

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Hepsor Tooma OÜ

registrikood: 14139109

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	8

Tegevusaruanne

Hepsor Tooma OÜ on 2016. aastal asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõte.

2016. aastal ostis ettevõtte Tallinnasse, aadressile Peterburi tee 100, Peterburi tee 98, Tooma 2 ja Tooma 4 kokku 4 kinnistut eesmärgiga arendada tootmis- ja ärihooneid.

2016. aastal müüdi Peterburi tee 98 kinnistu. Müüdud kinnistule rajati Rimi hüpemarket.

2019. aastal müüdi Peterburi tee 100, Tooma 2 ja Tooma 4 kinnistud.

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

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

Majanduskeskkond

Tallinna bürooturu areng on viimastel aastatel olnud jätkuvalt aktiivne. 2022. aasta jooksul valmis ligi 50 tuhat ruutmeetrit uusi büroopindasid ning kokku oli aasta lõpu seisuga Tallinnas 1 020 tuhat ruutmeetrit büroopinda. Büroode segmenti vakantsus on sõltuvalt kvaliteediklassist ca 4,4–8%. Nõudlus uute büroopindade järele on jätkuvalt kõrge just infotehnoloogia-, tervishoiu- ja teenussektoris. Büroode üüritasemed kõikide kvaliteediklasside lõikes pigem kasvavad.

Nõudlus lao- ja tootmiskinnisvara järele on Tallinnas jätkuvalt suur, sealhulgas otsitakse uusi suuri ja kliendi vajadustele vastavaid ning stock-office tüüpi hooneid. 2022. aasta jooksul valmis Tallinnas ja selle lähiümbruses ligikaudu 34 tuhat ruutmeetrit lao- ja tootmiskinnisvara. Nõudlusest tulenevalt on nii üüritasemed kui ka vakantsus püsitud muutumatuna (vakantsus ca 3,1%).

Põhinäitajad

(eurodes)	2022	2021
Müügitulu	0	11 464
Puhaskasum	38 866	51 365
Varad kokku perioodi lõpus	1 636 009	1 597 198
Omakapital kokku perioodi lõpus	1 635 837	1 596 971

Peamised suhtarvud

(%)	2022	2021
Omakapitali tootlus	2,5	3,3
Kogu vara tootlus	2,4	3,3

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Omakapitali tootlus (ROE) % = puhaskasum/keskmine omakapital
- Kogu vara tootlus (ROA) % = puhaskasum/keskmine vara

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 532	603 536	
Nõuded ja ettemaksed	1 625 477	993 662	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 625 373	993 606	2
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	86	50	
Muud nõuded	18	6	
Kokku käibevarad	1 636 009	1 597 198	
Kokku varad	1 636 009	1 597 198	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	172	227	
Võlad tarnijatele	172	227	
Kokku lühiajalised kohustised	172	227	
Kokku kohustised	172	227	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 594 471	1 543 106	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 866	51 365	
Kokku omakapital	1 635 837	1 596 971	
Kokku kohustised ja omakapital	1 636 009	1 597 198	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	0	11 464	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 877	-3 232	
Brutokasum (-kahjum)	-2 877	8 232	
Üldhalduskulud	-42	-93	
Muud äritulud	18	6	
Ärikasum (kahjum)	-2 901	8 145	
Intressitulud	41 767	43 220	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 866	51 365	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 866	51 365	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Tooma 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 Tooma 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.

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 kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. 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 tulumaksu.

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

Hepsor Tooma OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, mille emaettevõtjaks on Hepsor AS.

2022. aastal Hepsor Tooma OÜ-s 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 ettevõttjad	1 625 373	993 606
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 625 373	993 606

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 491 000	216 000	-716 000	991 000	43 220
Kokku antud laenud	1 491 000	216 000	-716 000	991 000	43 220
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	991 000	590 000	0	1 581 000	41 767
Kokku antud laenud	991 000	590 000	0	1 581 000	41 767

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

Hepsor Tooma OÜ (registrikood: 14139109) 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)	1 594 471
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 866
Kokku	1 633 337
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 633 337
Kokku	1 633 337

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 594 471
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 866
Kokku	1 633 337
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 633 337
Kokku	1 633 337

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hepsor AS	12099216		2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6609009
E-posti aadress	info@hepsor.ee