

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Hepatica Maja OÜ

registrikood: 12888338

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Mehaanika tn 12

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 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	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.

2024. aastal äriühingul töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikmetele 2024. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2025. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 752	17 107	2
Nõuded ja ettemaksed	7 848	9 246	3
Kokku käibevarad	10 600	26 353	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 259 219	1 279 129	5
Kokku põhivarad	1 259 219	1 279 129	
Kokku varad	1 269 819	1 305 482	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	273 858	42 188	6
Võlad ja ettemaksed	24 916	25 067	7
Kokku lühiajalised kohustised	298 774	67 255	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	346 405	700 285	6
Kokku pikaajalised kohustised	346 405	700 285	
Kokku kohustised	645 179	767 540	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	535 442	442 859	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 698	92 583	
Kokku omakapital	624 640	537 942	
Kokku kohustised ja omakapital	1 269 819	1 305 482	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	186 508	186 582	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-47 468	-38 101	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 689	-1 649	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 910	-19 911	5
Muud ärikulud	0	-150	12
Ärikasum (kahjum)	117 441	126 771	
Intressikulud	-30 939	-34 598	13
Muud finantstulud ja -kulud	196	410	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	86 698	92 583	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 698	92 583	

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 bilansis 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 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 22/78 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende 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)

	31.12.2024	31.12.2023
LHV Pank	2 752	17 107
Kokku raha	2 752	17 107

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 807	7 807
Ostjatelt laekumata arved	7 807	7 807
Muud nõuded	41	41
Viitlaekumised	41	41
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 848	7 848
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 769	0	2 500
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 769	0	2 500

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-19 910	-19 910
31.12.2024			
Soetusmaksumus	409 658	995 505	1 405 163
Akumuleeritud kulum	0	-145 944	-145 944
Jääkmaksumus	409 658	849 561	1 259 219

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	159 280	154 235
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 240	5 758

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	273 858	273 858	0	0	EUR	22.11.2025	
Muud laenud	346 405	0	346 405	0	EUR	31.12.2026	16
Pikaajalised laenud kokku	620 263	273 858	346 405	0			
Laenukohustised kokku	620 263	273 858	346 405	0			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	316 068	42 188	273 880	0	EUR	22.11.2025	
Muud laenud	426 405	0	426 405	0	EUR	31.12.2025	16
Pikaajalised laenud kokku	742 473	42 188	700 285	0			
Laenukohustised kokku	742 473	42 188	700 285	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	409 658	409 658
Ehitised	849 561	869 471
Kokku	1 259 219	1 279 129

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 147	4 147	
Maksuvõlad	2 769	2 769	4
Saadud ettemaksed	18 000	18 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 916	24 916	

	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	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osaühingul on kaks osa nimiväärtusega 1125€ ja 1375€.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 oli 622 140 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 136 871 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 485 269 eurot.

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.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	186 508	186 582
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	186 508	186 582
Kokku müügitulu	186 508	186 582
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulud	159 280	154 235
Vahendatud kaubad ja teenused	27 228	32 347
Kokku müügitulu	186 508	186 582

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	27 228	32 343
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	20 240	5 758
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	47 468	38 101

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Riiklikud ja kohalikud maksud	440	400
Kindlustus	1 249	1 249
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 689	1 649

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023
Muud	0	150
Kokku muud ärikulud	0	150

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	30 939	34 598
Kokku intressikulud	30 939	34 598

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Arvelduskonto intressid	196	410
Kokku muud finantstulud ja -kulud	196	410

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 117	996
Kokku võlad ja ettemaksed	1 117	996

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	346 405	426 405
Kokku laenukohustised	346 405	426 405

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023
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
Kokku laenukohustised	506 405	0	-80 000	426 405

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	426 405	0	-80 000	346 405
Kokku laenukohustised	426 405	0	-80 000	346 405

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 336	11 191
Kokku ostetud	15 336	11 191

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2025

Hepatica Maja OÜ (registrikood: 12888338) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	06.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	535 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	86 698
Kokku	622 140
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	622 140
Kokku	622 140

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	186508	100.00%	Jah