

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Hepsor V10 OÜ

registrikood: 14440056

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 Laenukohustised	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9
Vandeauditori aruanne	10

Tegevusaruanne

Hepsor V10 OÜ on 2018. aastal asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõte.

Ettevõtte ostis 2018. aastal kinnistu asukohaga Valge tn 10, Tallinn. Arendatavale kinnistule ehitati kaks kortermaja, kokku 72 korteriga.

2019. alustati ehitustegevust, majad valmisid ja korterid müüdi 2020. aastal.

Ettevõtte juhatuses on kaks liiget, kellele 2020. aastal tasusid ei makstud.

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

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	9 571 654	0
Puhaskasum	735 192	-3 749
Varad kokku	733 893	8 607 743
Omakapital	459 850	- 1 362

Peamised suhtarvud:

	2020	2019
Võlakordaja	0,4	1,0
Puhasrentaablus	8%	-

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Võlakordaja= kohustised kokku/varad kokku

Puhasrentaablus= aruandeaasta kasum/müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 857	297 006	
Nõuded ja ettemaksed	729 036	75 023	3
Varud	0	8 235 714	
Kokku käibevarad	733 893	8 607 743	
Kokku varad	733 893	8 607 743	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	7 005 005	2
Võlad ja ettemaksed	274 043	1 604 100	
Kokku lühiajalised kohustised	274 043	8 609 105	
Kokku kohustised	274 043	8 609 105	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-277 842	-113	3
Aruandeaasta kasum (kahjum)	735 192	-3 749	
Kokku omakapital	459 850	-1 362	
Kokku kohustised ja omakapital	733 893	8 607 743	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	9 571 654	0
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 845 217	0
Brutokasum (-kahjum)	726 437	0
Üldhalduskulud	-2 212	-3 748
Muud äritulud	1 827	0
Muud ärikulud	-153	-1
Ärikasum (kahjum)	725 899	-3 749
Intressitulud	9 293	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	735 192	-3 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)	735 192	-3 749

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor V10 OÜ 2020. 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 V10 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 osapoolele 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 kuludid sh. projekteerimise kuludid, ehituskuludid, kommunikatsioonide liitumistasusid, intressikuludid kui ka projekti müügiga seotud kuludid.

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 tehti turustuskuludid summas 107 087 eurot. 2020. aastal kapitalizeeriti varudesse turustuskuludid summas 108 645 eurot. Müüdud kaupade ja teenuste kulus on kajastatud 2020. aastal turustuskuludid kokku 209 455 euro ulatuses.

Ehitusobjekti täielikul või osalisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või osaliselt müüdud kaupade ja teenuste 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 väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. 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, millest tekiks edasilükkunud tulumaksu.

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;
- osahingude juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Hepsor V10 kuulub kontserni, mille emaettevõtteks on Hepsor OÜ aadressiga: Järvevana tee 7b, Tallinn.

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Äriühingud	1 929 000	1 929 000			12%	EUR	31.12.2020
LHV Pank	5 076 005	5 076 005			euribor+6%	EUR	15.04.2021
Lühiajalised laenud kokku	7 005 005	7 005 005					
Laenukohustised kokku	7 005 005	7 005 005					

Lisa 3 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	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	455 056	0	502 814
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	273 980	3 010	324 227
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	1 721 425

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Hepsor OÜ		429 000	429 000	9 450	12%	EUR	2020
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Hepsor Finance OÜ	447 620				3%	EUR	2021
Hepsor Finance OÜ			429 000	75 930	12%	EUR	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Bee Capital OÜ	272 123				3%	EUR	2020
Bee Capital OÜ			1 500 000	260 877	12%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	0	15 833
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 500	22 283
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	358 391	5 521 718

Hepsor V10 OÜ osanikud kiitsid heaks 2020 aasta septembris ettevõtte jagunemise otsuse. Vastavalt jagunemiskavale annab Hepsor V10 OÜ üle vara kokku summas 274 tuhat eurot, mille võrra on vähendatud 2020. aastal eelmiste perioodide jaotamata kasumit. Jagunemiskanne tehti äriregistris veebruaris 2021.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2021

Hepsor V10 OÜ (registrikood: 14440056) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	16.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor V10 OÜ ainuosanikule

Oleme üle vaadanud Hepsor V10 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 lisasid.

Juhtkonna vastustus 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 V10 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

17.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor V10 OÜ (registrikood: 14440056) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	17.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-277 842
Aruandeaasta kasum (kahjum)	735 192
Kokku	457 350
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	457 350
Kokku	457 350

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-277 842
Aruandeaasta kasum (kahjum)	735 192
Kokku	457 350
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	457 350
Kokku	457 350

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	9571654	100.00%	Jah

Sidevahendid

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