

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** HPT Property OÜ

**registrikood:** 12452807

**tänava nimi:** Mõisa

**maja number:** 4

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 13522

**e-posti aadress:** peeter.tiitson@audi.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Kasutusrent	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	11
Lisa 14 Intressitulud	11
Lisa 15 Intressikulud	12
Lisa 16 Tulumaks	12
Lisa 17 Seotud osapooled	12
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

HPT Property OÜ (edaspidi HPT) alustas oma tegevust 11.04.2013. aastal. 2020 aasta oli seitsmes täistööaasta. HPT põhitegevusalaks on kinnisvara rentimine. HPT rendib autokeskustele äripindu Tallinnas, Pärnus ja Kuressaares ning parklat Tallinnas. HPT on Eesti Vabariigi seaduste alusel tegutsev eraõiguslik äriühing, mille 100% omanikuks on eraisik.

### Personal

Juhatus on üheliikmeline. Juhatusel liige tegutseb põhikirja alusel. Perioodil jaanuar-detsember 2020 aastal HPT-l töötajaid ei olnud ja tasusid ei makstud.

### Majandustegevus 2020 aastal

2020 aasta müügitulu oli 884 tuhat eurot, millest 93% oli äriruumide renditulu. HPT 2020 aasta kasumiks kujunes 789 tuhat eurot. Ettevõtte äritegevus ei ole hooajaline ega majandustegevus tsükliline, samuti ei oma valuutariskid mõju tegevusele.

### Investeeringud

Aruandeperioodil ei investeeritud kinnisvarasse.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmise majandusaasta põhieesmärgiks on saavutada planeeritud tulud ja kulud. Kindlasti jätkatakse ettevõtte senist suunda. Pandeemiast põhjustatud majanduslangus võib mõjutada parklate üüritulu vähenemist kuni 10%.

Olulisemad finantsnäitajad	31.12.2020	31.12.2019
Puhasrentaablus (ROS)	89,17%	251,49%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,90	0,82
Aktivite tulukus (ROA)	6,63%	18,77%
Omakapitali tulukus (ROE)	9,61%	29,35%

#### Selgitused

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

\* Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu \* 100

\* Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/ lühiajalised kohustised \* 100

\* Aktivite tulukus = puhaskasum / aktivite keskmine jääk \* 100

\* Omakapitali tulukus = puhaskasum / omakapital \* 100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	468 298	429 648	2
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>	<b>2 949</b>	<b>3 037</b>	
Nõuded ostjate vastu	506	0	
Muud nõuded	43	0	
Ettemaksud	2 400	3 037	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>471 247</b>	<b>432 685</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 592 121	11 504 121	4
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>11 592 121</b>	<b>11 504 121</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>12 063 368</b>	<b>11 936 806</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	504 474	492 588	6
<b>Võlad ja ettemaksud</b>	<b>18 768</b>	<b>32 854</b>	
Võlad tarnijatele	280	15 343	
Maksuvõlad	14 758	12 198	3
Muud võlad	3 730	5 313	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>523 242</b>	<b>525 442</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 335 395	3 839 869	6
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>3 335 395</b>	<b>3 839 869</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>3 858 637</b>	<b>4 365 311</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	2 500	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 406 148	5 346 935	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	788 583	2 222 060	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>8 204 731</b>	<b>7 571 495</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>12 063 368</b>	<b>11 936 806</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	884 403	883 556	9
Muud äritulud	88 000	171 478	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 764	-80 814	11
Mitmesugused tegevuskulud	-6 113	-16 951	12
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>921 526</b>	<b>957 269</b>	
Intressitulud	43	36	15
Intressikulud	-95 833	-124 309	14
Muud finantstulud ja -kulud	0	1 419 664	16
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>825 736</b>	<b>2 252 660</b>	
Tulumaks	-37 153	-30 600	16
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>788 583</b>	<b>2 222 060</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

HPT Property OÜ 2020.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

HPT Property OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse 2. lisa toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

### Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Lühiajalised nõuded ostjate vastu on aruandes kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuded ostjate vastu on hinnatud aruandes lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest, kusjuures iga konkreetse kliendi nõuet on hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus on kajastatud bilansi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud. Muid nõudeid ja ettemakseid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid, milleks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna. Sellest hetkest, kui objekt saab valmis ja ta võetakse kasutusele kinnisvarainvesteeringuna (näiteks renditakse välja), hakatakse teda kajastama kui kinnisvarainvesteeringut lähtudes õiglase väärtuse meetodist.

