

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Epona

registrikood: 10094203

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11312

telefon: +372 6510700

faks: +372 6510701

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	7
Lisa 4 Varud	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Laenukohustised	8
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	9
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 11 Tööjõukulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Epona tegevuseks on kinnisvaraprojektide arendamine.

OÜ Epona tellimusel valmis detsembris 2022 Tallinnas aadressile Sõpruse pst 40 (endise aadressiga Mõtuse tn 25) 3- ja 5-korruseline maa-aluse parkimisega hoone 40 korterimandiga. Aruandeaastal võõrandati korteriosijatele kõik korterimandid ja tagastati omanikele kinnisvaraarenduseks saadud laen täies ulatuses.

2023. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud, vajalikud teenused osteti sisse.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 656	1 027 996	2
Nõuded ja ettemaksed	11	8 383	3
Varud	0	957 670	4
Kokku käibevarad	41 667	1 994 049	
Kokku varad	41 667	1 994 049	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	722 000	6
Võlad ja ettemaksed	36 989	1 430 150	7
Kokku lühiajalised kohustised	36 989	2 152 150	
Kokku kohustised	36 989	2 152 150	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 552	2 552	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-160 653	-336 515	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	162 779	175 862	
Kokku omakapital	4 678	-158 101	
Kokku kohustised ja omakapital	41 667	1 994 049	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 199 540	5 527 190	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-969 521	-5 033 002	10
Brutokasum (-kahjum)	230 019	494 188	
Turustuskulud	-17 666	-55 547	
Üldhalduskulud	-17 023	-11 018	
Muud ärikulud	0	-1	
Äri kasum (kahjum)	195 330	427 622	
Intressitulud	76	8	
Intressikulud	-32 627	-251 768	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	162 779	175 862	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	162 779	175 862	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Epona kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2.

OÜ Epona omanikud võrdsetes osades on OÜ Oma Grupp ja OÜ Amato. Aruande koostamisel on käsitletud emaettevõtjana osaühingut Oma Grupp, mis omab valitsevat mõju OÜ Epona üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena 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. 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 vähendamisena.

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 otsestest 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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele 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 ettevõttel 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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 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. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	41 656	1 027 996
Kokku raha	41 656	1 027 996

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Muud nõuded	11	11
Intressinõuded	11	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	11	11
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 378	8 378
Ettemaksed	5	5
Tulevaste perioodide kulud	5	5
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 383	8 383

Seisuga 31.12.2022 sisaldub real "Nõuded ostjate vastu" nõue seotud osapoollele summas 1 232 eurot, vt Lisa 12.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Valmistoodang	0	957 670
Kokku varud	0	957 670

Seisuga 31.12.2022 on real "Valmistoodang" kajastatud müümata korterite omahind.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	28 185	875 559
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	28 185	875 559

Vt Lisa 7.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Muud laenukohustised								
Emaettevõtte laen	361 000	361 000	0	0	10% aastas	Euro	31.03.2023	12
Omaniku laen	361 000	361 000	0	0	10% aastas	Euro	31.03.2023	12
Muud laenukohustised kokku	722 000	722 000	0	0				
Laenukohustised kokku	722 000	722 000	0	0				

Omanike laenuga oli finantseeritud kinnistu omandamine ja kinnistule arendatava kortermaja ehituse omafinantseering.

2023. aastal arvestati omanike laenudelt intresse summas 32 627 eurot (2022: 105 563 eurot), vt Lisa 12 "Seotud osapooled". Tasumata intresside võlg seisuga 31.12.2023 puudub, seisuga 31.12.2022 oli intresside võlg 223 244 eurot, vt Lisa 7 "Võlad ja ettemaksed".

2022. aastal arvestati intresse pangalaenu kasutamise eest summas 146 205 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 804	8 804	
Maksuvõlad	28 185	28 185	5
Kokku võlad ja ettemaksed	36 989	36 989	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 005	24 005	
Maksuvõlad	875 559	875 559	5
Muud võlad	508 111	508 111	
Intressivõlad	223 244	223 244	6;12
Muud viitvõlad	284 867	284 867	
Saadud ettemaksed	22 475	22 475	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 430 150	1 430 150	

Real "Võlad tarnijatele" sisaldub võlg seotud osapoolle summas 8 378 eurot (31.12.2022: 8 890 eurot), vt Lisa 12.
Seisuga 31.12.2022 sisaldub real "Muud viitvõlad" võlg seotud osapoolle summas 284 846 eurot, vt Lisa 12.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 552	2 552
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtused seisuga 31.12.2023 on a' 1 276 eurot (31.12.2022: sama)		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 199 540	5 527 190
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 199 540	5 527 190
Kokku müügitulu	1 199 540	5 527 190
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraarendusega seotud teenuste müük	873	21 084
Kinnisvara	1 198 667	5 506 106
Kokku müügitulu	1 199 540	5 527 190

Kinnisvaraarendusega seotud teenuste müük sisaldab müüke seotud osapoollele summas 834 eurot (2022: 15 130 eurot).

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2023	2022
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	20 000
Riiklikud ja kohalikud maksud	228	1 394
Kinnisvaraarendusega seotud kulud	8 302	27 332
Müüdnud korteriomandid	960 991	4 984 276
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	969 521	5 033 002

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõttes puudusid palgalised töötajad.

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Oma Grupp
--	--------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 232	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 232	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	361 000	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	361 000	6
Kokku laenukohustised	0	722 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	110 909	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 378	293 736	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	112 335	7
Kokku võlad ja ettemaksed	8 378	516 980	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	531 500	0	170 500	361 000	52 833	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	531 500	0	170 500	361 000	52 730	6
Kokku laenukohustised	1 063 000	0	341 000	722 000	105 563	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	361 000	361 000	0	16 313	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	361 000	361 000	0	16 314	6
Kokku laenukohustised	722 000	722 000	0	32 627	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	834	15 130
Kokku müüdnud	834	15 130

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	303 728	3 966 576
Kokku ostetud	303 728	3 966 576

2023. aastal on tasuti intresse emaettevõttele summas 127 222 eurot (2022: 50 427 eurot) ja teisele omanikule summas 128 649 eurot (2022: 51 122 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2024

OÜ Epona (registrikood: 10094203) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDO FRIDOLIN	Juhatuse liige	24.04.2024
KÜLLI TAPUPERE	Juhatuse liige	24.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-160 653
Aruandeaasta kasum (kahjum)	162 779
Kokku	2 126

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1199540	100.00%	Jah

Sidevahendid

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