

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Hepatica Invest OÜ

registrikood: 12888083

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 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.

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	51 724	47 957	2
Nõuded ja ettemaksed	4 017	4 887	3
Kokku käibevarad	55 741	52 844	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 340 191	1 363 810	5
Kokku põhivarad	1 340 191	1 363 810	
Kokku varad	1 395 932	1 416 654	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	386 015	52 339	6
Võlad ja ettemaksed	6 009	6 698	7
Kokku lühiajalised kohustised	392 024	59 037	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	650 000	1 036 216	6
Kokku pikaajalised kohustised	650 000	1 036 216	
Kokku kohustised	1 042 024	1 095 253	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 520	2 520	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	318 881	288 460	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 507	30 421	
Kokku omakapital	353 908	321 401	
Kokku kohustised ja omakapital	1 395 932	1 416 654	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	146 901	147 082	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 795	-46 441	10
Mitmesugused tegevuskulud	-1 222	-456	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23 619	-23 619	5
Ärikasum (kahjum)	77 265	76 566	
Intressikulud	-44 846	-46 260	12
Muud finantstulud ja -kulud	88	115	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 507	30 421	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 507	30 421	

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 22/78 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	51 724	47 957
Kokku raha	51 724	47 957

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 017	4 017
Ostjatelt laekumata arved	4 017	4 017
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 017	4 017
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 992	0	1 811
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 992	0	1 811

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-23 619	-23 619
31.12.2024			
Soetusmaksumus	332 143	1 180 960	1 513 103
Akumuleeritud kulum	0	-172 912	-172 912
Jääkmaksumus	332 143	1 008 048	1 340 191

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	108 635	147 082
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 529	7 994

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	386 015	386 015	0	0	2,5%	EUR	22.11.2025	
Muud laenud	650 000	0	650 000	0	3%	EUR	31.12.2026	14
Pikaajalised laenud kokku	1 036 015	386 015	650 000	0				
Laenukohustised kokku	1 036 015	386 015	650 000	0				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	332 143	332 143
Ehitised	1 008 048	1 031 667
Kokku	1 340 191	1 363 810

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 017	4 017	
Maksuvõlad	1 992	1 992	4
Kokku võlad ja ettemaksed	6 009	6 009	

	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	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 520	2 520
Osade arv (tk)	1	1
Osaühingul on üks osa nimiväärtusega 2520 eurot		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 oli 351 388 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 77 305 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 274 083 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.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	146 901	147 082
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	146 901	147 082
Kokku müügitulu	146 901	147 082
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	108 635	108 635
Vahendatud kaubad ja teenused	38 266	38 447
Kokku müügitulu	146 901	147 082

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	38 266	38 447
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	6 529	7 994
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	44 795	46 441

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Riiklikud ja kohalikud maksud	337	306
Muud	885	150
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 222	456

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	44 846	46 260
Kokku intressikulud	44 846	46 260

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Arvelduskonto intressid	88	115
Kokku muud finantstulud ja -kulud	88	115

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	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 017	4 887
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 017	4 887

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	650 000	650 000
Kokku laenukohustised	650 000	650 000

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	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	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	146 316	147 082
Kokku müüdid	146 316	147 082

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 676	6 814
Kokku ostetud	1 676	6 814

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.03.2025

Hepatica Invest OÜ (registrikood: 12888083) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	10.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	318 881
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 507
Kokku	351 388
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	351 388
Kokku	351 388

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	146901	100.00%	Jah