

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 23.11.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Hepsor 3TORNI OÜ

registrikood: 16103765

aadress: Järvevana tee 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10132

Audiitor: Grant Thornton Baltic OÜ

telefon: +372 6609009

e-posti aadress: info@hepsor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Laenukohustised	8
Lisa 3 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Hepsor 3Torni OÜ on 2020 aasta novembris asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte.

Jaanuaris 2021. aastal ostis ettevõtte Tallinna linnas kinnistu, aadressil Paldiski mnt 227 c pindalaga 20 274 m², eesmärgiga ehitada Ojakalda Kodud arendusprojekti raames 101 uut kodu. 2021. aastal tegeleti projekti ettevalmistustöödega. Projekti ehituse ja müügiga alustatakse 2022. aasta esimeses pooles.



Projektiga saab tutvuda: www.hepsor.ee/ojakalda/

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

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

Esimese majandusaasta pikkuseks on 14 kuud.

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 mahu uute 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
Puhaskasum	-82
Varad kokku	2 877 461
Omakapital kokku	2 418

Omakapital taastatakse järgmiste perioodide kasumi arvelt.

Peamised suhtarvud

	2021
Võlakordaja	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	23.11.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 982	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	1 910	0	
Varud	2 868 569	0	
Kokku käibevarad	2 877 461	2 500	
Kokku varad	2 877 461	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 520	0	
Kokku lühiajalised kohustised	2 520	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 872 523	0	2
Kokku pikaajalised kohustised	2 872 523	0	
Kokku kohustised	2 875 043	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82	0	
Kokku omakapital	2 418	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 877 461	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	23.11.2020 - 31.12.2021
Üldhalduskulud	-82
Ärikasum (kahjum)	-82
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-82
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor 3Torni OÜ raamatupidamise aastaaruanne 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 3Torni OÜ esimese majandusaasta pikkuseks on 14 kuud.

Hepsor 3Torni 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 kulusid sh projekteerimise kulusid, ehituskulusid, kommunikatsioonide liitumistasusid, intressikulusid, kui ka projekti müügiga seotud kulusid.

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

Järgnevat 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. Aruandeperioodil on varudesse kapitaliseeritud turustuskulude summa 3 975 eurot.

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

Hepsor 3Torni OÜ kuulub Hepsor AS kontserni.

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								
Omanikulaen 1	391 511		391 511		12%	EUR	2024	3
Omanikulaen 2	2 481 012		2 481 012		12%	EUR	2024	3
Pikaajalised laenud kokku	2 872 523		2 872 523					
Laenukohustised kokku	2 872 523		2 872 523					

Lisa 3 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	23.11.2020
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	391 511	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 481 012	0
Kokku laenukohustised	2 872 523	0

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	391 511	391 511	281 011
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 481 012	2 481 012	281 012
Kokku laenukohustised	2 872 523	2 872 523	562 023

OSTETUD	23.11.2020 - 31.12.2021	23.11.2020 - 23.11.2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	50 400	0
Kokku ostetud	50 400	0

Vastavalt Hepsor 3Torni OÜ osanike lepingule liidetakse osanike laenudelt arvestatud laenuintressid laenu põhiosale.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2022

Hepsor 3TORNI OÜ (registrikood: 16103765) 23.11.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	06.06.2022
TIINA REMMELGAS	Juhatuse liige	13.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor 3TORNI OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hepsor 3TORNI 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 3TORNI 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

13.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor 3TORNI OÜ (registrikood: 16103765) 23.11.2020 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	14.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-82
Kokku	-82
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-82
Kokku	-82

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