

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 05.10.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Hepsor P26b OÜ

registrikood: 14819092

aadress: Järvevana tee 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

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	7
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Hepsor P26b OÜ on kinnisvara arendusega tegelev ettevõte, mis on asutatud 2019. aastal. 2020. majandusaasta pikkuseks on 14 kuud.

Aastal 2019 ostis ettevõtte Tallinnasse, aadressile Pirita tee 26b, kinnistu kolme kortermaja arenduseks. Ehitustegevuse ja korterite müügiga alustati 2020. aasta alguses.

Kokku rajatakse Lauluväljaku Lilleaed arendusprojekti (www.lauluväljaku.ee) raames kolm korterelamut kokku 99 korterit. Aruande koostamise ajaks olid esimese kortermaja aadressil Pirita tee 26b/1 kõik korterid müüdud. Teise ja kolmanda maja 64-st korterist on broneeritud 63 korterit nendest võlaõiguslepingud on sõlmitud 59-le korterile.

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Aastal 2020 oli juhatuses kaks liiget. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Majanduskeskkond

2020. aasta oli Tallinna ja Harjumaa korteriturul aktiivne, kuigi aasta alguses tehingute arv vähenes seoses 2020. aastal üle maailma kiiresti levinud koroonaviirusest (SARS-CoV-2) tekkinud ebakindluse tõttu. Maa-ameti andmetel vähenes aasta võrdluses Tallinnas kõigi korteriomanditega tehtud ostu- ja müügitehingute arv 9% ning Harjumaal 7%. Samal ajal keskmine korteri ruutmeetri hind Tallinnas kasvas keskmiselt 7%. Uute korteriomandite müügitehingute arv Tallinnas kasvas 5% ja uute korterite keskmine hind tõusis 9% võrreldes eelmise perioodiga.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2020
Müügitulu	5 004 705
Puhaskasum	535 202
Varad kokku	3 879 217
Omakapital	537 702

Peamised suhtarvud:

	2020
Puhasrentaabilus	10,7
Võlakordaja	0,9

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaabilus % = aruandeaasta puhaskasum/müügitulu

Võlakordaja= kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	05.10.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	712 153	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	3 915	0	
Nõuded ostjate vastu	3 915	0	
Kokku varud	3 163 149	0	
Lõpetamata toodang	3 163 149	0	
Kokku käibevarad	3 879 217	2 500	
Kokku varad	3 879 217	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 949 555	0	3
Võlad ja ettemaksed	1 391 960	0	
Võlad tarnijatele	485 122	0	
Maksuvõlad	269 615	0	2
Muud võlad	22 450	0	5
Muud saadud ettemaksed	614 773	0	
Kokku lühiajalised kohustised	3 341 515	0	
Kokku kohustised	3 341 515	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	535 202	0	
Kokku omakapital	537 702	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	3 879 217	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	06.10.2019 - 31.12.2020
Müügitulu	5 004 705
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 468 021
Brutokasum (-kahjum)	536 684
Üldhalduskulud	-2 618
Muud äritulud	4 381
Muud ärikulud	-3 245
Ärikasum (kahjum)	535 202
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	535 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)	535 202

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor P26B OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Hepsor P26B OÜ on asutatud oktoobris 2019. aastal. 2020. majandusaasta pikkuseks on 14 kuud.

Hepsor P26B 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 kuludid sh. projekteerimise kuludid, ehituskuludid, kommunikatsioonide liitumistasusid, intressikuludid kui ka projekti müügiga seotud kuludid.

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.

Aruandeaastal on varudesse kapitaliseeritud turustuskulude summa 187 tuhat 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 tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Intrssitulu 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 kohustiste 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 ärilistele otsustele.

Seotud osapool on:

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

Hepsor P26B OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, mille emaettevõtteks on Hepsor OÜ.

2020. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	05.10.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	269 615	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	269 615	0

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
LHV Pank	799 531	799 531			euribor+6%	EUR	2022
Äriühingud	1 150 024	1 150 024			12%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	1 949 555	1 949 555					
Laenukohustised kokku	1 949 555	1 949 555					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	05.10.2019

Ehitised	3 163 148	0
Kokku	3 163 148	0

Ettevõtte hinnagul tagastatakse LHV pangalaen 2021. aastal mistõttu on antud laen kajastatud bilnasis lühiajalistes kohustustes.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	05.10.2019
Tingimuslikud varad		
Saadud garantii	620 000	0
Kokku tingimuslikud varad	620 000	0

AS LHV Pank saadud garantii riskitasumäär 2,75%. Garantii ei realiseerunud.

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Hepsor OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Hepsor OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	05.10.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	390 756	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	616 607	0

Laenud

06.10.2019 - 31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Hepsor OÜ	700 000	463 324	88 601	12%	EUR	2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Hepsor Finance OÜ	700 000	700 000	14 729	12%	EUR	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Holderstone OÜ	296 342	162 170	36 167	12%	EUR	2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	06.10.2019 - 31.12.2020
	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	70 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 584 242

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2021

Hepsor P26b OÜ (registrikood: 14819092) 06.10.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	19.06.2021
HÄRMO VÄRK	Juhatuse liige	21.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor P26b OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor P26b OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu asjaolu

Vastavad arvandmed seisuga 05.10.2019 (võrdlusinformatsioon) ei ole üle vaadatud ega auditeeritud, kuna ettevõttel puudus selleks kohustus.

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 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 märkimisväärsel kahtlul 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/

Mart Nõmper

Vandeauditori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

21.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor P26b OÜ (registrikood: 14819092) 06.10.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	21.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	535 202
Kokku	535 202
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	535 202
Kokku	535 202

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	535 202
Kokku	535 202
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	535 202
Kokku	535 202

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	5004705	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rebane Investeeringud OÜ	11275237	Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, Eesti	184 EUR (Lihtomand)
osaühing Neva Project	10815007	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	214 EUR (Lihtomand)
Osaühing Fiksmal	11298965	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	214 EUR (Lihtomand)
Holderstone OÜ	11023470	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	214 EUR (Lihtomand)
Hepsor OÜ	12099216	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1276 EUR (Lihtomand)
D&D Holding OÜ	10860815	Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	214 EUR (Lihtomand)
Allaid Tallinn Commerz OÜ	14239325	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	184 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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