

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Hepsor Finance OÜ

registrikood: 12362565

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Hepsor Finance OÜ on 2012. aastal asutatud kinnisvara arendusega ja Hepsor OÜ kontserni ettevõtte finantseerimisega tegelev ettevõtte. Ettevõtte omanik on Hepsor OÜ. 2018. aastal ettevõttele töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Olulisemad sündmused:

2018. aasta märtsis muudeti osanike otsusel Hepsor Sihi OÜ ärinimi Hepsor Finance OÜ-ks ning juhatuse muutus kolmeliikmeliseks.

Aruandeaasta detsembris liideti neliteist Hepsor OÜ tütarettevõtet Hepsor Finance OÜ-ga. Liidetavad ettevõtted olid:

<i>Ettevõtte</i>	<i>Registreerimisnumber</i>
Hepsor Kalamaja OÜ	12912350
Hepsor Kalamaja 2 OÜ	14087571
Hepsor Kuklase OÜ	14022531
Hepsor Lauluvaljak 2 OÜ	12926889
Hepsor Lembitu OÜ	12996795
Hepsor Niine OÜ	12615221
Hepsor Rae OÜ	12522502
Hepsor Rootsiküla OÜ	12703474
Hepsor Rootsiküla 2 OÜ	12932140
Hepsor Tedre OÜ	12615178
Hepsor Vanalinna OÜ	12545176
Hepsor Vuti OÜ	12837134
Sihi Arendus OÜ	12127779
Epitsenter OÜ	11328531

Epitsenter OÜ tütarettevõttest Pealinna Ehitus OÜ-st sai ühinemise käigus Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte.

2019. aasta jaanuaris toimus Järvevena 7b OÜ jagunemine, mille käigus liideti 2019. aasta märtsis eralduv ühing Hepsor Finance OÜ-ga.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2018	2017
Müügitulu	3 708 297	0
Ärikasum	-397 205	-12
Puhaskasum	-96 018	210
Varad perioodi lõpus	4 104 298	10 026
Omakapital perioodi lõpus	3 192 437	10 026

Peamised suhtarvud

%		2018
Omakapitali tootlus (ROE)		-6
Kogu vara tootlus (ROA)		-5
Ärimentaablus		-11
Puhasrentaablus		-3

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Omakapitali tootlus (ROE) % = puhaskasum/keskmine omakapital
- Kogu vara tootlus (ROA) % = puhaskasum/keskmine vara
- Ärimentaablus = ärikasum/müügitulu
- Puhasrentaablus = puhaskasum/müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	39 588	23
Nõuded ja ettemaksed	797 259	10 003
Nõuded ostjate vastu	10 174	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	535 109	10 003
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 358	0
Muud nõuded	248 463	0
Ettemaksed	155	0
Kokku käibevarad	836 847	10 026
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 684	0
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 684	0
Nõuded ja ettemaksed	3 264 767	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 264 767	0
Kokku põhivarad	3 267 451	0
Kokku varad	4 104 298	10 026
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	400 100	0
Võlad ja ettemaksed	161 761	0
Võlad tarnijatele	6 997	0
Muud võlad	154 764	0
Kokku lühiajalised kohustised	561 861	0
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	350 000	0
Kokku pikaajalised kohustised	350 000	0
Kokku kohustised	911 861	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	2 500
Ülekurss	34 556	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 250 899	7 316
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 018	210
Kokku omakapital	3 192 437	10 026
Kokku kohustised ja omakapital	4 104 298	10 026

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	3 708 297	0
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 094 687	0
Brutokasum (-kahjum)	-386 390	0
Üldhalduskulud	-14 941	-12
Muud äritulud	4 504	0
Muud ärikulud	-378	0
Ärikasum (kahjum)	-397 205	-12
Intressitulud	398 126	222
Intressikulud	-96 939	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-96 018	210
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 018	210

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Finance OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Hepsor Finance OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

2018. aasta detsembris ühendati Hepsor Finance OÜ-ga 14 varasemalt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvat ettevõtet: Hepsor Kalamaja OÜ, Hepsor Kalamaja 2 OÜ, Hepsor Kuklase OÜ, Hepsor Lauluväljak 2 OÜ, Hepsor Lembitu OÜ, Hepsor Niine OÜ, Hepsor Rae OÜ, Hepsor Rootsiküla OÜ, Hepsor Rootsiküla 2 OÜ, Hepsor Tedre OÜ, Hepsor Vanalinna OÜ, Hepsor Vuti OÜ, Sihi Arendus OÜ, Epitsenter OÜ.

Ühinemise käigus sai Pealinna Ehituse OÜ-st Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte.

Hepsor Finance OÜ ei esita konsolideeritud aastaaruannet. Pealinna Ehitus OÜ konsolideeritakse Hepsor OÜ 2018. majandusaastaaruandes.

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 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 arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte osad on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, mis tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane 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 kontsern 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 õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlused kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse hetkel, kui emaeettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v. a see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütarettevõtte 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 sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele. Allahindluse korral alustatakse firmaväärtuse mahakandmisest.

Hepsor Finance OÜ tütarettevõtteks on Pealinna Ehituse OÜ, osakapitaliga 2 684 eurot.

Nõuded ja ettemaksed

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

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavat omakapitali.

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, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

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

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		31.12.2017
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Emaettevõtja	169 517	139 434	10 003
Tütarettevõtjad	6 500		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 630 358	188 902	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	241 963	576 578	

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Hepsor OÜ	161 000	1 000			12%	EUR	31.12.2019
Hepsor OÜ			20 000	20 000	2,5%	EUR	31.12.2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Hepsor V10 OU	429 000				12%	EUR	31.12.2020
Hepsor Peetri OÜ	858 767				12%	EUR	31.12.2020
Hepsor Kadaka OÜ	1 634 000	270 000			12%	EUR	31.12.2020
Hepsor K141 OÜ	350 000				12%	EUR	31.12.2020
Hepsor Tooma OÜ	48 500				12%	EUR	31.12.2020
Hepsor P113 OÜ	214 500				12%	EUR	31.12.2020
Järvevena 7b OÜ	1 395 805	1 395 805			15%	EUR	31.12.2018
Hepsor Lauluväljak OÜ	148 725				10%	EUR	31.12.2019
Hepsor Peterburi 98 OÜ			896 000	716 000	2,5%	EUR	31.12.2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Perlebach Invest OÜ			880 000	530 000	12%	EUR	31.12.2020
Mitt&Perlebach OÜ			215 000		12%	EUR	31.01.2019
Perlebach Invest OÜ			650 000	650 000	26,6%	EUR	31.12.2018
Hepsor SIA	238 100				12%	EUR	31.12.2019

Ostud ja müügid

	2018	
	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	16 000	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		641
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	416 494	2 853

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.04.2019

Hepsor Finance OÜ (registrikood: 12362565) 01.01.2018 - 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 Finance OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hepsor Finance 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 5 kuni 9.

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 Finance 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 Finance OÜ (registrikood: 12362565) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN ASUMETS	Vandeaudiitor	12.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 250 899
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 018
Kokku	3 154 881
Jaotamine	
Kokku	3 154 881

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 250 899
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 018
Kokku	3 154 881
Jaotamine	
Kokku	3 154 881

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	3708297	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hepsor OÜ	12099216	Eesti	3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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