 561	-18 485	
Üldhalduskulud	-21 906	-55	
Ärikasum (kahjum)	-86 861	-19 664	
Intressitulud	6	16	
Intressikulud	-117 424	-106 155	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-204 279	-125 803	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-204 279	-125 803	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Epona 2021. 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 standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2020. aasta aruandes on muudetud laenukasutuse kulude kajastamist varude koosseisus viies arvestuspõhimõtte vastavaks kontserni emaettevõttes kasutatavate põhimõtetega.

Lisarea nimetus	31.12.2020	Muutus	31.12.2020
Varud	1 020 856	-112 930	907 926
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-19 648	-106 155	-125 803
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	342	-6 775	-6 433
Intressikulud	0	-106 155	-106 155

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena 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 pooleliolevatele 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.

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 otsesest kuludest ja tootmise üldkulust.

Valmistoodangu 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.

Finantskohustis 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 ettevõtte tekib dividendi nõudeõigus.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. 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. 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 20/80 maksumääraga. 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 valitsevat mõju omavad isikuid);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- * eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt valitsetavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	151 708	145 575
Kokku raha	151 708	145 575

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	82	82	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	59 727	59 727	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	59 809	59 809	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 712	2 712	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 712	2 712	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	1 999 886	907 926
Kokku varud	1 999 886	907 926

Varude real on kajastatud kinnistu ja kulutused pooleli olevale ehitusele. Ehitust finantseeriva LHV panga kasuks on kinnistule seatud hüpoteek.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	59 727	2 712
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	59 727	2 712

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	577 496	0	577 496	0	6-kuu Euribor + marginaal	Euro	15.09.2023	
Pikaajalised laenud kokku	577 496	0	577 496	0				
Muud laenukohustised								
Emaettevõtte laen	531 500	531 500	0	0	10% aastas	Euro	31.12.2021	13
Omaniku laen	531 500	531 500	0	0	10% aastas	Euro	31.12.2021	13
Muud laenukohustised kokku	1 063 000	1 063 000	0	0				
Laenukohustised kokku	1 640 496	1 063 000	577 496	0				

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Muud laenukohustised								
Emaettevõtte laen	531 500	531 500	0	0	10% aastas	Euro	31.12.2021	13
Omaniku laen	531 500	531 500	0	0	10% aastas	Euro	31.12.2021	13
Muud laenukohustised kokku	1 063 000	1 063 000	0	0				
Laenukohustised kokku	1 063 000	1 063 000	0	0				

Omanike laenuga on finantseeritud kinnistu omandamine ja kinnistule arendatava kortermaja ehituse omafinantseering. Omanike laenulepingute tähtaeg oli aruandekuupäeva seisuga 31.12.2021, veebruaris 2022 on laenulepinguid pikendatud ning uus tähtaeg on 31.03.2023. 2021. aastal arvestati omanike laenudelt intresse summas 106 300 eurot (2020: 106 155 eurot) vt Lisa 7 "Võlad ja ettemaksed". 2021. aastal arvestati intresse pangalaenu kasutamise eest summas 11 124 eurot (2020: 0 eurot).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	165 137	165 137	
Muud võlad	219 230	219 230	
Intressivõlad	219 230	219 230	13
Saadud ettemaksed	520 503	520 503	
Kokku võlad ja ettemaksed	904 870	904 870	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 967	9 967	
Muud võlad	112 930	112 930	
Intressivõlad	112 930	112 930	13
Kokku võlad ja ettemaksed	122 897	122 897	

Real "Võlad tarnijatele" sisaldub võlg seotud osapoollele summas 160 634 eurot (31.12.2020: 9 390 eurot), vt Lisa 13.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Seisuga 31.12.2021 ja seisuga 31.12.2020 ettevõttel vaba omakapital puudus.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 552	2 552
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtused seisuga 31.12.2021 on a' 1 276 eurot (31.12.2020: sama)		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	179 579	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	179 579	0
Kokku müügitulu	179 579	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarendusega seotud teenuste müük	179 579	0
Kokku müügitulu	179 579	0

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 394	1 124
Kinnisvaraarendusega seotud kulud	179 579	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	180 973	1 124

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes puudusid palgalised töötajad.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	OÜ Oma Grupp
---	--------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	82	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	82	0	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	531 500	531 500	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	531 500	531 500	6
Kokku laenukohustised	1 063 000	1 063 000	

Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	108 502	55 352	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	160 634	9 390	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	110 728	57 578	7
Kokku võlad ja ettemaksed	379 864	122 320	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	70 000	461 500	0	531 500	52 859	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	310 000	310 000	0	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	531 500	0	0	531 500	53 286	6
Kokku laenukohustised	601 500	771 500	310 000	1 063 000	106 145	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	531 500	0	0	531 500	53 150	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	340 000	340 000	0	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	531 500	0	0	531 500	53 150	6
Kokku laenukohustised	1 063 000	340 000	340 000	1 063 000	106 300	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	179 579	0
Kokku müüdid	179 579	0

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 115 957	7 825
Kokku ostetud	1 115 957	7 825

Lisa 14 Ettevõtte netovara

OÜ Epona omakapital seisuga 31.12.2021 on negatiivne summas 333 963 eurot. Antud asjaolu on tingitud olukorrast, kus korterimandite müügitulu kajastatakse hetkel kui on toimunud korteri omandiõiguse üleminek müüjalt ostjale, kuid kulud tekivad kogu arendusperioodi jooksul. Müügist tekkiv tulu kajastatakse aastal 2022, asjaõiguslepingute sõlmimisel IV kvartalis 2022 ettevõtte omakapital taastub ja vastab edaspidi Äriseadustiku nõuetele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2022

OÜ Epona (registrikood: 10094203) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI TAPUPERE	Juhatuse liige	03.06.2022
KAIDO FRIDOLIN	Juhatuse liige	03.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-132 236
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-204 279
Kokku	-336 515

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	179579	100.00%	Jah

Sidevahendid

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