

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 28.07.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Hepsor Kadaka OÜ

registrikood: 14302236

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
Aruande allkirjad	8
Vandeauditiitori aruanne	9

Tegevusaruanne

Hepsor Kadaka OÜ kuulub Hepsor OÜ kontserni.

Hepsor Kadaka OÜ on 2017. aasta juulis asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõte, mille eesmärgiks on arendada välja kinnistud Tallinnas aadressiga: Ehitajate tee 91 ja Kadaka tee 141.

Ettevõtte rajab kinnistutele kolm kortermaja kokku 168 korteri ja äripinnaga (www.kadakapark.ee).

Ehitustegevusega alustati 2019. aasta alguses. Esimesed kaks maja kokku 114 korteriga valmivad 2020. aastal. Kolmanda, 54 korteriga maja planeeritav valmimise aeg on 2020. aasta lõpp.

2018. aasta lõpuks oli esimeses majas broneeritud 60% korteritest.

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Hepsor Kadaka OÜ juhatuses oli kolm liiget. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Põhinäitajad

(eurodes)	2018
Müügitulu	0
Ärikasum	-167
Puhaskasum	-167
Varad kokku perioodi lõpus	3 251 764
Omakapital perioodi lõpus	2 333

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	28.07.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	9 247	2 500
Nõuded ja ettemaksed	6 888	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 888	0
Kokku varud	3 235 629	0
Lõpetamata toodang	3 235 629	0
Kokku käibevarad	3 251 764	2 500
Kokku varad	3 251 764	2 500
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	366 431	0
Võlad tarnijatele	29 840	0
Muud võlad	283 258	0
Tulevaste perioodide tulud	53 333	0
Kokku lühiajalised kohustised	366 431	0
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 883 000	0
Kokku pikaajalised kohustised	2 883 000	0
Kokku kohustised	3 249 431	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167	0
Kokku omakapital	2 333	2 500
Kokku kohustised ja omakapital	3 251 764	2 500

Kasumiaruanne

(eurodes)

	28.07.2017 - 31.12.2018
Üldhalduskulud	-167
Ärikasum (kahjum)	-167
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-167
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Kadaka OÜ asutati 28.07.2017. Esimese majandusaasta pikkuseks oli 18 kuud. 2017-2018. 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 Kadaka 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 arvelduskonto jääki.

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.

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

Finantskohustised

Finantskohustised koosnevad tagatisteta laenudest samasse kontserni kuuluvale ettevõttele summas 1 364 000 eurot intressimääraga 12% aastas, teistele osanikele summas 1 519 000 eurot intressimääraga 12% aastas.

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

Hepsor Kadaka OÜ kuulub Hepsor OÜ kontserni aadressiga Tallinn Järvevana tee 7b.

2018. aastal Hepsor Kadaka 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

	31.12.2018
	Kohustised
Emaettevõtja	73 422
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 434 381
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 663 815

28.07.2017 - 31.12.2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Hepsor OÜ	1 093 543	1 093 543	12%	EUR	31.12.2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Hepsor Finance	1 634 000	270 000	12%	EUR	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tavolara OÜ	100 000		12%	EUR	31.12.2020
Urmo Vallner	50 000		12%	EUR	31.12.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Hüdroehitusekspert OÜ	250 000		12%	EUR	31.12.2020
AGM Projekt	100 000		12%	EUR	31.12.2020
Europal Invest OÜ	469 000		12%	EUR	31.12.2020
Õhinapõhine OÜ	50 000		12%	EUR	31.12.2020
Rosewater OÜ	200 000		12%	EUR	31.12.2020
Gmedi OÜ	150 000		12%	EUR	31.12.2020
Grado OÜ	50 000		12%	EUR	31.12.2020
Frentert OÜ	100 000		12%	EUR	31.12.2020

Ostud ja müügid

	28.07.2017 - 31.12.2018
	Ostud
Emaettevõtja	67 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2019

Hepsor Kadaka OÜ (registrikood: 14302236) 28.07.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	11.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor Kadaka OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hepsor Kadaka OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 7.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Hepsor Kadaka OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Asumets

Vandeaudiitori number 105

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

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

12.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor Kadaka OÜ (registrikood: 14302236) 28.07.2017 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN ASUMETS	Vandeaudiitor	12.04.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167
Kokku	-167
Katmine	
Kokku	-167

Aruandeaasta kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167
Kokku	-167
Katmine	
Kokku	-167

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