



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Hepsor V10 OÜ

registrikood: 14440056

aadress: Järvevana tee 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 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.

Aruandeaasta lõppedes oli ettevõtte juhatus ühe liikmeline. Juhatus liikmele 2021. aastal tasusid ei makstud.

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud

Majanduskeskkond

2021. aastal oli Tallinna elukondlik kinnisvaraturg erakordselt aktiivne. Maa-ameti statistika põhjal tehti 2021. aastal Tallinnas 10 881 korterite ostu-müügitehingut, mis on 22% enam kui aasta varem. Tehingute arv kasvas kõige enam neljandas kvartalis. Nõudlust kasvas tööhõive taastumine, tugevam makromajanduslik keskkond, kasvanud hoiuste maht, pensionifondide väljamaksed, jätkuvalt soodsad finantseerimistingimused.

Kiiret nõudlust arvestades ei lisandu turule piisavas mahus uut kinnisvara, mis toetab kinnisvarahindade kasvu. Korterite keskmine ruutmeetri hind Tallinnas tõusis aastaga rohkem kui 19% tingituna peamiselt kasvanud ehitushindadest, aga ka piiratud pakkumisest. Uusarenduste keskmine ruutmeetri hind oli 2021. aastal Tallinnas 3 290 eurot.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2021	2020
Müügitulu	0	9 571 654
Puhaskasum	10 470	735 192
Varad kokku	470 320	733 893
Omakapital	470 320	459 850

Peamised suhtarvud:

	2021	2020
Võlakordaja	1,0	0,4
Puhasrentaablus	-	8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Puhasrentaablus = aruandeaasta kasum/müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	470 316	4 857	
Nõuded ja ettemaksed	4	729 036	2
Kokku käibevarad	470 320	733 893	
Kokku varad	470 320	733 893	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	274 043	
Kokku lühiajalised kohustised	0	274 043	
Kokku kohustised	0	274 043	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	457 350	-277 842	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 470	735 192	
Kokku omakapital	470 320	459 850	
Kokku kohustised ja omakapital	470 320	733 893	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	0	9 571 654
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-250	-8 845 217
Brutokasum (-kahjum)	-250	726 437
Üldhalduskulud	-1 391	-2 212
Muud äritulud	7	1 827
Muud ärikulud	0	-153
Ärikasum (kahjum)	-1 634	725 899
Intressitulud	12 104	9 293
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 470	735 192
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 470	735 192

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor V10 OÜ 2021. 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 õiglates 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 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 ärioludele otsustele. Seotud osapool on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osahinguhu 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 AS aadressiga: Järvevana tee 7b, Tallinn.

Lisa 2 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Hepsor AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Hepsor AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	455 056
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	273 980
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	729 036

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	447 620	0	447 620	7 437
Kokku antud laenud	0	447 620	0	447 620	7 437

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	447 620	447 620	0	12 104
Kokku antud laenud	447 620	447 620	0	12 104

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	429 000	429 000	0	11 565
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 500 000	1 500 000	0	39 452
Kokku laenukohustised	1 929 000	1 929 000	0	51 017

OSTETUD	2020
	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	358 391
Kokku ostetud	367 891

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: 23.05.2022

Hepsor V10 OÜ (registrikood: 14440056) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	23.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	457 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 470
Kokku	467 820
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	467 820
Kokku	467 820

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	457 350
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 470
Kokku	467 820

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