

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Hepsor PV11 OÜ

registrikood: 14935036

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Järvevana tee 7b

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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Eraldised	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Hepsor PV11 OÜ on kinnisvara arendusega tegelev ettevõtte, mis on asutatud 2020. aastal.



Aastal 2020 soetas ettevõtte Tallinnasse, aadressile Paevälja 11, Lageloo 7, kinnistu kahe kortermaja arenduseks.

Kokku rajati Paevälja Hoovimajad arendusprojekti raames 2 kortermaja 96 korteriga. I etapi ehitus valmis 2022. aasta lõpus ning II etapi ehitus 2023. aasta alguses. 2022. aasta detsembris anti ostjatele üle esimesed 40 korterit. Aruandeaastal müüdi asjaõiguselepingutega 51 korterit. 2024. aastal esimeses kvartalis müüdi veel 3 korterit.

Arendusprojektiga saab tutvuda siin: <https://hepsor.ee/paevalja/>

Ettevõtte juhatuses on üks liige. Juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Majanduskeskkond

Eesti Panga prognoosi kohaselt langeb Eesti majandus 2023. aastal 3,5% ja 2024. aastal 0,4%. Majanduskasvu on oodata alates 2025. aastast. Lõppenud aasta oli Eesti kinnisvaraturule keeruline, kinnisvaraturu aktiivsus oli tugevas languses, mida mõjutas enim Euribori tõusust tulenev intressimäärade tõus, inflatsioon ja tarbijate ebakindlus tuleviku suhtes ning sellest põhjustatud kokkuvõtteid ja säästmise suurenemine. Maa-ameti andmetel kahanes aasta võrdluses nii Tallinnas kui Harjumaal kõigi korteriomanditega tehtud ostu- ja müügitehingute arv 2023. aastal 14,3% (2022: 11%). Keskmine korteri ruutmeetri hind Tallinnas ja Harjumaal kasvas aastaga keskmiselt 7,4% (2022: 23%).

Põhinäitajad:

(eurodes)	2023	2022
Müügitulu	8 789 778	5 969 584
Puhaskasum	1 303 845	1 160 679
Varad kokku	3 948 603	8 683 451
Omakapital	2 375 162	1 071 317

Peamised suhtarvud:

	2023	2022
Võlakordaja	0,4	0,9
Omakapitali tootlus (ROE) (%)	54,9	108,3
Puhasrentaablus (%)	14,8	19,4

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Võlakordaja= kohustised kokku/varad kokku

Omakapitali tootlus ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	312 479	214 413	
Nõuded ja ettemaksed	3 015 739	1 412 786	2
Varud	620 385	7 056 252	3
Kokku käibevarad	3 948 603	8 683 451	
Kokku varad	3 948 603	8 683 451	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 358 693	4 737 980	4
Võlad ja ettemaksed	214 748	2 568 442	5
Eraldised	0	305 712	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 573 441	7 612 134	
Kokku kohustised	1 573 441	7 612 134	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 068 817	-91 862	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 303 845	1 160 679	
Kokku omakapital	2 375 162	1 071 317	
Kokku kohustised ja omakapital	3 948 603	8 683 451	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	8 789 778	5 969 584	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 331 185	-4 889 369	
Brutokasum (-kahjum)	1 458 593	1 080 215	
Turustuskulud	0	-300	
Üldhalduskulud	-6 253	-6 619	
Muud äritulud	1 521	22	
Muud ärikulud	-962	-14	
Ärikasum (kahjum)	1 452 899	1 073 304	
Intressitulud	43 639	0	
Intressikulud	-177 657	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-15 036	87 375	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 303 845	1 160 679	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 303 845	1 160 679	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor PV11 OÜ 2023. 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 PV11 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).

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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.

Ehitusobjekti täielikul või etapiviisilisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või etapiviisiliselt perioodi kulusse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

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 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 müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- (d) tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline;
- (e) tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtusel. Korterite müügitulu kajastatakse iga tehingu lõikes.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsipi alusel

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidel. 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;
- osahingu juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

2023. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Ettevõtte kuulub Hepsor AS konsolideerimisgruppi.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 933	1 933	
Ostjatelt laekumata arved	1 933	1 933	
Nõuded seotud osapoolte vastu	483 639	483 639	10
Laenu nõuded	2 530 000	2 530 000	10
Muud nõuded	167	167	
Viitlaekumised	167	167	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 015 739	3 015 739	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	470 282	470 282	
Ostjatelt laekumata arved	470 282	470 282	
Nõuded seotud osapoolte vastu	942 500	942 500	10
Muud nõuded	4	4	
Viitlaekumised	4	4	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 412 786	1 412 786	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	0	7 056 252
Valmistoodang	620 385	0
Kokku varud	620 385	7 056 252

Aruandeperioodil on varudesse kapitaliseeritud müügiga seotud kulusid 94 tuhat eurot (2022: 118 tuhat eurot), kokku on arendusperioodil 31.12.2023 seisuga varudesse kapitaliseeritud müügiga seotud kulutusi 276 tuhat eurot (31.12.2022 seisuga 185 tuhat eurot).