Juhul kui kinnisvaraobjekti eest tasutakse järelmaksuga, loetakse objekti soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdisväärtust.

Valitud meetodit rakendatakse järjepidevalt ning kõikidele ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele. Üleminek ühelt meetodilt teisele on lubatud ainult juhul, kui see annab objektiivsemat informatsiooni aruande kasutajatele.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel hinnatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval tema õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis (näiteks kinnisvarainvesteeringust saab ettevõtte poolt kasutatav põhivara või vastupidi).

Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta ümber klassifitseeritakse.

Õiglasele väärtusele hindamiseks kasutatakse eksperthinnangut, rakendades hindamisel vastavalt objektile võrdlus- või diskonteeritud tulude meetodit.

### Rendid

Rendileandja kajastab kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara oma bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Kasutusrendi lepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused kajastatakse varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega. Juhul kui eespool nimetatud kulutuste summa on ebaoluline, võib selle lähtudes olulisuse printsiibist kajastada kohe kuluna.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

### Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu.

### Maksustamine

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Maksumäär 14/86 saab enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: 2019. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ning 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu.

### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. HPT Property OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- ettevõtte omanikke;
- ettevõtte juhatuse liikmed;
- ettevõtte ja aruandev ettevõtte on ühise kontrolli all (st neid kontrollib sama isik).

Lisaks on seotud osapooled eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto	468 298	429 648
<b>Kokku raha</b>	<b>468 298</b>	<b>429 648</b>

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	14 758	12 198
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>14 758</b>	<b>12 198</b>

Ettevõtte tähtjaks tasumata makse ei ole.

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
<b>31.12.2018</b>		
Soetusmaksumus	122 800	122 800
<b>Jääkmaksumus</b>	122 800	122 800
Ostud ja parendused	2 021	2 021
<b>31.12.2019</b>		
Soetusmaksumus	124 821	124 821
<b>Jääkmaksumus</b>	124 821	124 821
<b>31.12.2020</b>		
Soetusmaksumus	124 821	124 821
<b>Jääkmaksumus</b>	124 821	124 821

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2018</b>	11 372 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	160 000
Müügid	-153 000
<b>31.12.2019</b>	11 379 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	88 000
<b>31.12.2020</b>	11 467 300

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	884 403	883 556
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 593	32 405
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	162 500

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on saadud võrdlus- ja diskonteeritud rahavoogude meetodil arvestades turutingimusi ja selle määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on RE Kinnisvara AS poolt koostatud hindamisaktid seisuga 31.12.2020.

Õiglase väärtuse leidmisel diskonteeritud rahavoogude meetodil on kasutatud järgmisi eeldusi: renditulu kasv 0-2 % (2019: 0-2%), kulude kasv 2% (2019:2%), vakants 5% (2019: 5%), diskontomäär 9,5-11,5% (2019: 9,5-11,5%), kapitalisatsioonimäär 7,5-10% (2019: 7,5-10%).

Vt lisad 5,9,10,11.



## Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019	Lisa nr
Kasutusrenditulu	884 403	883 556	4,9
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
12 kuu jooksul	850 987	882 853	
1-5 aasta jooksul	3 403 948	3 531 412	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	11 247 300	11 159 300	
<b>Kokku</b>	<b>11 247 300</b>	<b>11 159 300</b>	

Rendile on antud äripinnad ja parkla.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
pikaajaline pangalaen	3 839 869	504 474	3 335 395	0	2,3%	euro	25.01.2023
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>3 839 869</b>	<b>504 474</b>	<b>3 335 395</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>3 839 869</b>	<b>504 474</b>	<b>3 335 395</b>	<b>0</b>			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
pikaajaline pangalaen	4 332 457	492 588	3 839 869	0	2,3%	euro	25.01.2023
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>4 332 457</b>	<b>492 588</b>	<b>3 839 869</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>4 332 457</b>	<b>492 588</b>	<b>3 839 869</b>	<b>0</b>			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	8 773 800	8 680 800
<b>Kokku</b>	<b>8 773 800</b>	<b>8 680 800</b>

