

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Hepatica Invest OÜ

registrikood: 12888083

tänavatänu nimi, Mehaanika tn 12
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Intressikulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
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.

2023. aastal äriühingul töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele 2023. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2024. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 957	44 011	2
Nõuded ja ettemaksed	4 887	7 373	3
Kokku käibevarad	52 844	51 384	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 363 810	1 387 429	5
Kokku põhivarad	1 363 810	1 387 429	
Kokku varad	1 416 654	1 438 813	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	52 339	51 254	6
Võlad ja ettemaksed	6 698	9 145	7
Kokku lühiajalised kohustised	59 037	60 399	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 036 216	1 087 434	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 036 216	1 087 434	
Kokku kohustised	1 095 253	1 147 833	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 520	2 520	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	288 460	240 629	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 421	47 831	
Kokku omakapital	321 401	290 980	
Kokku kohustised ja omakapital	1 416 654	1 438 813	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	147 082	161 508	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 441	-55 553	10
Mitmesugused tegevuskulud	-456	-1 166	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 619	-23 620	5
Ärikasum (kahjum)	76 566	81 169	
Intressikulud	-46 260	-33 342	12
Muud finantstulud ja -kulud	115	4	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 421	47 831	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 421	47 831	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepatica Invest OÜ 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

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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	47 957	44 011
Kokku raha	47 957	44 011

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 887	4 887
Ostjatelt laekumata arved	4 887	4 887
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 887	4 887
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 373	7 373
Ostjatelt laekumata arved	7 373	7 373
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 373	7 373

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 811	0	1 780
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 811	0	1 780

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	332 143	1 180 960	1 513 103
Akumuleeritud kulum	0	-102 054	-102 054
Jääkmaksumus	332 143	1 078 906	1 411 049
Amortisatsioonikulu	0	-23 620	-23 620
31.12.2022			
Soetusmaksumus	332 143	1 180 960	1 513 103
Akumuleeritud kulum	0	-125 674	-125 674
Jääkmaksumus	332 143	1 055 286	1 387 429
Amortisatsioonikulu	0	-23 619	-23 619
31.12.2023			
Soetusmaksumus	332 143	1 180 960	1 513 103
Akumuleeritud kulum	0	-149 293	-149 293
Jääkmaksumus	332 143	1 031 667	1 363 810

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	147 082	161 508
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7 994	2 680

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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	438 555	52 339	386 216	0	2,5%	EUR	22.11.2025	
Muud laenud	650 000	0	650 000	0	3%	EUR	31.12.2025	14
Pikaajalised laenud kokku	1 088 555	52 339	1 036 216	0				
Laenukohustised kokku	1 088 555	52 339	1 036 216	0				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	488 688	51 254	437 434	0	2,5%	EUR	22.11.2025	
Muud laenud	650 000	0	650 000	0	3%	EUR	31.12.2025	14
Pikaajalised laenud kokku	1 138 688	51 254	1 087 434	0				
Laenukohustised kokku	1 138 688	51 254	1 087 434	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	332 143	332 143
Ehitised	1 031 667	1 055 286
Kokku	1 363 810	1 387 429

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 887	4 887	
Maksuvõlad	1 811	1 811	4
Kokku võlad ja ettemaksed	6 698	6 698	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 365	7 365	
Maksuvõlad	1 780	1 780	4
Kokku võlad ja ettemaksed	9 145	9 145	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 520	2 520
Osaühingul on üks osa nimiväärtusega 2520 eurot		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 318 881 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 63 776 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 255 105 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 oli 288 460 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 57 692 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 230 768 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	147 082	161 508
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	147 082	161 508
Kokku müügitulu	147 082	161 508
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	108 635	108 635
Vahendatud kaubad ja teenused	38 447	52 873
Kokku müügitulu	147 082	161 508

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	38 447	52 873
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	7 994	2 680
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	46 441	55 553

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	306	306
Muud	150	860
Kokku mitmesugused tegevuskulud	456	1 166

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	46 260	33 342
Kokku intressikulud	46 260	33 342

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Arvelduskonto intressid	115	4
Kokku muud finantstulud ja -kulud	115	4

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Arkaadia Investeeringute OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arkaadia Investeeringute OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 887	7 373
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 887	7 373
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	376
Kokku võlad ja ettemaksed	0	376
PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	650 000	650 000
Kokku laenukohustised	650 000	650 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	650 000	0	0	650 000	19 500
Kokku laenukohustised	650 000	0	0	650 000	19 500

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	650 000	0	0	650 000	19 500
Kokku laenukohustised	650 000	0	0	650 000	19 500

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	147 082	161 508
Kokku müüdid	147 082	161 508

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 814	2 053
Kokku ostetud	6 814	2 053

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.02.2024

Hepatica Invest OÜ (registrikood: 12888083) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	05.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	288 460
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 421
Kokku	318 881
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	318 881
Kokku	318 881

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	108635	73.86%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	38447	26.14%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108555
E-posti aadress	info@arkaadia.ee