

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Hepsor Tooma OÜ

registrikood: 14139109

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 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Hepsor Tooma OÜ on 2016. aastal asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõte.

2016. aastal ostis ettevõte Tallinnasse, aadressile Peterburi tee 100, Peterburi tee 98, Tooma 2 ja Tooma 4 kokku 4 kinnistut eesmärgiga arendada tootmis- ja ärihooneid.

2016. aastal müüdi Peterburi tee 98 kinnistu. Müüdnud kinnistule rajati Rimi hüpemarket. 2019. aastal müüdi Peterburi tee 100, Tooma 2 ja Tooma 4 kinnistud.

2021. aastal on plaanis ettevõtte liita Hepsor Finance OÜ-ga, et lihtsustada Hepsor OÜ kontserni struktuuri ja vähendada ettevõtete seotud halduskoormust.

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

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

Majanduskeskkond

Uute lao- ja tootmispindade arendamine jätkus 2020. aastal Tallinna piirkonnas aktiivselt, seda nii suurte logistikaoperaatorite kui ka stock-office tüüpi pindade osas. Detsembris 2020.a. oli ehituses kokku 89 000 m² uut pinda ning arendusmahud kasvavad. Nõudlust on suurendanud kasvutrendid online-kaubanduses ning selle tulemusel on laopindade vakantsused ja rendihinnad püsivad stabiilsed. Uute ja heas asukohas logistikapindade keskmine rent on 3.9-5.0 EUR/m² kohta kuus ning keskmine vakantsus 4,4%. Investorite jaoks on tegu hetkel kõige atraktiivsema turusegmendiga ning 2021. aastal võib oodata tootlusmäärade alanemist.

Kaubanduspindade osas on nõudlus uute pindade järele ja arendusmahud vähenenud. Uute pindade vajadus käib peamiselt kaasas uute piirkondade arenguga.

Põhinäitajad

(eurodes)	2020	2019
Müügitulu	18 000	1 607 000
Puhaskasum	57 387	810 686
Varad kokku perioodi lõpus	1 545 650	1 488 219
Omakapital kokku perioodi lõpus	1 545 606	1 488 219

Peamised suhtarvud

(%)	2020	2019
Omakapitali tootlus	0,6	75,0
Kogu vara tootlus	1,2	73,0
Puhasrentaablus	0,3	50,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	906	4 428	
Nõuded ja ettemaksed	1 544 744	1 483 791	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 544 714	1 483 330	2
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30	461	
Kokku käibevarad	1 545 650	1 488 219	
Kokku varad	1 545 650	1 488 219	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	44	0	
Võlad tarnijatele	44	0	
Kokku lühiajalised kohustised	44	0	
Kokku kohustised	44	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 485 719	675 033	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 387	810 686	
Kokku omakapital	1 545 606	1 488 219	
Kokku kohustised ja omakapital	1 545 650	1 488 219	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	18 000	1 607 000
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 776	-805 584
Brutokasum (-kahjum)	14 224	801 416
Üldhalduskulud	-1 220	-56
Muud ärikulud	0	-4
Äri kasum (kahjum)	13 004	801 356
Intressitulud	44 383	9 330
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	57 387	810 686
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 387	810 686

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Tooma OÜ 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 Tooma 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, intressikulud kui ka projekti müügiga seotud kulusid.

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 õiglases 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 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 ärilistele 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 Tooma OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, mille emaettevõtjaks on Hepsor OÜ.

2020. aastal Hepsor Tooma OÜ-s töötajaid ei olnud.

Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Hepsor OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Hepsor OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Nõuded
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	1 544 714	1 483 330

Laenud

2020	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted				
Hepsor Finance	17 000	3%	EUR	2021

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted								
Hepsor Finance OÜ	1 505 000	31 000				2,5%	EUR	2020
Hepsor Finance OÜ			17 500	66 000	6 503	12%	EUR	2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019
	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 000 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2021

Hepsor Tooma OÜ (registrikood: 14139109) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	19.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 485 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	57 387
Kokku	1 543 106
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 543 106
Kokku	1 543 106

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	18000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hepsor OÜ	12099216	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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