

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Hepsor P113 OÜ

registrikood: 14525769

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 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9
Vandeauditiitori aruanne	10

Tegevusaruanne

Hepsor P113 OÜ on juulis 2018. aastal asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte.

2018. aastal ostis ettevõtte Tallinna linnas kinnistu, aadressil Pärnu mnt 113, rohelise mõtteviisi ärihoone arenduseks. 2020. aastal alustati ehitustöödega. Büroo valmib 2022. aasta teises kvartalis. Büroohoone üüritav pind on 3 800 m².

Hepsor OÜ müüs 2020. aastal 55% oma osalusest Hepsor P113 OÜ-s.

Projektiga saab tutvuda:

www.büroo113.ee

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

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

Majanduskeskkond

2020-2021. aastal kiiresti leviv koroonaviirus (SARS-CoV-2) on oma mõju avaldanud ka büroopindade turule ning viiruse leviku takistamiseks seatud piirangud on toonud kaasa ebakindluse tulevikku puudutavate otsuste langetamise osas. Paljud ettevõtted on võimaldanud töötajatel töötada kodus, mistõttu on ka kontoripinna vajadus vähenenud. Mitmed olemasolevate B- ja C-klassi kontorite üürihinnad otsivad sama raha eest väiksemat A-klassi kesklinna bürood.

Büroohonete turg Tallinnas püsis 2020. aastal aktiivne. Kokku oli ehituses ligi 100 000 m² uut büroopinda 12 erinevas arendusprojektis. Nõudlus uute büroopindade järgi tuleb suures osas laienevate ja turule tulevate uute ettevõtete poolt. Büroopindade rendihinnad ja vakantsused püsisid stabiilsed. Heas asukohas A-klassi büroode rendihind oli vahemikus 14-17 eurot m² kohta kuus ning vakantsus 8-12%.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2020	2019
Varad kokku	3 057 930	1 826 209
Omakapital	2 238	2 440

Peamised suhtarvud:

	2020	2019
Võlakordaja	1,0	1,0

Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	316 212	2 851	
Nõuded ja ettemaksed	53 015	42 747	
Nõuded ostjate vastu	8 536	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	44 477	42 747	2
Muud nõuded	2	0	
Kokku varud	2 688 703	1 780 611	
Lõpetamata toodang	2 688 703	1 780 611	
Kokku käibevarad	3 057 930	1 826 209	
Kokku varad	3 057 930	1 826 209	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	325 721	58 736	
Võlad tarnijatele	262 544	10 174	
Muud võlad	63 177	48 562	3
Kokku lühiajalised kohustised	325 721	58 736	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 717 604	34 200	3
Võlad ja ettemaksed	12 367	1 730 833	
Muud võlad	0	1 730 833	3
Muud saadud ettemaksed	12 367	0	
Kokku pikaajalised kohustised	2 729 971	1 765 033	
Kokku kohustised	3 055 692	1 823 769	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-60	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-202	-60	
Kokku omakapital	2 238	2 440	
Kokku kohustised ja omakapital	3 057 930	1 826 209	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Üldhalduskulud	-202	-60
Ärikasum (kahjum)	-202	-60
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-202	-60
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-202	-60

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor P113 OÜ on asutatud juulis 2018. aastal. 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 P113 OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega

Vigade korrigeerimine

Seoses tuvastatud veaga 2019. majandusaasta aruande seotud osapoolte lisas kus oli kajastatud Hepsor Finance OÜ saadud laen summas 1 292 500 eurot on 2020. aasta aruandes korrigeeritud 2019 aasta selle laenu summat 214 500 euro võrra suuremaks. Hepsor Finance OÜ saadud laen 2019. aasta seisuga oli 1 507 000 eurot.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algsest 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 osapooltele 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 kulusi 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.

Majandusaastal on varudes (lõpetamata ehitus) turustuskulude summa 24 222 (2019:22 000) eurot. Kokku on varudesse kapitaliseeritud turustuskulusid summas 46 222 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 kulusi.

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 väärtuses. 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 netodividendidele. 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.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	44 477	42 747
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	44 477	42 747

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja		0	2 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		0	1 311 595
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 116	3 027 600	0

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Äriühingud	2 171 473		7%	EUR	2022
Hepsor Finance OÜ	10 000	44 200	12%	EUR	2020

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Hepsor Finance OÜ	1 507 000	276 167	12%	EUR	2019
Hepsor Finance OÜ	34 200		12%	EUR	2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	640 498	938	142 100	0

2020. aastal müüs Hepsor OÜ 55%-lise osaluse Hepsor P113 OÜ-s.

2019. aastal klassifitseeriti Hepsor Finance OÜ laen summas 1 230 833 eurot ümber muude pikaajaliste võlgnevuste alla. 2020. aastal tagastas ettevõtte võlgnevuse Hepsor Finance OÜ-le. Kogunenud laenuintressid summas 46 916 eurot loovutas Hepsor Finance OÜ Hepsor OÜ-le.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.04.2021

Hepsor P113 OÜ (registrikood: 14525769) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	12.04.2021
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	12.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor P113 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hepsor P113 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaide.

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 P113 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Vastavad arvandmed seisuga 31.12.2019 (võrdlusinformatsioon) ei ole üle vaadatud ega auditeeritud, kuna ettevõttel puudus selleks kohustus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

12.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor P113 OÜ (registrikood: 14525769) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	12.04.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-60
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-202
Kokku	-262
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-262
Kokku	-262

Kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumist.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-60
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-202
Kokku	-262
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-262
Kokku	-262

Kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumist.

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