

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Hepsor Peetri OÜ

registrikood: 14317841

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 Seotud osapooled	7
Lisa 3 Bilansipäevajärgsed sündmused	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Hepsor Peetri OÜ on 2017. aasta augustis asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõte.

Aastal 2017 ostis ettevõtte Rae valda, aadressile Mõigu tee 11 kinnistu suurusega 13 143 m², eesmärgiga arendada 10 korterelamut kokku 43. korteriga. Arenduse ehitustegevusega alustati 2019. aasta lõpus ning arendus peaks valmima 2020. aasta lõpuks. Aruande koostamise ajaks oli võlaõiguslepingutega müüdud 17 korterit.

Projektiga saab tutvuda: www.peetripargi.ee/

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Juhatuses oli kolm liiget kellele tasusid ei makstud

Majanduskeskkond

2019. aasta oli Tallinna ja Harjumaa korteriturul jätkuvalt aktiivne, nii tehingute arv kui ka keskmine korteri ruutmeetri hind kasvasid. Elamuarendusele Harjumaal on hoogu andnud kõrge tööhõive, kasvav elanike arv, soodsad laenuintressid ja aktiivne arenduste turg.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2019	2018
Puhaskasum	-198	-49
Varad kokku perioodi lõpus	2 051 593	995 329
Omakapital perioodi lõpus	2 253	2 451

Peamised suhtarvud:

	2019	2018
Võlakordaja	1,0	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakoradaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	364 294	4 775	
Nõuded ja ettemaksed	63 177	1 923	
Nõuded ostjate vastu	5 145	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	58 032	1 923	
Kokku varud	1 624 122	988 631	
Lõpetamata toodang	1 624 122	988 631	
Kokku käibevarad	2 051 593	995 329	
Kokku varad	2 051 593	995 329	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	858 767	
Võlad ja ettemaksed	549 340	134 111	
Võlad tarnijatele	246 976	2 008	
Muud võlad	245 872	132 103	2
Muud saadud ettemaksed	56 492	0	
Kokku lühiajalised kohustised	549 340	992 878	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 500 000	0	2
Kokku pikaajalised kohustised	1 500 000	0	
Kokku kohustised	2 049 340	992 878	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-49	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-198	-49	
Kokku omakapital	2 253	2 451	
Kokku kohustised ja omakapital	2 051 593	995 329	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Üldhalduskulud	-213	-49
Muud äritulud	15	0
Ärikasum (kahjum)	-198	-49
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-198	-49
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-198	-49

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Peetri OÜ 2019. 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.

Hepsor Peetri OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade kajastamine bilansis lõpetatakse siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamikufinantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääki

Nõuded ja ettemaksed

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

Varud

Varude all kajastatakse lõpetamata ehitust. Lõpetamata ehituse soetusmaksumuses kajastatakse kõiki projekti valmimiseks ja realiseerimiseks tehtud kulusid sh. projekteerimise kulusid, ehituskulusid, kommunikatsioonide liitumistasusid, intressikulusid kui ka projekti müügiga seotud kulusid.

Varude kajastamisel ei ole järgitud RTJ 4 Varud punkt 11 reeglit:

Järgnevaid kulutusi ei lülitata varude soetusmaksumusse, vaid need kajastatakse perioodikuludena (SME IFRS 13.13):

(d) turustuskulud.

Kuna ettevõtte ainuke tegevus on konkreetse kinnisvaraprojekti arendamine siis turustuskulude varudes kajastamine annab ettevõtte majandustegevusest õiglasema ülevaate.

2019 aastal on varudes (lõpetamata ehitus)kajastatud turustuskulude summa 116 (2018:0) eurot.

Ehitusobjekti täielikul või etapiviisilisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või etapiviisiliselt perioodi kulusse.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse võlgu hankijatele, viitvõlgu, võetud laene ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Finantskohustustega kaasnevaid intresse ei kajastata intressikuluna, vaid lülitatakse varude (lõpetamata ehituse) koosseisu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulud saadava tasu nüüdsväärtuses.

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsipi 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, millest tekiks edasilükkunud tulumaksu.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele.

Seotud osapool on:

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

Hepsor Peetri OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, mille emaettevõtteks on Hepsor OÜ.

2019. aastal ettevõttele töötajaid ei olnud.

Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	53 072	53 072
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	482 000	937 798
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 210 800	

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Hepsor Finance OÜ	170 000	728 767	12%	EUR	2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Rosewater OÜ	1 200 000		12%	EUR	2021

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Hepsor OÜ	822 768	822 768	12%	EUR	2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Hepsor Finance OÜ	858 767		12%	EUR	2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	50 667
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	295 170

Hepsor Finance OÜ-lt saadud laen on 2019. aastal klassifitseeritud pikaajaliseks laenuks kuna projekti käivitumine on lükkunud planeeritud ajast hilisemasse perioodi.

Lisa 3 Bilansipäevajärgsed sündmused

2020.a esimestel kuudel alanud laiaulatusliku koroonaviiruse (SARS-CoV-2) levimisega üle kogu maailma, kuulutas Maailma Terviseorganisatsioon 11.märtsil 2020 viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides on välja kuulutatud eriolukord. Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna viiruspuhang on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme, ei pea ettevõtte otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele. Juhtkonna hinnagul jätkub ettevõtte tegevus järgneva 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.07.2020

Hepsor Peetri OÜ (registrikood: 14317841) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	06.07.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-49
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-198
Kokku	-247
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-247
Kokku	-247

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-49
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-198
Kokku	-247
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-247
Kokku	-247

Kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumi arvelt

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: ROSEWATER OÜ	12522778	Tallinn, Harju maakond, Eesti	800 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: HEPSOR OSAÜHING	12099216	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1700 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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