

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 16.10.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Hepsor VT49 OÜ

registrikood: 16841121

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Järvevana tee 7b

postisihthnumber: 10112

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 Laenukohustised	7
Lisa 3 Osakapital	7
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Hepsor VT49 OÜ on 2023. aastal asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte.

Ettevõtte ostis 2022. aastal kinnistu Tallinna külje alla Peetrisse, aadressile Vana-Tartu mnt 49.

Kinnistule rajatakse A-energiaklassi ärikeskus. Hoone maht on ca 4 000 m², millest üüritavat pinda on ligikaudu 3 500 m². Ehitustegevusega on plaanis alustada 2026. aasta alguses ning ärikeskus valmib juba 2027. aasta esimeses kvartalis.

Ettevõttel on kaheliikmeline juhatus, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

2024. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majanduskeskkond

Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt on Eesti majandus tugevnenud ning 2025. aastaks oodatakse 1,5% majanduskasvu ja 2026-2027 umbes 2,5%-ni küündivat majanduskasvu. Majandusaktiivsuse tõusu eelduseks on ekspordi kasvu püsimine kuna sisenõudlus jääb tagasihoidlikuks valitsuse eelarvepiirangute tõttu.

Colliersi koostatud analüüsile tuginedes püsib nõudlus lao- ja tootmiskinnisvara järele Tallinnas ja selle lähiümbruses kõrge, sealhulgas otsitakse uusi suuri ja kliendi vajadustele vastavaid ning *stock-office* tüüpi hooneid. Aasta lõpu seisuga oli Tallinnas ja selle lähiümbruses hinnanguliselt 343 tuhat ruutmeetrit lao-ja tootmiskinnisvara, millest 43 tuhat ruutmeetrit valmis 2024. aasta jooksul. Hoolimata sellest, et uute arenduste turule lisandumise tempo on aeglustunud oodatakse 2025-2026. aasta jooksul täiendavalt 110 tuhande ruutmeetri lao- ja tootmiskinnisvara lisandumist turule. Jaemüüjad, teenusepakkujad ja turustajad on endiselt peamiseks nõudluse tõukejõuks, kuid potentsiaalsete üürnike hulk väheneb tiheneva konkurentsi, kõrgete üüritasemete ja jätkuva arendustegevuse tõttu. Nii üüritase kui ka vakantsus tõusid aasta jooksul (vakants 6%).

Finantsriskid

Ettevõttel puuduvad aruandval aastal valuutakursside ja börsikursside muutumisest tulenevad riskid. Ettevõtte laenu on fikseeritud intressidega, mistõttu puudub ettevõttel intressimäärade muutusest tulenev risk ettevõtte finantstulemustele ja rahavoogudele.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2024
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum	-181
Varad kokku	1 360 337
Kohustised kokku	1 358 018
Omakapital	2 319

Peamised suhtarvud:

	2024
Võlakordaja	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	16.10.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	561	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	2 886	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 886	0	
Kokku varud	1 356 890	0	
Lõpetamata toodang	1 356 890	0	
Kokku käibevarad	1 360 337	2 500	
Kokku varad	1 360 337	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	243	0	
Võlad tarnijatele	243	0	
Kokku lühiajalised kohustised	243	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 078 323	0	2, 4
Võlad ja ettemaksed	279 452	0	
Muud võlad	279 452	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 357 775	0	
Kokku kohustised	1 358 018	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-181	0	
Kokku omakapital	2 319	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 360 337	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	16.10.2023 - 31.12.2024
Üldhalduskulud	-181
Ärikasum (kahjum)	-181
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-181
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-181

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor VT49 OÜ 2024. 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.

Ettevõtte 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).

Varud

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

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 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.

Pikaajalisi laenukohustusi kajastatakse bilansis sisemise intressimäära meetodil ning pikaajalisi intressi mitteandvaid kohustusi diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Varudega seotud laenukasutuse kulutused liigitatakse 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 õiglases 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. Korterite müügitulu kajastatakse iga tehingu lõikes.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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 tulumaks.

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:

- Emaettevõtja;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	87 325		87 325		12%	EUR	31.12.2028	4
Laen seotud osapoolelt	990 998		990 998		12%	EUR	31.12.2028	4
Pikaajalised laenud kokku	1 078 323		1 078 323					
Laenukohustised kokku	1 078 323		1 078 323					

Pikaajaliste laenukohustiste bilansilise väärtuse arvutamiseks on kasutatud sisemist intressimäära, mis jääb vahemikku 10,58% kuni 16,88%. Pikaajalise kohustise 1 106 000 eurot nüüdisväärtus bilansis 31.12.2024 seisuga on 1 078 323 eurot.

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	16.10.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtus on 1250 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	31.12.2024	16.10.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	87 325	0	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	990 998	0	2
Kokku laenukohustised	1 078 323	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	139 726	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	139 726	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	279 452	0	

LAENUKOHUSTISED	16.10.2023	Saadud laenud	16.10.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	106 000	106 000	139 726	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 000 000	1 000 000	139 726	
Kokku laenukohustised	0	1 106 000	1 106 000	279 452	2

OSTETUD	16.10.2023 - 31.12.2024	
	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	83 250
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 000 000	0
Kokku ostetud	1 000 000	83 250

Aruandeperioodil on pikaajaliste laenukohustiste õiglasema kajastamise eesmärgil kasutatud sisemist intressimäära (vt lisa 2). 31.12.2024 seisuga on pikaajaliste kohustuste diskonteerimise mõju varudele -27 677 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2025

Hepsor VT49 OÜ (registrikood: 16841121) 16.10.2023 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL MÄGER	Juhatuse liige	28.03.2025
TARVO TEDER	Juhatuse liige	28.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-181
Kokku	-181
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-181
Kokku	-181

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-181
Kokku	-181
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-181
Kokku	-181

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.