

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Hepatica Maja OÜ

registrikood: 12888338

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	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Intressikulud	13
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

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.

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	17 107	32 054	2
Nõuded ja ettemaksed	9 246	5 494	3
Kokku käibevarad	26 353	37 548	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 279 129	1 299 040	5
Kokku põhivarad	1 279 129	1 299 040	
Kokku varad	1 305 482	1 336 588	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	42 188	40 141	6
Võlad ja ettemaksed	25 067	28 885	7
Kokku lühiajalised kohustised	67 255	69 026	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	700 285	822 203	6
Kokku pikaajalised kohustised	700 285	822 203	
Kokku kohustised	767 540	891 229	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	442 859	350 342	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 583	92 517	
Kokku omakapital	537 942	445 359	
Kokku kohustised ja omakapital	1 305 482	1 336 588	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	186 582	193 051	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 101	-51 081	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 649	-1 475	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 911	-19 910	5
Muud ärikulud	-150	-200	13
Ärikasum (kahjum)	126 771	120 385	
Intressikulud	-34 598	-27 875	14
Muud finantstulud ja -kulud	410	7	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	92 583	92 517	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 583	92 517	

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 kuulavas 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)

	31.12.2023	31.12.2022
LHV Pank	17 107	32 054
Kokku raha	17 107	32 054

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 200	9 200
Ostjatelt laekumata arved	9 200	9 200
Muud nõuded	46	46
Viitlaekumised	46	46
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 246	9 246
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 494	5 494
Ostjatelt laekumata arved	5 494	5 494
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 494	5 494

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 500	0	2 465
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 500	0	2 465

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-19 910	-19 910
31.12.2022			
Soetusmaksumus	409 658	995 505	1 405 163
Akumuleeritud kulum	0	-106 123	-106 123
Jääkmaksumus	409 658	889 382	1 299 040
Amortisatsioonikulu	0	-19 911	-19 911
31.12.2023			
Soetusmaksumus	409 658	995 505	1 405 163
Akumuleeritud kulum	0	-126 034	-126 034
Jääkmaksumus	409 658	869 471	1 279 129

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	154 235	149 504
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 758	7 551

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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	316 068	42 188	273 880	0	2.2% + 6 kuu Euribor (3.924%)	EUR	22.11.2025	
Muud laenud	426 405	0	426 405	0	3%	EUR	31.12.2025	14
Pikaajalised laenud kokku	742 473	42 188	700 285	0				
Laenukohustised kokku	742 473	42 188	700 285	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	355 939	40 141	315 798	0	2.5% + 6 kuu Euribor (2.625%)	EUR	22.11.2025	
Muud laenud	506 405	0	506 405	0	3%	EUR	31.12.2025	14
Pikaajalised laenud kokku	862 344	40 141	822 203	0				
Laenukohustised kokku	862 344	40 141	822 203	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Maa	409 658	409 658
Ehitised	869 471	889 382
Kokku	1 279 129	1 299 040

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 567	4 567	
Maksuvõlad	2 500	2 500	4
Saadud ettemaksed	18 000	18 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 067	25 067	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 504	6 504	
Maksuvõlad	2 465	2 465	4
Saadud ettemaksed	19 916	19 916	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 885	28 885	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingul on kaks osa nimiväärtusega 1125€ ja 1375€.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 535 442 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 107 088 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 428 354 eurot.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 oli 442 859 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 88 572 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 354 287 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	186 582	193 051
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	186 582	193 051
Kokku müügitulu	186 582	193 051
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	154 235	149 504
Vahendatud kaubad ja teenused	32 347	43 547
Kokku müügitulu	186 582	193 051

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	32 343	43 530
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	5 758	7 551
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	38 101	51 081

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	400	400
Kindlustus	1 249	1 075
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 649	1 475

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	150	200
Kokku muud ärikulud	150	200

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	34 598	27 875
Kokku intressikulud	34 598	27 875

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Arvelduskonto intressid	410	7
Kokku muud finantstulud ja -kulud	410	7

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	996	615
Kokku võlad ja ettemaksed	996	615

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	426 405	506 405
Kokku laenukohustised	426 405	506 405

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	666 405	0	160 000	506 405	17 792
Kokku laenukohustised	666 405	0	160 000	506 405	17 792

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	506 405	0	80 000	426 405	15 192
Kokku laenukohustised	506 405	0	80 000	426 405	15 192

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 191	10 076
Kokku ostetud	11 191	10 076

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2024

Hepatica Maja OÜ (registrikood: 12888338) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	03.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	442 859
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 583
Kokku	535 442
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	535 442
Kokku	535 442

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	154235	82.66%	Jah
Mitmesuguste erinevate kaupade vahendamine	46191	32347	17.34%	Ei

Sidevahendid

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