

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Hepsor N450 OÜ

registrikood: 16117891

aadress: Järvevana tee 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10112

e-posti aadress: info@hepsor.ee

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	8
Lisa 3 Osakapital	8
Lisa 4 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

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 ja 2022 aastal tegeleti projekti ettevalmistustöödega ja kinnistutele detailplaneeringu menetlemisega. Planeeritud ehitustegevuse algus on 2025. aastal.

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

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

Majanduskeskkond

Viimased aastad on kinnisvarasektoris olnud turbulentsed. Nõudlus kinnisvara järele on liikunud COVID-19-st tingitud ebakindlusest 2020. aastal rekordeid püstitanud müüginumbriteni 2021. aasta lõpus. Lõppenud aastal mõjutas Eesti kinnisvaraturgu Vene-Ukraina sõda, hüppeliselt kasvanud energiahinnad, inflatsioon, intressikulude tõus ja tarbijate kindlustunde langus, mis jõudis ajalooliselt madalaimale tasemele 2022. aasta sügisel ning aruandeaasta lõpus näitab mõõdukat paranemise trendi. Maa-ameti andmetel kahanes aasta võrdluses nii Tallinnas kui Harjumaal kõigi korteriomanditega tehtud ostu- ja müügitehingute arv 11%. Keskmise korteri ruutmeetri hind nii Tallinnas kui Harjumaal kasvas aastaga keskmiselt 23%.

Põhinäitajad

(eurodes)	2022	2021
Müügitulu	65 000	48 750
Varad kokku	3 955 829	3 693 342
Omakapital	114 121	51 193
Aruandeaasta kasum	62 928	48 693

Peamised suhtarvud

	2022	2021
Puhasrentaablus	97	100
Võlakordaja	1	1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 617	2 858	
Kokku varud	3 954 212	3 690 484	
Lõpetamata toodang	3 954 212	3 690 484	
Kokku käibevarad	3 955 829	3 693 342	
Kokku varad	3 955 829	3 693 342	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	900 000	2
Võlad ja ettemaksed	11 344	1 084	
Maksuvõlad	1 021	1 084	
Muud võlad	10 323	0	
Kokku lühiajalised kohustised	11 344	901 084	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 580 000	2 670 000	2,4
Võlad ja ettemaksed	250 364	71 065	
Muud võlad	250 364	71 065	4
Kokku pikaajalised kohustised	3 830 364	2 741 065	
Kokku kohustised	3 841 708	3 642 149	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 693	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 928	48 693	
Kokku omakapital	114 121	51 193	
Kokku kohustised ja omakapital	3 955 829	3 693 342	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	65 000	48 750
Brutokasum (-kahjum)	65 000	48 750
Üldhalduskulud	-2 052	-57
Muud ärikulud	-20	0
Ärikasum (kahjum)	62 928	48 693
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	62 928	48 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 928	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 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, intressikulusid, kui ka projekti müügiga seotud kulusid.

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 kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

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 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 tulumaks.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele.

Seotud osapool on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osahinguga juhatuse;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Hepsor N450 OÜ kuulub Hepsor AS konsolideerimisgruppi.

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omaniku laen	1 980 000		1 980 000		12%	EUR	2024	4
Laen mitteseotud juriidiliselt isikult	1 600 000		1 600 000			EUR	2024	
Pikaajalised laenud kokku	3 580 000		3 580 000					
Laenukohustised kokku	3 580 000		3 580 000					

	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	2024	4
Laen mitteseotud juriidiliselt isikult	2 700 000	900 000	1 800 000		1,805%	EUR	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		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	3 954 212	3 690 484
Kokku	3 954 212	3 690 484

Ettevõtte on seatud mitteseotud juriidilisele isiku laenu tagatiseks ühishüpoteek summas 2,1 miljonit eurot kuni laenukohustise täitmiseni.

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

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

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 980 000	870 000	2
Kokku laenukohustised	1 980 000	870 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	250 363	71 065	
Kokku võlad ja ettemaksed	250 363	71 065	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	870 000	1 110 000	1 980 000	203 448	
Kokku laenukohustised	870 000	1 110 000	1 980 000	203 448	

Pikaajalise intressikohustuse diskonteerimisel on kasutatud diskontomäärana 5% (31.12.2021:5%). Seisuga 31.12.2022 on pikaajalise intressikohustise 290 tuhat diskonteeritud nüüdisväärtus bilansis on 250 tuhat eurot. Võrreldav perioodil oli pikaajalise intressikohustuse 86 tuhat diskonteeritud nüüdisväärtus bilansis 71 tuhat eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2023

Hepsor N450 OÜ (registrikood: 16117891) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	17.03.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor N450 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hepsor N450 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 31.12.2022 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, Tallinn, Harju maakond, 10141

17.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor N450 OÜ (registrikood: 16117891) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	17.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	48 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 928
Kokku	111 621
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	111 621
Kokku	111 621

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	65000	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