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalen	108 693	108 693			Euribor+6%	EUR	2025	
Laen	1 250 000	1 250 000			12%	EUR	2025	10
Lühiajalised laenud kokku	1 358 693	1 358 693						
Laenukohustised kokku	1 358 693	1 358 693						

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalen	2 655 480	2 655 480			Euribor + 4,5%	EUR	05.11.2023	
Laen	1 750 000	1 750 000			12%	EUR	31.03.2023	10
Laen kontserni ettevõttelt	332 500	332 500			12%	EUR	31.12.2023	10
Lühiajalised laenud kokku	4 737 980	4 737 980						
Laenukohustised kokku	4 737 980	4 737 980						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	620 385	7 056 252
Kokku	620 385	7 056 252

Seisuga 31.12.2023 on pikajalised laenud liigitatud lühiajaliseks kuna ettevõtte on planeerinud laenud tagastada 2024. aastal.

Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek summas 2,2 miljonit eurot kinnistutele asukohaga:

- Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Paevälja pst 11 // Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Lageloo tn 3 // 5 //

Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Lageloo tn 7 (registrios nr 3323701);

- Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Lageloo tänav T2 (registrios nr 19309350).

Hepsor PV11 OÜ emattevõtja Hepsor AS on andnud pangalaenule garantii 150 tuhat eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 846	7 846	
Maksuvõlad	142 194	142 194	
Muud võlad	64 708	64 708	
Intressivõlad	64 708	64 708	10
Kokku võlad ja ettemaksed	214 748	214 748	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	63 335	63 335	
Võlad seotud osapooltele	699 466	699 466	10
Maksuvõlad	851 439	851 439	
Muud võlad	402 223	402 223	
Intressivõlad	31 390	31 390	
Muud viitvõlad	370 833	370 833	
Saadud ettemaksed	551 979	551 979	
Tulevaste perioodide tulud	551 979	551 979	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 568 442	2 568 442	

Lisa 6 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Kokku eraldised		305 712		305 712
Sealhulgas:				
Lühiajalised		305 712		305 712
Muud eraldised		305 712		305 712

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023
Kokku eraldised	305 712		-305 712	0
Sealhulgas:				
Lühiajalised	305 712		-305 712	0
Muud eraldised	305 712		-305 712	0

2022. aastal moodustati arendusprojekti lõpetamiseks kulureserv summas 305 712 eurot.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus 2500 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 789 778	5 969 584
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 789 778	5 969 584
Kokku müügitulu	8 789 778	5 969 584
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	8 789 778	5 969 584
Kokku müügitulu	8 789 778	5 969 584

Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud finantskulud	-15 036	-250
Muud finantstulud	0	87 625
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-15 036	87 375

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Hepsor AS
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	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 013 639	942 500	2

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 182	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 013 639	967 682	
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	332 500	4
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 250 000	1 750 000	4
Kokku laenukohustised	1 250 000	2 082 500	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	88 435	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	164 469	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 708	446 562	5
Kokku võlad ja ettemaksed	64 708	699 466	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 547 000	-17 000	2 530 000	43 639	2
Kokku antud laenud	0	2 547 000	-17 000	2 530 000	43 639	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 670 000	1 670 000	0	14 574	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	332 500	1 040 000	1 040 000	332 500	59 694	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 750 000			1 750 000	210 000	4
Kokku laenukohustised	2 082 500	2 710 000	2 710 000	2 082 500	284 268	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	332 500	332 500	0	9 199	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 750 000	500 000	1 250 000	164 794	4
Kokku laenukohustised	2 082 500	832 500	1 250 000	173 993	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 400	86 400
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	894 264	7 455 919
Kokku ostetud	908 664	7 542 319

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2024

Hepsor PV11 OÜ (registrikood: 14935036) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL MÄGER	Juhatuse liige	30.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor PV11 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor PV11 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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 oluliste 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. 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 arvamus 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 juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

30.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor PV11 OÜ (registrikood: 14935036) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	30.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 068 817
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 303 845
Kokku	2 372 662
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 372 662
Kokku	2 372 662

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 068 817
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 303 845
Kokku	2 372 662
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 372 662
Kokku	2 372 662

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	8789778	100.00%	Jah