

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Järvevana 7b OÜ

registrikood: 14155611

aadress: Järvevana tee 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10132

telefon: +372 6609009

e-posti aadress: info@hepsor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Lisa 5 Bilansipäevajärgsed sündmused	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Järvevana 7b OÜ on 2016. aastal asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõtte ja kuulub Hepsor OÜ kontserni.

Aastal 2016 soetas Järvevana 7b OÜ Tallinnasse, aadressile Järvevana 7b, kinnistu äripinna arendamiseks. 2017-2018 ehitati büroohoone, milles on üüritavat pinda kokku 6000 m².

Käesoleva majandusaasta aruande koostamise hetkeks on 100% üüripinnast üürilepingutega kaetud.

Detsembris 2018. aastal müüdi kinnistu J7B OÜ-le.

Aruandeaasta lõpus oli juhatuses kolm liiget kellele tasusid ei makstud.

2019. aasta jaanuaris osanike koosoleku otsusega muutus juhatus kaheliikmeliseks.

2018. majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Põhinäitajad

	2018	2017
Müügitulu	12 433 075	20 976
Ärikasum	2 186 414	20 779
Puhaskasum	2 105 378	20 779
Varad kokku perioodi lõpus	9 011 536	6 688 017
Omakapital perioodi lõpus	2 128 657	23 279

Peamised suhtarvud

%	2018	2017
Omakapitali tootlus (ROE)	196	90
Kogu vara tootlus (ROA)	13	0
Ärimentaablus	18	100
Puhasrentaablus	17	100

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum/keskmise omakapital
- Kogu vara tootlus (ROA) = puhaskasum/keskmise vara
- Ärimentaablus = ärikasum/müügitulu
- Puhasrentaablus = puhaskasum/müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 974 331	114 841	
Nõuded ja ettemaksed	37 205	100 635	
Nõuded ostjate vastu	31 551	25 172	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 654	75 463	2
Kokku varud	0	6 472 541	
Lõpetamata toodang	0	6 472 541	
Kokku käibevarad	9 011 536	6 688 017	
Kokku varad	9 011 536	6 688 017	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 474 827	2 820 805	3
Võlad ja ettemaksed	408 052	890 357	
Võlad tarnijatele	130 036	474 164	
Maksuvõlad	0	3	
Muud võlad	196 947	367 222	
Tulevaste perioodide tulud	0	2 994	
Muud saadud ettemaksed	81 069	45 974	
Kokku lühiajalised kohustised	6 882 879	3 711 162	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 953 576	3
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 953 576	
Kokku kohustised	6 882 879	6 664 738	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 779	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 105 378	20 779	
Kokku omakapital	2 128 657	23 279	
Kokku kohustised ja omakapital	9 011 536	6 688 017	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	12 433 075	20 976
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 297 968	-191
Brutokasum (-kahjum)	2 135 107	20 785
Turustuskulud	-2 098	0
Üldhalduskulud	-25 940	-185
Muud äritulud	114 236	191
Muud ärikulud	-34 891	-12
Ärikasum (kahjum)	2 186 414	20 779
Intressikulud	-81 036	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 105 378	20 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 105 378	20 779

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Järvevana 7b OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Järvevana 7b OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke. Arvelduskonto jääk seisuga 31.12.2018 oli 3 894 504 eurot. Summa 5 079 827 on raha teel, mis oli pikaajalise pangalaenu tagasimakse. Pikajaline pangalaen tasuti 02.01.2019. aastal.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

2018. aasta nõuete ja ettemaksete saldo koosneb käibemaksu ettemaksust summas 5655 eurot ja nõuetest ostjate vastu kokku summas 31 551 eurot, millest nõuded ostjate vastu on 39 270 eurot ja ebatõenäoliselt laekuvateks nõueteks on hinnatud nõuded summas 7 719 eurot.

Varud

Varude all kajastatakse lõpetamata ehitust. Lõpetamata ehitiste varud sisaldavad otseseid ehitusega seotud kulutusi, näiteks materjali maksumust, ehituseks võetud laenude intresse jne. Ehitusobjekti müümisel kantakse lõpetamata ehitus perioodi kulusse.

Finantskohustised

Lühiaajalised finantskohustised koosnevad lühiajalistest tagatisteta osanike laenust Rosewater OÜ -lt summas 1 395 000 eurot intressimääraga 15% aastas. Laen on antud sihtotstarbeliselt Tallinnas, Järvevana tee 7b büroohoone ehitamiseks ja SEB pangalaenust summas 5 079 827 eurot, mis tasuti 02.01.2019. aastal

Otseselt hoonete ehituseks võetud laenude intressikulud kajastatakse alates 2016. aastast vastavalt RTJ punktidele 27 ja 9A varude koosseisus.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Dividenditulud kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapool on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osaühingu juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Järvevana 7b OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, mille emaettevõtteks on Hepsor OÜ aadressiga Tallinn Järvevana tee 7b.

2018. aastal Järvevana 7b OÜ-s töötajaid ei olnud.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			3
Käibemaks	5 654	75 416	
Ettemaksukonto jääk		47	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 654	75 463	3

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühingud	1 395 000	1 395 000			15%	EUR	31.12.2019
SEB Pank	5 079 827	5 079 827			6k euribor+2,75%	Eur	02.01.2019
Lühiajalised laenud kokku	6 474 827	6 474 827					
Laenukohustised kokku	6 474 827	6 474 827					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühingud	2 820 805	2 820 805			15%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	2 820 805	2 820 805					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	2 953 576		2 953 576		6 kuu EURIBOR+ 2,75%	EUR	13.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 953 576		2 953 576				
Laenukohustised kokku	5 774 381	2 820 805	2 953 576				

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Hepsor OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja		3 120	1 605 513
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 687	81 622	413 891
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 581 885	1 585 635

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Hepsor		1 425 805	15%	EUR	20.03.2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Hepsor Finance OÜ	1 395 805	1 395 805	15%	EUR	31.12.2018

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Hepsor OÜ	1 456 805	31 000	15%	EUR	31.12.2018
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Põhja-Eesti Taastusravikeskus AS	1 260 000		15%	EUR	31.12.2018
Rosewater OÜ	135 000		15%	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	31 200		64 505	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 896 655	38 268	4 641 149	190

Lisa 5 Bilansipäevajärgsed sündmused

Jaauanar 2019. aastal toimus Järvevana 7B OÜ jagunemine, mille käigus liidetakse eralduv ühing Hepsor Finance OÜ-ga. Alates 2019. aastast ei kuulu Järvevana 7b OÜ enam Hepsor OÜ kontserni.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2019

Järvevana 7b OÜ (registrikood: 14155611) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	21.03.2019
DAG NURM	Juhatuse liige	21.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Järvevana 7b OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Järvevana 7b OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide 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.

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 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.

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 arvamus. 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 arvamus 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 arvamus. 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/

Ellen Asumets

Vandeauditori number 105

Assertum Audit OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

22.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Järvevana 7b OÜ (registrikood: 14155611) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN ASUMETS	Vandeaudiitor	22.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 105 378
Kokku	2 126 157
Jaotamine	
Kokku	2 126 157

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 779
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 105 378
Kokku	2 126 157
Jaotamine	
Kokku	2 126 157

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	11937412	96.01%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	495663	3.99%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6609009
E-posti aadress	info@hepsor.ee