

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: HPT Property OÜ

registrikood: 12452807

tänavanimi: Mõisa

maja number: 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13522

e-posti aadress: peeter.tiitson@audi.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Kasutusrent	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	10
Lisa 11 Muud ärikulud	11
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 14 Tööjõukulud	11
Lisa 15 Intressitulud	11
Lisa 16 Intressikulud	12
Lisa 17 Tulumaks	12
Lisa 18 Seotud osapooled	12
Lisa 19 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

HPT Property OÜ (edaspidi HPT) alustas oma tegevust 11.04.2013. aastal. 2019 aasta oli kuues täistööaasta. HPT põhitegevusalaks on kinnisvara rentimine. HPT rendib autokeskustele äripindu Tallinnas, Pärnus ja Kuressaares ning parklat Tallinnas. HPT on Eesti Vabariigi seaduste alusel tegutsev eraõiguslik äriühing, mille 50% omanikuks on Vunderbuilt S.A ja ülejäänud 50% omanikuks on eraisik.

Personal

Juhatus on kaheliikmeline. Juhatuse liikmed tegutsevad põhikirja alusel. Perioodil jaanuar-detsember 2019 aastal HPT-l töötajaid ei olnud ja tasusid ei makstud.

Majandustegevus 2019 aastal

2019 aasta müügitulu oli 884 tuhat eurot, millest 93% oli äriruumide renditulu. HPT 2019 aasta kasumiks kujunes 2 222 tuhat eurot. Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega majandustegevus tsükliline, samuti ei oma valuutariskid mõju tegevusele.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti kinnisvarasse 2 tuhande euro väärtuses.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmise majandusaasta põhieesmärgiks on saavutada planeeritud tulud ja kulud. Kindlasti jätkatakse ettevõtte senist suunda. Pandeemiast põhjustatud majanduslangus võib mõjutada parklate üüritulu vähenemist kuni 10%.

Olulisemad finantsnäitajad	31.12.2019	31.12.2018
Puhasrentaablus (ROS)	251,49%	35,22%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,82	0,30
Aktivate tulukus (ROA)	18,77%	3,10%
Omakapitali tulukus (ROE)	29,35%	5,59%

Selgitused

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

* Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustised

* Aktivate tulukus = puhaskasum / aktive keskmine jääk * 100

* Omakapitali tulukus = puhaskasum / omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	429 648	209 568	2
Nõuded ja ettemaksed	3 037	3 217	
Nõuded ostjate vastu	0	180	
Ettemaksed	3 037	3 037	
Kokku käibevarad	432 685	212 785	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 504 121	11 495 100	4
Kokku põhivarad	11 504 121	11 495 100	
Kokku varad	11 936 806	11 707 885	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	492 588	481 514	6
Võlad ja ettemaksed	32 854	219 393	
Võlad tarnijatele	15 343	1 761	
Maksuvõlad	12 198	14 061	3
Muud võlad	5 313	203 571	
Kokku lühiajalised kohustised	525 442	700 907	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 839 869	5 535 144	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 839 869	5 535 144	
Kokku kohustised	4 365 311	6 236 051	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 346 935	5 163 189	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 222 060	306 145	
Kokku omakapital	7 571 495	5 471 834	
Kokku kohustised ja omakapital	11 936 806	11 707 885	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	883 556	869 264	9
Muud äritulud	171 478	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-80 814	-35 075	12
Mitmesugused tegevuskulud	-16 951	-13 966	13
Muud ärikulud	0	-361 000	11
Ärikasum (kahjum)	957 269	459 223	
Intressitulud	36	932	15
Intressikulud	-124 309	-154 010	16
Muud finantstulud ja -kulud	1 419 664	0	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 252 660	306 145	
Tulumaks	-30 600	0	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 222 060	306 145	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HPT Property OÜ 2019.aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

HPT Property OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisas toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Lühiajalised nõuded ostjate vastu on aruandes kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuded ostjate vastu on hinnatud aruandes lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest, kusjuures iga konkreetse kliendi nõuet on hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud. Muid nõudeid ja ettemakseid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid, milleks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna. Sellest hetkest, kui objekt saab valmis ja ta võetakse kasutusele kinnisvarainvesteeringuna (näiteks renditakse välja), hakatakse teda kajastama kui kinnisvarainvesteeringut lähtudes õiglase väärtuse meetodist.

Juhul kui kinnisvaraobjekti eest tasutakse järeelmaksuga, loetakse objekti soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdiseväärtust.

Valitud meetodit rakendatakse järjepidevalt ning kõikidele ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele. Üleminek ühelt meetodilt teisele on lubatud ainult juhul, kui see annab objektiivsemat informatsiooni aruande kasutajatele.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis (näiteks kinnisvarainvesteeringust saab ettevõtte poolt kasutatav põhivara või vastupidi). Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta ümber klassifitseeritakse.

Õiglasele väärtusele hindamiseks kasutatakse eksperthinnangut, rakendades hindamisel vastavalt objektile võrdlus- või diskonteeritud tulude meetodit.

Rendid

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Kasutusrendi lepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused kajastatakse varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega. Juhul kui eespool nimetatud kulutuste summa on ebaoluline, võib selle lähtudes olulisuse printsiibist kajastada kohe kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Maksustamine

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Maksumäär 14/86 saab enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: 2019. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ning 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. HPT Property OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- ettevõtte omanikke;
- ettevõtte juhatuse liikmed;
- ettevõtte ja aruandev ettevõtte on ühise kontrolli all (st neid kontrollib sama isik).

