

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ettevõtte: Hepsor L4 OÜ

Registrikood: 14756242

Aadress: Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn

E-post: info@hepsor.ee

Telefon: +372 660 9009

Aruandeaasta algus: 01.01.2021

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenukohustised	8
Lisa 3 Osakapital	8
Lisa 4 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Hepsor L4 OÜ on 2019. aastal asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõte.

2020. aastal ostis ettevõtte kinnistu Tallinnas, aadressil Lembitu tänav 4, hotelli arendamiseks.

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

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

Majanduskeskkond

Aastatel 2020-2021 üle maailma kiiresti levinud koroonaviirus (SARS-CoV-2) ja viiruse leviku tõkestamiseks seatud piirangud on eriti valusalt mõjunud turismisektorit. 2020. aastal alustas ettevõtte läbirääkimisi potentsiaalse hotelli operaatoriga. Tulenevalt ülemaailmsest kriisist turismivaldkonnas need katkesid. Hetkel otsib ettevõtte aktiivselt kinnistu arendamiseks uusi võimalusi.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2021	2020
Müügitulu	54 540	17 300
Puhaskasum	50 437	17 149
Varad kokku	3 092 298	2 843 721
Omakapital	70 086	19 649

Peamised suhtarvud:

	2021	2020
Puhasrentaablus	93	99
Võlakordaja	1,0	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu
- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 669	6 380	
Nõuded ja ettemaksed	564	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	564	0	
Kokku varud	3 086 065	2 837 344	
Lõpetamata toodang	3 086 065	2 837 344	
Kokku käibevarad	3 092 298	2 843 724	
Kokku varad	3 092 298	2 843 724	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 300 000	0	2
Võlad ja ettemaksed	75 977	62 309	
Maksuvõlad	0	271	
Muud võlad	75 977	62 038	
Kokku lühiajalised kohustised	1 375 977	62 309	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 456 700	2 744 000	2
Võlad ja ettemaksed	189 535	17 766	
Muud võlad	189 535	17 766	
Kokku pikaajalised kohustised	1 646 235	2 761 766	
Kokku kohustised	3 022 212	2 824 075	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 149	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 437	17 149	
Kokku omakapital	70 086	19 649	
Kokku kohustised ja omakapital	3 092 298	2 843 724	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	54 540	17 300
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 765	0
Brutokasum (-kahjum)	51 775	17 300
Üldhalduskulud	-1 337	-151
Muud ärikulud	-1	0
Ärikasum (kahjum)	50 437	17 149
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50 437	17 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 437	17 149

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor L4 OÜ 2021. 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 L4 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).

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 kulud.

Varude kajastamisel ei ole järgitud RTJ 4 Varud punkt 11 reeglit:

Järgnevaid kulutusi ei liigitata 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.

2021. aastal turustuskuludid varudesse ei lisandunud (2020: 10 000 eurot). Kokku on varudesse kapitaliseeritud turustuskuludid summas 10 000 eurot.

Ehitusobjekti täielikul või etapiviisilisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või etapiviisiliselt perioodi 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 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.

Maksuvõlana on kajastatud käibemaksu võlg summas 271 eurot.

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 õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdiseväärtuses. 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 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 äriolulistele otsustele.

Seotud osapool on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osatühingu juhatus;
- 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								
Pangalaen	1 300 000	1 300 000			Euribor+8%	EUR	12.08.2022	
Omaniku laen	1 456 700		1 456 700		12%	EUR	31.12.2025	4
Pikaajalised laenud kokku	2 756 700	1 300 000	1 456 700					
Laenukohustised kokku	2 756 700	1 300 000	1 456 700					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 300 000		1 300 000		Euribor+8%	EUR	12.08.2022	
Omaniku laen	1 444 000		1 444 000		12%	EUR	31.12.2025	4
Pikaajalised laenud kokku	2 744 000		2 744 000					
Laenukohustised kokku	2 744 000		2 744 000					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Muud varad	3 126 911	2 837 344
Kokku	3 126 911	2 837 344

Pangalaenu tagatiseks on LHV Pank AS kasuks esimesele järjekohale seatud hüpoteek summas 1 690 000 eurot kinnistule asukohaga Lembitu tn 4, Kesklinna linnaosa, Tallinn (registriosa nr 4040201), mida kajastatakse varudes lõpetamata ehitisena.

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2 500 eurot.		

Lisa 4 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	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	56 549	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	56 549	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 456 700	1 444 000	2
Kokku laenukohustised	1 456 700	1 444 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	230 381	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	230 381	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 444 000	0	1 444 000	56 549	2
Kokku laenukohustised	0	1 444 000	0	1 444 000	56 549	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 444 000	12 700	0	1 456 700	173 832	2
Kokku laenukohustised	1 444 000	12 700	0	1 456 700	173 832	

Bilansis on pikajalised intressivõlad emaettevõttele kajastatud diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskontomäär 5% aastas, diskonto summa on 41 tuhat eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2022

Hepsor L4 OÜ (registrikood: 14756242) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	16.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor L4 OÜ ainuosanikule

Oleme üle vaadanud Hepsor L4 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 vastustus 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 ülevaatuses 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Hepsor L4 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

16.05.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor L4 OÜ (registrikood: 14756242) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	16.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 437
Kokku	67 586
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	67 586
Kokku	67 586

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 437
Kokku	67 586

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	54540	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@hepsor.ee