

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 10.09.2021

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

Ärinimi: H&R Residentsid OÜ

Registrikood: 16312747

Aadress: Järvevana tee 7b

10112 Tallinn

Harju maakond

Telefon: +372 5183460

E-posti aadress: info@restate.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Varud	7
Lisa 3 Osakapital	7
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

H&R Residentsid OÜ on 2021. aastal asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõte.

2021. aasta sügisel ostis ettevõtte kinnistu Tallinnas, aadressil Kadaka tee 197 elukondliku kinnisvara arenduseks. Planeeritav ehituse maht on 100 korterit, mis moodustab ca 5 800 m².

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

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

Esimese majandusaasta pikkuseks on 16 kuud.

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
Varad kokku	1 210 103
Omakapital	2 501

Peamised suhtarvud:

	2022
Võlakordaja	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

* Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	10.09.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 776	2 500	
Varud	1 205 327	0	2
Kokku käibevarad	1 210 103	2 500	
Kokku varad	1 210 103	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 110 000	0	4
Võlad ja ettemaksed	97 602	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 207 602	0	
Kokku kohustised	1 207 602	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1	0	
Kokku omakapital	2 501	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 210 103	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	10.09.2021 - 31.12.2022
Muud äritulud	1
Ärikasum (kahjum)	1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

H&R Residentsid OÜ 2021-2022. aasta 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.

H&R Residentsid OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Ettevõtte on asutatud septembris 2021. aastal, esimese majandusaasta pikkuseks on 15 kuud.

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

Varud

Varude all kajastatakse lõpetamata ehitust. Lõpetamata ehituse soetusmaksumuses kajastatakse kõiki projekti valmimiseks ja realiseerimiseks tehtud kuludid sh projekteerimise kuludid, ehituskuludid, kommunikatsioonide liitumistasusid, intressikuludid kui ka projekti müügiga seotud kuludid.

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

Järgnevaid kulutusi ei lülitata varude soetusmaksumusse, vaid need kajastatakse perioodikuludena (SME IFRS 13.13):

(d) turustuskulud.

Majandusaastal turustuskuludid varude soetusmaksumusse kapitaliseeritud ei ole.

Kuna ettevõtte ainuke tegevus on konkreetse kinnisvaraprojekti arendamine siis turustuskulude varudes kajastamine annab ettevõtte majandustegevusest õiglasema ülevaate.

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 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 õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. 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.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

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

Seotud osapool on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte 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.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2022
Lõpetamata toodang	1 205 327
Lõpetamata ehitus	1 205 327
Kokku varud	1 205 327

Varude soetusmaksumus oli seisuga 31.12.2022 1 232 292 eurot. Pikaajalise intressikohustuse diskonteeritud nüüdisväärtuse tulu summa 26 965 euro võrra on korrigeeritud varude bilansilist soetusmaksumust.

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	10.09.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused:		
1 250 eurot		
1 250 eurot		

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	10.09.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	555 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	555 000	0
Kokku laenukohustised	1 110 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	48 704	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 898	0
Kokku võlad ja ettemaksed	97 602	0

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	555 000	62 160
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	555 000	62 407
Kokku laenukohustised	1 110 000	124 567

Võlad ja ettemaksed all on kajastatud pikaajaline intressikohustus summas 124 567 eurot diskonteeritud nüüdiväärtuses summas 97 602 eurot. Diskontomääraks on 5%.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

H&R Residentsid OÜ (registrikood: 16312747) 10.09.2021 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	26.06.2023
OLIVER TIIDUS	Juhatuse liige	28.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1
Kokku	1
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1
Kokku	1

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1
Kokku	1
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1
Kokku	1

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Hepsor AS	12099216	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Restate Property Developers OÜ	11592452	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5183460
E-posti aadress	info@restate.ee