

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 13.05.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** OÜ Hepsor Bal9

**registrikood:** 14722530

**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 Bal 9 OÜ on 2019. aasta maikuus asutatud ettevõtte. Ettevõtte kuulub Hepsor OÜ kontserni, ettevõtte omanikuks on 70 %liselt Hepsor Finance OÜ.

2019. aastal osteti Lätis ettevõtte Hepsor Bal 9 SIA. Hepsor Bal 9 SIA ostis 2019. aastal Riia linnas kinnistu, aadressil Baložu tn 9 eesmärgiga alustada korterelamute arendust. 2019. aastal alustati projekti ettevalmistustöödega.

## Majanduskeskkond

2019. aastal oli Läti majanduskasv aeglasem kui teistes Balti riikides olles 2,2 % (Eesti: 4,3% ja Leedu: 3,9%). Läti kinnisvaraturu hoiab aktiivsena nii uute arenduste lisandumine kui ka keskmise palga kasv.

2020. aasta alguses üle maailma kiiresti levima hakkanud koroonaviirus (SARS-CoV-2), mille 11. märtsil 2020 kuulutas Maailma Terviseorganisatsioon pandeemiaks, on põhjustanud kogu maailma majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Juhtkonna hinnagul jätkub ettevõtte tegevus ka järgnevatel majandusaastatel.

Äriühingu juhatusse kuulub 3 liiget, juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu makstud ei ole.

Aruandeaastal äriühingus töötajaid ei olnud.

## Põhinäitajad

| (eurodes)   | 2019    |
|-------------|---------|
| Ärikasum    | -81     |
| Puhaskasum  | -14 178 |
| Varad kokku | 310 770 |
| Omakapital  | -11 678 |

Omakapital taastatakse järgmise perioodi kasumi arvelt.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                                     | 31.12.2019     | 13.05.2019   | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------|----------------|--------------|---------|
| Varad                                               |                |              |         |
| Käibevarad                                          |                |              |         |
| Raha                                                | 619            | 2 500        |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                         | <b>2 151</b>   | <b>0</b>     |         |
| Muud nõuded                                         | 2 151          | 0            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                             | <b>2 770</b>   | <b>2 500</b> |         |
| Põhivarad                                           |                |              |         |
| <b>Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>240 000</b> | <b>0</b>     |         |
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                    | 240 000        | 0            |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                         | <b>68 000</b>  | <b>0</b>     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu                       | 68 000         | 0            | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                              | <b>308 000</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                                  | <b>310 770</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                            |                |              |         |
| Kohustised                                          |                |              |         |
| Lühiajalised kohustised                             |                |              |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                          | <b>16 248</b>  | <b>0</b>     |         |
| Muud võlad                                          | 16 248         | 0            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                | <b>16 248</b>  | <b>0</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                             |                |              |         |
| Laenukohustised                                     | 306 200        | 0            | 2       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                | <b>306 200</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                             | <b>322 448</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                                          |                |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses                            | 2 500          | 2 500        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                         | -14 178        | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                             | <b>-11 678</b> | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>               | <b>310 770</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 13.05.2019 -<br>31.12.2019 |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Üldhalduskulud                              | -81                        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-81</b>                 |
| Intressitulud                               | 2 151                      |
| Intressikulud                               | -16 248                    |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-14 178</b>             |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-14 178</b>             |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

OÜ Hepsor Bal 9 2019. aasta maikuus asutatud ettevõtte. 2019. majandusaasta pikkuseks on 8 kuud. 2019. majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Hepsor Bal 9 kasutab raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

OÜ-l Hepsor Bal 9 on tütarettevõtte Hepsor Bal 9 SIA.

OÜ Hepsor Bal 9 ei esita konsolideeritud aastaaruannet. Hepsor Bal 9 SIA ja OÜ Hepsor Bal 9 konsolideeritakse Hepsor OÜ 2019. majandusaasta aruandes.

#### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase 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

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ning osad on ettevõtte bilansis kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringutena. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil, mis tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglase väärtus ning vajadusel korrigeeritakse seda hiljem investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhul, kui mingi sündmus või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selline asjaolu on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus või õiglase väärtus miinus müügikulutused). Allahindlused kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse hetkel, kui ettevõtte tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v. a see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- ja sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele. Allahindluse korral alustatakse goodwilli mahakandmisest.

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

**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 kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

**Tulud**

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

**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 tulumaksu.

**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;
- osahinguhu juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

2019. aastal ettevõttes 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 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                               | Nõuded     | Kohustised |
| Tütarettevõttjad                                                                                              | 70 151     |            |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad                                                     |            | 89 424     |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |            | 233 024    |

**Laenud**

| 13.05.2019 - 31.12.2019                                                                                       | Antud laenud | Saadud laenud | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Tütarettevõttjad                                                                                              |              |               |              |             |             |
| Hepsor Bal 9 SIA                                                                                              | 68 000       |               | 12%          | EUR         | 31.12.2021  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad                                                     |              |               |              |             |             |
| Hepsor Finance OÜ                                                                                             |              | 68 000        | 12%          | EUR         | 31.12.2021  |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |              |               |              |             |             |
| Immaru Investments OÜ                                                                                         |              | 100 000       | 12%          | EUR         | 31.12.2021  |
| ANC OÜ                                                                                                        |              | 105 000       | 12%          | EUR         | 31.12.2021  |
| Langsom OÜ                                                                                                    |              | 15 000        | 12%          | EUR         | 31.12.2021  |

### 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. Küll aga võib kujunenud olukord mõjutada ettevõtte edaspidist tegevust.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2020

**OÜ Hepsor Bal9 (registrikood: 14722530) 13.05.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| HENRI LAKS         | Juhatuse liige     | 19.05.2020           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -14 178        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-14 178</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -14 178        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-14 178</b> |

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -14 178        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-14 178</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -14 178        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-14 178</b> |

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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

## Sidevahendid

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