Lisaks on seotud osapooled eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskonto	429 648	209 568
Kokku raha	429 648	209 568

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	12 198	14 061
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 198	14 061

Ettevõtte tähtajaks tasumata makse ei ole.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
Ostud ja parendused	122 800	122 800
31.12.2018		
Soetusmaksumus	122 800	122 800
Jääkmaksumus	122 800	122 800
Ostud ja parendused	2 021	2 021
31.12.2019		
Soetusmaksumus	124 821	124 821
Jääkmaksumus	124 821	124 821

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	11 733 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-361 000
31.12.2018	11 372 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	160 000
Müügid	-153 000
31.12.2019	11 379 300

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	883 556	869 264
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	32 405	5 741
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	162 500	0

Vt lisad 5,9,10,11,12.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	883 556	869 264	4,9

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	882 853	882 241	
1-5 aasta jooksul	3 531 412	3 528 350	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	8 680 800	8 520 800	
Kokku	8 680 800	8 520 800	

Rendile on antud äripinnad ja parkla.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
pikaajaline pangalaen	4 332 457	492 588	3 839 869		2,3%	euro	25.01.2023	
Pikaajalised võlakirjad kokku	4 332 457	492 588	3 839 869					
Laenukohustised kokku	4 332 457	492 588	3 839 869					
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
pikaajaline pangalaen	4 813 971	481 514	4 332 457		2,3%	euro	25.01.2023	
seotud osapool	1 202 687	0	1 202 687		3%	euro	30.04.2023	18
Pikaajalised laenud kokku	6 016 658	481 514	5 535 144					
Laenukohustised kokku	6 016 658	481 514	5 535 144					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	8 680 800	8 520 800
Kokku	8 680 800	8 520 800

Olemasolevatele kinnistutele on seatud esimese järjekoha hüpoteek summas 6,5 miljonit eurot ja teise järjekoha hüpoteek 1,0 miljonit eurot. Ettevõttele on seatud solidaarne garantii 5,2 miljonit euro ulatuses koos Al Mare Auto OÜ ja Reval Auto Esindused OÜ-ga. Lisaks tagab ettevõtte koos Al Mare Auto OÜ-ga Reval Auto Esindused OÜ kohustiste täitmist Luminor Panga ees maksimaalmääras 2,5 miljonit eurot.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 058 043	4 375 467
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 510 952	1 093 867
Kokku tingimuslikud kohustised	7 568 995	5 469 334

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtuseks on 1250 eurot. HPT Property OÜ miinimumkapitali suuruseks on 2500 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	883 556	869 264	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	883 556	869 264	
Kokku müügitulu	883 556	869 264	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	883 556	869 264	
Kokku müügitulu	883 556	869 264	4,5

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	9 500	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	160 000	0	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 978	0	
Kokku muud äritulud	171 478	0	

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	361 000	4
Kokku muud ärikulud	0	361 000	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kinnisvara hooldus ja remont	32 405	5 741	4
Muud	48 409	29 334	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	80 814	35 075	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	9 951	6 817
Muud kulud	7 000	7 149
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 951	13 966

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 15 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	36	15	
Intressitulu laenudelt	0	917	18
Kokku intressitulud	36	932	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	124 309	154 010
Kokku intressikulud	124 309	154 010

Intressikulu sisaldab arvestatud intressikulu seotud osapooltele summas 17 398 eurot (2018: 38 356 eurot), vt lisa 18.

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	153 000	30 600	0	0
Eesti	76 500	15 300	0	0
Muud riigid kui Eesti	76 500	15 300	0	0
Kokku	153 000	30 600	0	0

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 096	1 402 267

Laenud

2018	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad								
Seotud osapool	0	0	0	0	38 356	3%	euro	30.04.2023
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad								
Seotud osapool	100 000	917	0	0	0	3,72%	euro	31.03.2018
Seotud osapool	0	0	0	755 000	2 275	2,20%	euro	27.01.2021
Seotud osapool	0	0	25 000	25 000	0	0%	euro	nõudmisel

Garantiid

2018	Saadud garantiid	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Solidaarne garantii	5 249 363	25.01.2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 096	1 025 255	0	1 009 817

Aruandeaastal loobus seotud osapool laenukohustisest ja intressivõlast (sh aruandeaastal arvestatud intressitulu summas 17 398 eurot vt lisa 16) kokku summas 1 419 664 eurot, mis kanti finantstuludesse.

Bilansis real Võlad tarnijatele on kajastatud kohustis seotud osapoolele summas 15 096 eurot (2018: 0 eurot).

Bilansis real Muud võlad on kajastatud intressivõlg seotud osapoolele seisuga 31.12.2018 summas 199 580 eurot.

Lisa 19 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad aruandekuupäeval käibevarasid, kuid juhtkonna hinnangul ei tekita see ettevõttele likviidsusprobleeme, kuna kohustiste katmine on tagatud rendilepingutest saadava positiivse rahavooga.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.04.2020

HPT Property OÜ (registrikood: 12452807) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER TIITSON	Juhatuse liige	16.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HPT Property OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud HPT Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ja kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 19, millest nähtub, et ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid aruandekuupäeval käibevarasid. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maili Rostok

Vandeauditori number 578

Auditiõrbiüroo Rostok & Kärt OÜ

Auditiõrrettevõõtja tegevusloa number 258

Kadaka tee 42a, Tallinn, Harju maakond, 12915

16.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

HPT Property OÜ (registrikood: 12452807) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAILI ROSTOK	Vandeaudiitor	16.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 346 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 222 060
Kokku	7 568 995
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 368 995
Kokku	7 568 995

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	883556	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vunderbuilt S.A.		Luksemburg	1250 EUR (Lihtomand)
Peeter Tiitson	37106040034	Taritu küla, Saaremaa vald, Saare maakond, Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	peeter.tiitson@audi.ee