

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Hepsor P26b OÜ

registrikood: 14819092

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	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 3 Laenunõuded	9
Lisa 4 Müügitulu	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Hepsor P26b OÜ on kinnisvara arendusega tegelev ettevõtte, mis on asutatud 2019. aastal.

Aastal 2019 ostis ettevõtte Tallinnasse, aadressile Piritä tee 26b, kinnistu kolme kortermaja arenduseks. Ehitustegevuse ja korterite müügiga alustati 2020. aasta alguses. Kokku rajati Lauluvaljaku Lilleaed arendusprojekti raames kolm korterelamut 99 korteriga. 2021. aastal viidi projekt edukalt lõpule ja müüdi kõik 99 korterit.



www.hepsor.ee/project/lauluvaljaku-lilleaed/

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Juhatuses on üks liige, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

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 tõusule – 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	29 438	10 160 971
Aruandeaasta puhaskasum	4 938	2 646 322
Varad kokku	1 092 026	3 558 416
Omakapital kokku	1 092 026	1 104 218

Peamised suhtarvud:

(eurodes)	2022	2021
Puhasrentaablus	16,8	26,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus % = aruandeaasta puhaskasum/müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	140	379 865	
Nõuded ja ettemaksed	1 091 886	3 165 662	
Nõuded ostjate vastu	0	20 126	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 090 525	4 897	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 361	0	2
Laenunõuded	0	3 140 626	3
Muud nõuded	0	13	
Kokku varud	0	12 889	
Lõpetamata toodang	0	12 889	
Kokku käibevarad	1 092 026	3 558 416	
Kokku varad	1 092 026	3 558 416	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	2 454 198	
Võlad tarnijatele	0	183 816	
Maksuvõlad	0	190 576	2
Muud võlad	0	2 079 806	5
Kokku lühiajalised kohustised	0	2 454 198	
Kokku kohustised	0	2 454 198	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 084 588	-1 544 604	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 938	2 646 322	
Kokku omakapital	1 092 026	1 104 218	
Kokku kohustised ja omakapital	1 092 026	3 558 416	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	29 438	10 160 971	4
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 958	-7 504 721	
Brutokasum (-kahjum)	-17 520	2 656 250	
Üldhalduskulud	-3 481	-7 491	
Muud äritulud	0	3 270	
Muud ärikulud	-4 817	-10 604	
Äri kasum (kahjum)	-25 818	2 641 425	
Intressitulud	45 756	4 897	
Muud finantstulud ja -kulud	-15 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 938	2 646 322	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 938	2 646 322	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

HepSOR P26B 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 P26B 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 osapoolle 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).

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:

Järgnevaid kulusi 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.

Aruandeaastal varudesse turustuskulusid ei kapitaliseeritud (2021:157 tuhat eurot).

Ehitusobjekti täielikul või etapiviisilisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või etapiviisiliselt perioodi kulusse.

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhise arvestusprintsipi 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 ärilistele otsustele. Seotud osapool on:

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

Hepsor P26B OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, mille emasettevõtteks on Hepsor AS.

2022. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 361	0	0	190 576
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 361		0	190 576

Lisa 3 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Omanikele antud laen 1	1 060 820	1 060 820	3%	EUR	2022
Omanikele antud laen 2	355 275	355 275	3%	EUR	2022
Omanikele antud laen 3	366 021	366 021	3%	EUR	2022
Omanikele antud laen 4	366 251	366 251	3%	EUR	2022
Omanikele antud laen 5	313 130	313 130	3%	EUR	2022
Omanikele antud laen 6	366 143	366 143	3%	EUR	2022
Omanikele antud laen 7	312 986	312 986	3%	EUR	2022
Laenunõuded	3 140 626	3 140 626			

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	29 438	10 160 971
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	29 438	10 160 971
Kokku müügitulu	29 438	10 160 971
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus	29 438	10 160 971
Kokku müügitulu	29 438	10 160 971

Lisa 5 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

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 090 525	1 062 435
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	355 839
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 090 525	1 418 274
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	181 088
Kokku võlad ja ettemaksed	0	181 088

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 060 820	0	1 060 820	1 615
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	355 275	0	355 275	564
Kokku antud laenud	0	1 416 095	0	1 416 095	2 179

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 060 820	-3 820	1 057 000	31 910
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	355 275	-355 275	0	2 365
Kokku antud laenud	1 416 095	-359 095	1 057 000	34 275

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	383 334	0	-383 334	0	37 030
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	134 172	0	-134 172	0	12 961
Kokku laenukohustised	517 506	0	-517 506	0	49 991

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	60 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 756	3 803 976
Kokku ostetud	2 756	3 863 976

2021. aasta detsembris otsustasid Hepsor P26b OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel kohustus Hepsor P26b OÜ vähemusosanikele üle andma varasid kogusummas 2 079 806 eurot. Samas summas on bilansis seisuga 31.12.2021 kajastatud kohustus omanike ees real muud võlgnevused ning vähendatud omakapitali eelmiste perioodide jaotamata kasumit. Jagunemiskanne on äriregistrisse kantud 17.03.2022.

Märtsis 2022. aastal omandas Hepsor AS vähemusosaluse Hepsor P26b OÜ-s, saades ettevõtte 100% omanikuks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

Hepsor P26b OÜ (registrikood: 14819092) 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)	1 084 588
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 938
Kokku	1 089 526
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 089 526
Kokku	1 089 526

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 084 588
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 938
Kokku	1 089 526
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 089 526
Kokku	1 089 526

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	29438	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hepsor AS	12099216	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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