

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Hepsor Bal9

registrikood: 14722530

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 3 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Hepsor Bal9 OÜ on 2019. aasta maikuus asutatud ettevõtte. Ettevõtte kuulub Hepsor AS kontserni. 23.01.2023 omandas Hepsor Latvia OÜ täiendavalt 29%-lise osaluse Hepsor BAL9 OÜ-s, saades tütaretevõtte 100%-liseks osanikuks. Aktsiate tagasiostuleping sõlmiti seoses Baložu 9 elamuarendusprojekti valmimisega Riias.



2019. aastal osteti Lätis ettevõtte Hepsor Bal 9 SIA. Hepsor Bal 9 SIA soetas 2019. aastal Riia linnas kinnistu, aadressil Baložu tn 9 eesmärgiga alustada 18. korteriga korterelamu arendust. Korterite ehitusega alustati 2020 aastal. 2021. aastal jätkus ehitustegevus ja korterite müük. Elamu sai valmis 2022. aasta märtsis. 2022. aastal müüdi kõik 18 korterit.

Baložu 9, Riia

Äriühingu juhatusse kuulub 1 liige, juhatuse liikmele tasusid ei ole makstud.

Aruandeaastal äriühingus töötajaid ei olnud.

Majanduskeskkond

Läti Statistikaameti andmetel kahanes Läti majandus 2023. aastal 0,3% (2022: +2,2%). Inflatsioon oli Lätis 2023. aastal küll kõrge 9,1% (2022: 17,3%), kuid jäi alla 11,9%-ni küündinud palgakasvule (2022: 7,5%). Registreeritud töötuse määr oli Lätis 2023. aastal 6,5% (2022: 6,9%). Ehitushinnaindeks kasvas 17,1% (2022: 19,7%).

Aasta jooksul toimus asjaõiguslepingute alusel Riia piirkonnas kokku 2 170 uusarenduste ostu-müügi tehingut, mis on 5,2% vähem aasta varasemast ja püsib niivõrd kõrgena varem kokku lepitud eelmüügi tehingute toel. Asjaõigustehingute hinnadünaamikas jätkus müügihinna kasv, mille põhjuseks oli jätkuvalt 2021-2022. aastatel toimunud kiire ehitushinna tõus. Keskmine asjaõigustehingu hind oli 2 530 eurot/m² (2022: 2 240 eurot/m²), mis on 12,9% enam aasta varasemast. Seevastu eelmüügi hinnad on püsinud alates 2022. aasta sügisest stabiilsed keskmiselt 2 850 eurot/m² juures.

Läti Statistikaameti andmetel tõusis elamispindade hinnaindeks 2023. aastal kokku 3,8%, seejuures uusarenduste hinnaindeksi tõus oli võrreldes järelturu tehingutega kiirem moodustades kokku 6,6%.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2023	2022
Puhaskasum	19 539	3 450
Varad kokku perioodi lõpus	9 511	158 547
Omakapital kokku perioodi lõpus	9 499	-10 040

Peamised suhtarvud:

	2023	2022
Võlakordaja	0,0	1,1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:
Võlakordaja= kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	165	155 744	
Nõuded ja ettemaksed	6 546	3	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 546	0	3
Muud nõuded	0	3	
Kokku käibevarad	6 711	155 747	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 800	2 800	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 800	2 800	2
Kokku põhivarad	2 800	2 800	
Kokku varad	9 511	158 547	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12	168 587	
Võlad tarnijatele	12	365	
Muud võlad	0	168 222	
Kokku lühiajalised kohustised	12	168 587	
Kokku kohustised	12	168 587	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 540	-15 990	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 539	3 450	
Kokku omakapital	9 499	-10 040	
Kokku kohustised ja omakapital	9 511	158 547	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Üldhalduskulud	-232	-1 352
Muud äritulud	0	4
Ärikasum (kahjum)	-232	-1 348
Intressitulud	19 771	42 842
Intressikulud	0	-38 044
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 539	3 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 539	3 450

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hepsor Bal 9 2023. majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Hepsor Bal 9-l on 100 %-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor Bal 9 SIA. OÜ Hepsor Bal 9 on vabastatud konsolideeritud aastaaruannet esitamisest vastavalt Raamatupidamis-seaduse § 29 (2).

OÜ Hepsor Bal 9 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 nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase 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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad ning osad on ettevõtte bilansis kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringutena. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil, mis tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglase väärtus ning vajadusel korrigeeritakse seda hiljem investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhul, kui mingi sündmus või asjaolu muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selline asjaolu on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus või õiglase väärtus miinus müügikulutused). Allahindlused kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse hetkel, kui ettevõtte tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v. a see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- ja sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla tema kaetavale väärtusele. Allahindluse korral alustatakse goodwilli mahakandmisest.

Hepsor Bal 9 OÜ-l on 100%-lise osalusega tütar- ja sidusettevõtte Hepsor Bal 9 SIA. Hepsor Bal 9 SIA soetusmaksumus on 2 800 eurot.

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 kuuluv summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik alljärgnevalt loetletud tingimused on täidetud (SME IFRS 23.10):

- (a) olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale;
- (b) müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamise vastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- (c) tulu müügitestingu saadav usaldusväärselt mõõta;
- (d) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (e) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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

2023. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

OÜ Hepsor Bal 9 tütarettevõtte on Hepsor Bal 9 SIA, mõlemad ettevõtted konsolideeritakse Hepsor AS kontserni.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
50203111571	Hepsor Bal 9 SIA	Läti	Kinnisvara arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Hepsor Bal 9 SIA	2 800	2 800
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 800	2 800

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 546	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 546	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	89 524
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	78 698
Kokku võlad ja ettemaksed	0	168 222

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	415 000	-415 000	0	42 842
Kokku antud laenud	415 000	-415 000	0	42 842

ANTUD LAENUD	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 500	6 500	46
Kokku antud laenud	6 500	6 500	46

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	433 800	-433 800	0	25 242
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	220 000	-220 000	0	12 802
Kokku laenukohustised	653 800	-653 800	0	38 044

Jaanuaris 2023, ostis Hepsor Latvia OÜ vähamusosaluse Hepsor Bal9 OÜ-st saades ettevõtte 100%-liseks osanikuks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2024

OÜ Hepsor Bal9 (registrikood: 14722530) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	20.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 539
Kokku	6 999
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 999
Kokku	6 999

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-12 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 539
Kokku	6 999
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 999
Kokku	6 999

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	0		Jah

Sidevahendid

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