

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Hepsor Bal9

registrikood: 14722530

tänava/talu nimi, Järvevana tee 7b
maja ja korteri number:

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 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Hepsor Bal 9 OÜ on 2019. aasta maikuus asutatud ettevõtte. Ettevõtte kuulub Hepsor AS kontserni, ettevõtte omanikuks on 70 %-lise osalusega Hepsor Latvia OÜ.



Baložu 9, Riia

2019. aastal osteti Lätis ettevõtte Hepsor Bal 9 SIA. Hepsor Bal 9 SIA soetas 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. Aruande esitamise ajaks on kõik 18 korterit müüdud.

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

Aruandeaastal äriühingus töötajaid ei olnud.

Majanduskeskkond

2021 aastal mõjutas Läti elamuarenduse turgu otseselt COVID-19 tõttu vähenenud lõpetatud projektide arv. Kuigi 2021. aasta viimases kvartalis kasvas Riias nõudlus uute elamispindade järele, kuna palju uusi elamuid on ehitamise või valmimise etapis, jäi turuaktiivsus aastases arvestuses peaaegu muutumatuks. Lätis kokku kasvas nõudlus elamispindade järgi 2020. aastaga võrreldes 7%.

Colliersi poolt koostatud Riia ja selle lähiümbruse elukondliku kinnisvaraturu ülevaatest selgub, et Riia piirkonnas oli 2022. aasta alguses pakkumisel ligikaudu 4 300 uut korterit, millest valmis oli 1 425 ning broneeritud 1 515. Keskmine uue korteri ruutmeetri hind Riia piirkonnas oli 2021. aastal 2 100 eurot.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2021	2020
Puhaskasum	14 357	- 16 169
Varad kokku perioodi lõpus	770 488	497 493
Omakapital kokku perioodi lõpus	-13 490	- 27 847

Omakapital taastatakse järgmiste perioodide kasumi arvelt.

Peamised suhtarvud:

	2021	2020
Võlakordaja	1,1	1,1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Võlakordaja= kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	237	295	
Nõuded ja ettemaksed	530 251	29 098	
Nõuded seotud osapoolte vastu	530 251	29 098	2
Kokku käibevarad	530 488	29 393	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	240 000	240 000	
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	240 000	240 000	1
Nõuded ja ettemaksed	0	228 100	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	228 100	2
Kokku põhivarad	240 000	468 100	
Kokku varad	770 488	497 493	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	653 800	0	2
Võlad ja ettemaksed	130 178	58 440	
Muud võlad	130 178	58 440	2
Kokku lühiajalised kohustised	783 978	58 440	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	466 900	2
Kokku pikaajalised kohustised	0	466 900	
Kokku kohustised	783 978	525 340	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-30 347	-14 178	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 357	-16 169	
Kokku omakapital	-13 490	-27 847	
Kokku kohustised ja omakapital	770 488	497 493	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üldhalduskulud	-58	-925	
Ärikasum (kahjum)	-58	-925	
Intressitulud	86 153	26 948	2
Intressikulud	-71 738	-42 192	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 357	-16 169	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 357	-16 169	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Hepsor Bal 9 2021. 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 ei esita konsolideeritud majandusaasta aruannet. Hepsor Bal 9 SIA ja OÜ Hepsor Bal 9 konsolideeritakse Hepsor AS kontserni.

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 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

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 õiglane väärtus ning vajadusel korrigeeritakse seda hiljem investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhul, kui mingi sündmus või asjaolude 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 õiglane 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 240 000 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 kuuluvas 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 müügitest saadava 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;
- osahinguga juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

2021. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud.

OÜ Hepsor Bal 9 tütar-ettevõtte on Hepsor Bal 9 SIA, mõlemad ettevõtted konsolideeritakse Hepsor AS kontserni.

Lisa 2 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	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	530 251	257 198
Kokku nõuded ja ettemaksed	530 251	257 198
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	433 800	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	220 000	0
Kokku laenukohustised	653 800	0
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	64 281	18 944
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 897	39 496
Kokku võlad ja ettemaksed	130 178	58 440

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	246 900
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	220 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	466 900

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	68 000	160 100	228 100	26 948
Kokku antud laenud	68 000	160 100	228 100	26 948

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	228 100	186 900	415 000	86 153
Kokku antud laenud	228 100	186 900	415 000	86 153

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	86 200	160 700	246 900	15 720
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	220 000		220 000	26 472
Kokku laenukohustised	306 200	160 700	466 900	42 192

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	246 900	186 900	433 800	45 338
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	220 000	0	220 000	26 400
Kokku laenukohustised	466 900	186 900	653 800	71 738

Vastavalt Hepsor Finance OÜ ja Hepsor Latvia OÜ vahelisele jagunemislepingule, andis Hepsor Finance OÜ üle Hepsor Latvia OÜ-le Hepsor Bal 9 OÜ osad. Jagunemiskanne äriregistris tehti 06.07.2021.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2022

OÜ Hepsor Bal9 (registrikood: 14722530) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-30 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 357
Kokku	-15 990
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-15 990
Kokku	-15 990

Kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumi arvelt.

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