

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Hepsor Kadaka OÜ

registrikood: 14302236

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 Müügitulu	7
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Lisa 5 Olulised sündmused aruandeaastal	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditori aruanne	11

Tegevusaruanne

Hepsor Kadaka OÜ on 2017. aasta juulis asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõte, mille eesmärgiks oli rajada Tallinnasse kokku 3 kortermaja, aadressidele Kadaka tee 141a, Ehitajate tee 91/1 ja Ehitajate tee 91/2. Ehitustegevusega alustati 2019. aasta alguses ja kõik kolm maja valmisid aruandeaastal. Kokku rajati kolme maja 168 korterit

2020. aasta lõpuks olid kõik korterid müüdud.

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

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

Projektiga saab tutvuda:

www.kadakapark.ee

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	2019
Müügitulu	15 145 518	0
Ärikasum	1 107 796	-4 692
Puhaskasum	1 056 223	-4 692
Varad kokku	1 119 284	10 296 521
Omakapital	816 947	-2 359

Peamised suhtarvud:

	2020	2019
Võlakordaja	0,3	1,0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,7	2,0
Puhasrentaablus	7%	0

Võlakordaja = kohustised kokku/ varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara / lühiajalised kohustused

Puhasrentaablus=aruandeaasta kasum/müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	149 027	296 239	
Nõuded ja ettemaksed	970 257	133 402	
Nõuded ostjate vastu	2 896	3 340	
Nõuded seotud osapoolte vastu	967 354	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	130 062	2
Muud nõuded	7	0	
Kokku varud	0	9 866 880	
Lõpetamata toodang	0	9 866 880	
Kokku käibevarad	1 119 284	10 296 521	
Kokku varad	1 119 284	10 296 521	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 411 749	
Võlad ja ettemaksed	302 337	2 671 819	
Võlad tarnijatele	2 107	882 457	
Maksuvõlad	63 313	0	2
Muud võlad	236 917	644 509	
Muud saadud ettemaksed	0	1 144 853	
Kokku lühiajalised kohustised	302 337	5 083 568	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	5 215 312	
Kokku pikaajalised kohustised	0	5 215 312	
Kokku kohustised	302 337	10 298 880	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-241 776	-167	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 056 223	-4 692	
Kokku omakapital	816 947	-2 359	
Kokku kohustised ja omakapital	1 119 284	10 296 521	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	15 145 518	0	3
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 032 396	0	
Brutokasum (-kahjum)	1 113 122	0	
Üldhalduskulud	-4 103	-4 659	
Muud ärikulud	-1 223	-33	
Ärikasum (kahjum)	1 107 796	-4 692	
Intressitulud	1 167	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 108 963	-4 692	
Tulumaks	-52 740	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 056 223	-4 692	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Kadaka OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiolemused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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.

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.

2020 aastal olid projekti turustuskulude summa 224 665 (2019:129 662) eurot. 2020 a. müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulus on kajastatud turustuskulusid kokku summas 354 338 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 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, millest tekiks edasilükkunud tulumaks.

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:

- ematöötajate (ning ematöötajate omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osatähtsuse 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.

2020. aastal Hepsor Kadaka OÜ-s töötajaid ei olnud

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	52 740	0	0
Käibemaks	0	10 573	130 062	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		63 313	130 062	

Lisa 3 Müügitulu (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 145 518	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 145 518	0
Kokku müügitulu	15 145 518	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus	15 145 518	0
Kokku müügitulu	15 145 518	0

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	HepSOR OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	HepSOR OÜ
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja				68 062
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	519 477			1 663 946
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 831		3 340	1 051 504
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	434 708	236 917		1 663 794

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
HepSOR OÜ		1 423 000	1 423 000	380 966	12%	EUR	2020
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
HepSOR Finance OÜ			1 423 000	0	12%	EUR	2020
HepSOR Finance OÜ	518 310				3%	EUR	2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Äriühingud	434 708		1 169 000	313 425	0-12%	EUR	2021
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Eraisik	13 169		50 000	10 740	0-12%	EUR	2021

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
HepSOR Finance OÜ	59 000	12%	EUR	2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja		22 333
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	66 100	31 383
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 402 927	5 789 758

Lisaks on 2020. aastal kulusid edasi arveldatud, tegev- ja kõrgema juhtkonna ning nende osalusega olevatele ettevõtetele kokku summas 26 096 eurot. Kasumiaruandes on edasiarveldatud kulud ja edasiarveldamise tulud omavahel saldeeritud.

Aruandeaastal loovutas Hepsor Finance OÜ intressinõude summas 251 tuhat eurot Hepsor OÜ-le.

Lisa 5 Olulised sündmused aruandeaastal

Hepsor Kadaka OÜ osanikud kiitsid heaks 14.12.2020 ettevõtte jagunemiskava. Vastavalt jagunemiskavale annab Hepsor Kadaka OÜ üle vara kokku summas 237 tuhat eurot, mille võrra on 2020 aastal vähendatud eelmiste perioodide jaotamata kasumit.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2021

Hepsor Kadaka OÜ (registrikood: 14302236) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	17.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor Kadaka OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor Kadaka 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 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 auditi protseduurid 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditi protseduure, 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 märkimisväärsed kahtlused 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
Audiitorettevõtja tegevusloa number 3
Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141
18.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor Kadaka OÜ (registrikood: 14302236) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	18.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-241 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 056 223
Kokku	814 447
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	814 447
Kokku	814 447

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-241 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 056 223
Kokku	814 447
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	814 447
Kokku	814 447

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	15145518	100.00%	Jah

Sidevahendid

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