

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 13.07.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Hepsor P113 OÜ

registrikood: 14525769

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 Muud võlad	7
Lisa 4 Bilansipäevajärgsed sündmused	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Hepsor P113 OÜ on juulis 2018. aastal asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte. Aruandeaasta pikkuseks on 18. kuud.

2018. aastal ostis ettevõtte Tallinna linnas kinnistu, aadressil Pärnu mnt 113, roheline mõtteviisi ärihoone arenduseks. 2019. aastal jätkati projekti ettevalmistusega. Planeeritava büroohoone üüritav pind on 3 800 m².

Projektiga saab tutvuda: www.büroo113.ee

Majandusaastal ettevõttel töotajaid ei olnud.

Ettevõtte juhatuses on kolm liiget, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud

Majanduskeskkond

Hoolimata ootusest majanduskasvu pidurdumisele ning pankade konservatiivsemale finantseerimispoliitikale püsis ärikinnisvara arendusturg 2019. aastal tervikuna aktiivne ning heas tasakaalus.

Büroohonete turul püsis nõudlus jätkuvalt tugev ning valminud uute büroohonete täituvused olid kõrged. Nõudlus uute büroopindade järgi tuleb suures osas laienevate ja turule tulevate uute ettevõtete poolt, seetõttu jäi surve vanemate büroopindade rendihindade langusele ja vakantsi suurenemisele mõõdukaks.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2019
Puhaskasum	-60
Varad kokku perioodi lõpus	1 826 209
Omakapital perioodi lõpus	2 440

Peamised suhtarvud:

	2019
Võlakordaja	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakoradaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	13.07.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 851	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	42 747	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42 747	0	
Kokku varud	1 780 611	0	
Lõpetamata toodang	1 780 611	0	
Kokku käibevarad	1 826 209	2 500	
Kokku varad	1 826 209	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	58 736	0	
Võlad tarnijatele	10 174	0	
Muud võlad	48 562	0	2
Kokku lühiajalised kohustised	58 736	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	34 200	0	2
Võlad ja ettemaksed	1 730 833	0	
Muud võlad	1 730 833	0	2,3
Kokku pikaajalised kohustised	1 765 033	0	
Kokku kohustised	1 823 769	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60	0	
Kokku omakapital	2 440	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 826 209	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	13.07.2018 - 31.12.2019
Üldhalduskulud	-60
Ärikasum (kahjum)	-60
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-60
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor P113 OÜ on asutatud juulis 2018. aastal. 2018-2019. 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 P113 OÜ 2018-2019. majandusaasta pikkuseks on 18 kuud.

Hepsor P113 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 enamiku finantsvaraga 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 kulusi 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.

Majandusaastal on varudes (lõpetamata ehitus) kajastatud turustuskulude summa 22 000 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 kulusi.

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.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse Eestis omakapitali väljamakseid mitte ettevõtte kasumit. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidele. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstav omakapital, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaks.

Seotud osapooled

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

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

Hepsor P113 OÜ kuulub Hepsor OÜ kontserni.

2019. aastal Hepsor P113 OÜ-s 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
	Kohustised
Emaettevõtja	2 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	1 311 595

Laenud

13.07.2018 - 31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted					
Hepsor Finance OÜ	1 292 500	276 167	12%	EUR	2019
Hepsor Finance OÜ	34 200		12%	EUR	2021

Aruandeaastal on pikajaline laenukohustus Hepsor Finance OÜ-le summas 1,23 miljonit eurot ümber klassifitseeritud muuks pikajaliseks kohustuseks.

Lisa 3 Muud võlad

Pikajaliste muude võlgnevuste all on kajastatud võlgnevused Hepsor Finance OÜ-le summas 1,23 miljonit eurot ja Barolis OÜ-le summas 0,5 miljonit eurot.

Lisa 4 Bilansipäevajärgsed sündmused

2020.a esimestel kuudel alanud laiaulatusliku koroonaviiruse (SARS-CoV-2) levimisega üle kogu maailma, kuulutas Maaailma 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 P113 OÜ (registrikood: 14525769) 13.07.2018 - 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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60
Kokku	-60
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-60
Kokku	-60

Kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-60
Kokku	-60
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-60
Kokku	-60

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
Hepsor OÜ	12099216	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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