

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Hepsor Peetri OÜ

registrikood: 14317841

aadress: Järvevana tee 7b

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	9

Tegevusaruanne

Hepsor Peetri OÜ on 2017. aasta augustis asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõte. 2021. lõpetati edukalt Rae vallas elamuarendusprojekt.

Aastal 2017 ostis ettevõte Rae valda, aadressile Mõigu tee 11 kinnistu suurusega 13 143 m², eesmärgiga arendada 10 korterelamut kokku 43 korteriga. Arenduse ehitustegevusega alustati 2019. aastal ja arendus valmis 2020. aasta lõpuks. 2021. aastal müüdi asjaõiguslepinguga 16 (2020: 27) korterit.

Projektiga saab tutvuda: <https://hepsor.ee/project/peetri-pargimajad/>

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

2022. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Majanduskeskkond

Tallinna uusarenduste turul jätkus varem alanud kiire müügihindade kasv kuni 2022. aasta keskpaigani ning hinnad stabiliseerusid aasta kolmandas kvartalis. Eelmise aasta viimaseks kvartaliks avalikkuses domineerinud hinnalanguse ootus ei ole materialiseerunud. 31. detsembri 2022 seisuga oli keskmine Tallinna uusarenduse ruutmeetri hind 4 166 eurot (31. detsember 2021: 3 492 eurot/m²), mis on 19,2% kõrgem aasta varasemast. Uusarenduste pakkumiste arv pööras sarnaselt järelturuga tõusu – uusarenduste pakkumiste arv suurenes aasta jooksul 2 228 ühikuni 31. detsembri 2022 seisuga (31. detsember 2021: 1 340 ühikut), mis jääb siiski pisut alla varasemate perioodide pikaajalisele keskmisele. Uusarenduste turu tehinguaktiivsus pidurdus märgatavalt tarbija kindlustunde languse ning Euribori tõusu tõttu aasta teises pooles ja eriti viimases kvartalis. Ostjad ootavad ilmselt enne koduostu otsuste tegemist ära Euribori määra stabiliseerumise ning osa arendajaid on nõudluse mahu lühiajalist vähenemist eeldades uute arenduste käivitamise edasi lükanud. Kahe poole koosmõjul on taastunud tavapärane uusarenduste pakkumise maht ja ülepakkumist ei ole tekkinud.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2022	2021
Müügitulu	0	2 657 762
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum	-411	228 642
Varad kokku	201 679	231 512
Omakapital	201 667	231 500

Peamised suhtarvud:

	2022	2021
Puhasrentaablus	-	8,6
Kogu vara tootlus	-0,2	15,5
Omakapitali osakaal	100%	100%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu
- Kogu vara tootlus (ROA) (%) = puhaskasum/keskmine vara
- Omakapitali osakaal (%) = (omakapital/varad)*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	17 988	23 675	
Nõuded ja ettemaksed	183 691	207 837	
Nõuded seotud osapoolte vastu	183 659	207 830	2
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30	0	
Muud nõuded	2	7	
Kokku käibevarad	201 679	231 512	
Kokku varad	201 679	231 512	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12	12	
Võlad tarnijatele	12	0	
Maksuvõlad	0	12	
Kokku lühiajalised kohustised	12	12	
Kokku kohustised	12	12	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	199 578	358	2
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-411	228 642	
Kokku omakapital	201 667	231 500	
Kokku kohustised ja omakapital	201 679	231 512	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	0	2 657 762	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-110	-2 412 363	
Brutokasum (-kahjum)	-110	245 399	
Turustuskulud	0	-450	
Üldhalduskulud	-58	-1 374	
Muud äritulud	2	7	
Muud ärikulud	0	-22	
Ärikasum (kahjum)	-166	243 560	
Intressitulud	5 250	3 409	3
Intressikulud	0	-2 327	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 084	244 642	
Tulumaks	-5 495	-16 000	2
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-411	228 642	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Peetri OÜ 2022. 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 Peetri 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)

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. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsibi 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 ärioludele otsustele.

Seotud osapool on:

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

Hepsor Peetri OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, mille emaettevõtteks on Hepsor OÜ.

2022. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 2 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	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	183 659	178 409
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	29 422
Kokku nõuded ja ettemaksed	183 659	207 831

ANTUD LAENUD	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	175 000	175 000	3 409
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 422	29 422	0
Kokku antud laenud	204 422	204 422	3 409

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	175 000		175 000	5 250
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 422	-29 422	0	0
Kokku antud laenud	204 422	-29 422	175 000	5 250

Jaanuari 2022. aastal toimunud osanike koosolekul otsustasid osanikud vähemusoanikule välja maksta dividende summas 29 422 eurot. Dividendi kohutus tasaarveldati vähemusosanikule antud laenuga. Dividendidelt arvestati ja tasuti tulumaksu summas 5 tuhat eurot (2021: 16 tuhat eurot)

2022. aasta märtsis omandas Hepsor AS vähemusosaluse saades ettevõtte 100% omanikuks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

Hepsor Peetri OÜ (registrikood: 14317841) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	01.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	199 578
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-411
Kokku	199 167
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	199 167
Kokku	199 167

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	199 578
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-411
Kokku	199 167
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	199 167
Kokku	199 167

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