

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Hepsor K141 OÜ

registrikood: 14436008

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 K141 OÜ on 2018. aastal asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte.

2018. aastal ostis ettevõtte Tallinna linnas kinnistu, aadressil Kadaka tee 141, 113 korteri ja 152 m² äripinna arendamiseks. Arendus peaks valmima 2021. aasta teisel poolel.

Projektiga saab tutvuda: hepsor.ee/kadapakargi/

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Ettevõtte juhatuses on kolm liiget, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

Majanduskeskkond

2019. aasta oli Tallinna ja Harjumaa korteriturul jätkuvalt aktiivne, nii tehingute arv kui ka keskmine korteri ruutmeetri hind kasvasid. Elamuarendusele Harjumaal on hoogu andnud kõrge tööhõive, kasvav elanike arv, soodsad laenuintressid ja aktiivne arenduste turg.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2019	2018
Müügitulu	4 497	22 487
Puhaskasum	-8 656	22 446
Varad kokku perioodi lõpus	629 363	413 893
Omakapital perioodi lõpus	16 290	24 946

Peamised suhtarvud:

	2019	2018
Kogu vara tootlus (ROA)	-1,7%	5,0%
Võlakordaja	1,0	0,9

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Kogu vara tootlus (ROA) % = puhaskasum/keskmine vara
- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 768	26 062	
Nõuded ja ettemaksed	18 080	2 002	
Nõuded ostjate vastu	2 588	2 002	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 492	0	
Kokku varud	609 515	385 829	
Lõpetamata toodang	609 515	385 829	
Kokku käibevarad	629 363	413 893	
Kokku varad	629 363	413 893	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	84 373	38 947	
Võlad tarnijatele	3 480	2 002	
Maksuvõlad	0	450	
Muud võlad	80 893	32 795	2
Muud saadud ettemaksed	0	3 700	
Kokku lühiajalised kohustised	84 373	38 947	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	528 700	350 000	2
Kokku pikaajalised kohustised	528 700	350 000	
Kokku kohustised	613 073	388 947	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 446	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 656	22 446	
Kokku omakapital	16 290	24 946	
Kokku kohustised ja omakapital	629 363	413 893	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	26.02.2018 - 31.12.2018
Müügitulu	4 497	22 487
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 520	-12 567
Brutokasum (-kahjum)	-23	9 920
Üldhalduskulud	-90	0
Muud äritulud	13 203	12 566
Muud ärikulud	-21 746	-40
Äri kasum (kahjum)	-8 656	22 446
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 656	22 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 656	22 446

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor K141 OÜ 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 K141 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 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.

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 õiglasest väärtusest.

Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulud on kajastatud 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 tulumaksu.

Seotud osapooled

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

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

Hepsor K141 OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, mille emaettevõtjaks on Hepsor OÜ.

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	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	609 593	382 795

Laenud

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted				
Hepsor Finance OÜ	178 700	12%	EUR	2021

26.02.2018 - 31.12.2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted				
Hepsor Finance OÜ	350 000	12%	EUR	2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	43 500

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. Juhtkonna hinnagul jätkub ettevõtte tegevus järgneva 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.07.2020

Hepsor K141 OÜ (registrikood: 14436008) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	06.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 656
Kokku	13 790
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 790
Kokku	13 790

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 446
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 656
Kokku	13 790

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	4497	100.00%	Jah

Sidevahendid

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