

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**Aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**Aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**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 Laenukohustised             | 7  |
| Lisa 3 Osakapital                  | 8  |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 8  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

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

2021. aasta sügisel ostis ettevõtte kinnistu Tallinnas, Astangu looduskaitseala piiril, aadressil Kadaka tee 197, eesmärgiga arendada seal elukondlikku kinnisvara. Ettevõtte on tegelenud nimetatud kinnistu detailplaneeringu protsessiga ning see on algatatud, kuid kohaliku omavalitsuse poolt veel vastu võtmata. Planeeritav ehituse maht on 100 korterit, mis moodustab ca 5 800 m<sup>2</sup>.

2023. aastal H&R Residentsid OÜ-l töötajaid ei olnud.

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

## Majanduskeskkond

Eesti Panga prognoosi kohaselt langeb Eesti majandus 2023. aastal 3,5% ja 2024. aastal 0,4%. Majanduskasvu on oodata alates 2025. aastast. Lõppenud aasta oli Eesti kinnisvaraturule keeruline, kinnisvaraturu aktiivsus oli tugevas languses, mida mõjutas enim Euribori tõusust tulenev intressimäärade tõus, inflatsioon ja tarbijate ebakindlus tuleviku suhtes ning sellest põhjustatud kokkuhoid ja säästmise suurenemine. Maa-ameti andmetel kahanes aasta võrdluses nii Tallinnas kui Harjumaal kõigi korteriomanditega tehtud ostu- ja müügitehingute arv 2023. aastal 14,3% (2022: 11%). Keskmise korteri ruutmeetri hind Tallinnas ja Harjumaal kasvas aastaga keskmiselt 7,4% (2022: 23%).

### Põhinäitajad:

| (eurodes)   | 2023     | 2022     |
|-------------|----------|----------|
| Varad kokku | 1350 672 | 1210 103 |
| Omakapital  | 2 501    | 2 501    |

### Peamised suhtarvud:

|             | 2023 | 2022 |
|-------------|------|------|
| Võlakordaja | 1,0  | 1,0  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 13 468           | 4 776            |         |
| <b>Kokku varud</b>                           | <b>1 337 204</b> | <b>1 205 327</b> |         |
| Lõpetamata toodang                           | 1 337 204        | 1 205 327        |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 350 672</b> | <b>1 210 103</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 350 672</b> | <b>1 210 103</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 089 339        | 1 110 000        | 2       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>258 832</b>   | <b>97 602</b>    |         |
| Muud võlad                                   | 258 832          | 97 602           | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 348 171</b> | <b>1 207 602</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 348 171</b> | <b>1 207 602</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 3       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1                | 0                |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 0                | 1                |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 501</b>     | <b>2 501</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 350 672</b> | <b>1 210 103</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                      | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------|------|
| Muud äritulud                        | 0    | 1    |
| Ärikasum (kahjum)                    | 0    | 1    |
| Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist | 0    | 1    |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)          | 0    | 1    |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

H&R Residentsid OÜ 2023. 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.

H&R Residentsid 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.

### 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.

Aruandeperioodil ja võrreldaval perioodil ettevõtte turustuskulusid ei teinud.

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

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 kulusi. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Pikaajalisi laenukohustusi kajastatakse bilansis sisemise intressimäära meetodil ning pikaajalisi intressi mittekanndvaid kohustusi diskonteeritud nüüdsväärtuses.

Laenukasutuse kulusi ei kajastata intressikuluna, vaid lülitatakse varude (lõpetamata ehituse) koosseisu, kuna varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ning seda finantseeritakse laenuga ja nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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 nüüdsväärtuses.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

**Kulud**

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

**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 ärioludele otsustele.

Seotud osapool on:

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

H&R Residentsid OÜ kuulub Hepsor AS kontserni aadressiga Tallinn Järvevana tee 7b.

2023. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

**Lisa 2 Laenukohustised**

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Laen emaettevõttelt              | 543 794    |                                  | 543 794             |             | 12%          | EUR         | 2027        |         |
| Laen äriühingult                 | 545 545    |                                  | 545 545             |             | 12%          | EUR         | 2027        |         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 089 339  |                                  | 1 089 339           |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 089 339  |                                  | 1 089 339           |             |              |             |             |         |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Laen emaettevõttelt              | 555 000    |                                  | 555 000             |             | 12%          | EUR         | 2027        | 4       |
| Laen äriühingult                 | 555 000    |                                  | 555 000             |             | 12%          | EUR         | 2027        | 4       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 110 000  |                                  | 1 110 000           |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 110 000  |                                  | 1 110 000           |             |              |             |             |         |

2023. aastal on õiglasema kajastamise eesmärgil kasutatud pikaajaliste laenukohustiste bilansilise väärtuse arvutamiseks sisemist intressimäära, jäädes vahemikku 9,4% kuni 9,56%. Pikaajalise kohustise 1,128 mln nüüdisväärtus bilansis 31.12.2023 seisuga on 1,089 mln.

## Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

|                                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                 | 2          | 2          |
| Osa nimiväärtus on 1250 eurot. |            |            |

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | Hepsor AS |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti     |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                 | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------|
| Laenukohustised                                                                                              |                  |                  |          |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 564 000          | 555 000          |          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 564 000          | 555 000          |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>1 128 000</b> | <b>1 110 000</b> | <b>2</b> |
| Võlad ja ettemaksed                                                                                          |                  |                  |          |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 129 296          | 48 704           |          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 129 536          | 48 898           |          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                             | <b>258 832</b>   | <b>97 602</b>    |          |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2021 | Saadud laenud    | 31.12.2022       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                                                                                                 | 0          | 555 000          | 555 000          | 62 160                      | 2       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 555 000          | 555 000          | 62 407                      | 2       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>0</b>   | <b>1 110 000</b> | <b>1 110 000</b> | <b>124 567</b>              |         |



| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2022       | Saadud laenud | 31.12.2023       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja                                                                                                 | 555 000          | 9 000         | 564 000          | 67 130                      |         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 555 000          | 9 000         | 564 000          | 67 135                      |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>1 110 000</b> | <b>18 000</b> | <b>1 128 000</b> | <b>134 265</b>              |         |

2022. aastal diskonteeriti pikaajalisi intressikohustisi diskontomääraga 5%, mis oli hinnaguline kinnisvarasektori pikaajalise laenu intressimäär. Pikaajalise kohustise 124 567 eurot diskonteeritud nüüdsväärtus bilansis oli 97 602 eurot.

2023. aastal on õiglasema kajastamise eesmärgil kasutatud sisemist intressimäära (vt lisa 2).

31.12.2023 seisuga on pikaajaliste kohustuste diskonteerimise mõju varudele -38 661 (31.12.2022: -26 965) eurot.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2024

H&R Residentsid OÜ (registrikood: 16312747) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MIHKEL MÄGER       | Juhatuse liige     | 19.06.2024           |
| OLIVER TIIDUS      | Juhatuse liige     | 26.06.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 0          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1</b>   |
| Jaotamine                                                              |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1</b>   |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 0          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1</b>   |
| Jaotamine                                                              |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1</b>   |