Olemasolevatele kinnistutele on seatud esimese järjekoha hüpoteek summas 6,5 miljonit eurot ja teise järjekoha hüpoteek 1,0 miljonit eurot. Ettevõttele on seatud solidaarne garantii 5,2 miljonit euro ulatuses koos AI Mare Auto OÜ ja Reval Auto Esindused OÜ-ga. Lisaks tagab ettevõtte koos AI Mare Auto OÜ-ga Reval Auto Esindused OÜ kohustiste täitmist Luminor Panga ees maksimaalmääras 1,5 miljonit eurot.

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 562 418	6 058 043
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 632 313	1 510 952
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>8 194 731</b>	<b>7 568 995</b>

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	10 000	2 500
Osade arv (tk)	1	2
<p>Aruandeaastal suurendati osakapitali summas 7 500 eurot rahalise sissemakse teel. Osa nimiväärtus on 10 000 eurot. Põhikirja kohaselt on HPT Property OÜ miinimumkapitali suuruseks 2 500 eurot ja maksimumkapitali suuruseks on 10 000 eurot.</p>		

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	884 403	883 556	
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>884 403</b>	<b>883 556</b>	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>884 403</b>	<b>883 556</b>	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	884 403	883 556	
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>884 403</b>	<b>883 556</b>	4,5

## Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	9 500	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	88 000	160 000	4
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1 978	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>88 000</b>	<b>171 478</b>	

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kinnisvara hooldus ja remont	9 593	32 405	4
Muud	35 171	48 409	
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>44 764</b>	<b>80 814</b>	

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	6 113	9 951
Muud kulud	0	7 000
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>6 113</b>	<b>16 951</b>

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu hoiustelt	43	36
<b>Kokku intressitulud</b>	<b>43</b>	<b>36</b>

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	95 833	124 309
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>95 833</b>	<b>124 309</b>

## Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	162 847	37 153	122 400	30 600
Eesti	81 423	18 576	61 200	15 300
Muud riigid kui Eesti	81 424	18 577	61 200	15 300
<b>Kokku</b>	<b>162 847</b>	<b>37 153</b>	<b>122 400</b>	<b>30 600</b>

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65	15 096

### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019	
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 041 644	15 096	1 025 255

2019. aastal loobus seotud osapool laenukohustisest ja intressivõlast kokku summas 1 419 664 eurot. Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid arvestatud pole ja muid olulisi soodustusi ei ole antud.

## Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad aruandekuupäeval käibevarasid, kuid juhtkonna hinnangul ei tekita see ettevõttele likviidsusprobleeme, kuna kohustiste katmine on tagatud rendilepingutest saadava positiivse rahavooga.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2021

**HPT Property OÜ (registrikood: 12452807) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER TIITSON	Juhatuse liige	15.04.2021

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

HPT Property OÜ osanikule

## Arvamus

Oleme auditeerinud HPT Property OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 arvestusekspertide 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 arvamusel.

## Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 18, millest nähtub, et ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid aruandekuupäeval käibevarasid. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

## 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 lahkeb 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 olulistest 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 olulistest väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtkonna vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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/

Mai Rostok

Vandeauditori number 578

Auditorbüroo Rostok & Kärt OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 258

Kadaka tee 42a, Tallinn, Harju maakond, 12915

15.04.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

HPT Property OÜ (registrikood: 12452807) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAILI ROSTOK	Vandeaudiitor	15.04.2021



## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2020</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 406 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	788 583
<b>Kokku</b>	<b>8 194 731</b>
Jaotamine	
Dividendideks	322 066
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 872 665
<b>Kokku</b>	<b>8 194 731</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	884403	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Peeter Tiitson	37106040034	Eesti	10000 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	peeter.tiitson@audi.ee