

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ettevõtte nimi: Hepsor N450 OÜ

Registrikood: 16117891

Aadress: Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn

E-post: info@hepsor.ee

Telefon: +372 660 9009

Aruandeaasta algus: 10.12.2020

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

Audiitor: Grant Thornton Baltic OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenukohustised	7
Lisa 3 Osakapital	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9
Vandeaudiitori aruanne	10

Tegevusaruanne

Hepsor N450 OÜ on 2020. aastal asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte. 2021. majandusaasta pikkuseks on 13 kuud.

2021. aasta märtsis ostis ettevõte Tallinna linnas kinnistud, aadressil Narva mnt 150, Narva mnt 150a ja Narva mnt 150b kokku 16 500 m² eesmärgiga ehitada ligi 220 uut kodu. 2021. aastal tegeleti projekti ettevalmistustöödega ja kinnistutele detailplaneeringu menetlemisega

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Ettevõtte juhatuses on üks liige, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

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 kasvatas 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
Varad kokku	3 693 342
Omakapital	51 193
Aruandeaasta kasum	48 693

Peamised suhtarvud

	2021
Võlakordaja	1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	10.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 858	2 500	
Kokku varud	3 690 484	0	
Lõpetamata toodang	3 690 484	0	
Kokku käibevarad	3 693 342	2 500	
Kokku varad	3 693 342	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	900 000	0	2
Võlad ja ettemaksed	1 084	0	
Maksuvõlad	1 084	0	
Kokku lühiajalised kohustised	901 084	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 670 000	0	2
Võlad ja ettemaksed	71 065	0	
Muud võlad	71 065	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 741 065	0	
Kokku kohustised	3 642 149	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 693	0	
Kokku omakapital	51 193	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	3 693 342	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	10.12.2020 - 31.12.2021
Müügitulu	48 750
Brutokasum (-kahjum)	48 750
Üldhalduskulud	-57
Äri kasum (kahjum)	48 693
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 693

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor N450 OÜ raamatupidamise 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.

Hepsor N450 OÜ esimese majandusaasta pikkuseks on 13 kuud.

Hepsor N450 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).

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 nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varude all kajastatakse lõpetamata ehitust. Lõpetamata ehituse soetusmaksumuses kajastatakse kõiki projekti valmimiseks ja realiseerimiseks tehtud kulusid sh projekteerimise kulusid, ehituskulusid, kommunikatsioonide liitumistasusid, intressikulud, kui ka projekti müügiga seotud kulusid.

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. Aruandeaastal turustuskuludid varudesse ei ole kapitaliseeritud.

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 kuuluv 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 õiglases väärtuses.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

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 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstav omakapital, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaks.

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

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omaniku laen	870 000		870 000		12%	EUR	31.12.2024	5
Laen	2 700 000	900 000	1 800 000		1,805%	EUR	08.02.2024	
Pikaajalised laenud kokku	3 570 000	900 000	2 670 000					
Laenukohustised kokku	3 570 000	900 000	2 670 000					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	
Muud varad	3 690 484	
Kokku	3 690 484	

Saadud laenu (summas 2 700 000 eurot) tagatiseks on seatud ühishüpoteek summas 3 510 000 eurot järgmistele kinnistutele:

Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Narva mnt 150;

Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Narva mnt 150a;

Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Narva mnt 150b.

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	10.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus - 2 500 eurot		

Lisa 4 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

PIKAAJALISED	31.12.2021	10.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	870 000	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	870 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	71 065	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	71 065	0	

LAENUKOHUSTISED	10.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	870 000	0	870 000	86 380	2
Kokku laenukohustised	0	870 000	0	870 000	86 380	

Emaettevõttelt saadud laenu pikaajaline intressikohustus on 31.12.2021 kajastatud bilansis diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskontomäär 5% aastas, diskonto summa 15 tuhat eurot kajastub bilansis intressivõlgade ning varudesse kapitaliseeritud intressikulude vähendusena.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2022

Hepsor N450 OÜ (registrikood: 16117891) 10.12.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	26.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor N450 OÜ ainuosanikule

Oleme üle vaadanud Hepsor N450 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus 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 ülevaatusse 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Hepsor N450 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

26.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor N450 OÜ (registrikood: 16117891) 10.12.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	26.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 693
Kokku	48 693
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	48 693
Kokku	48 693

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48750	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hepsor AS	12099216	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@hepsor.ee