

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Hepsor P113 OÜ

registrikood: 14525769

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

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Muud äritulud	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Üldhalduskulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	14
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused	15
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Hepsor P113 OÜ on 2018. aastal asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte.



P113 Tervisemaja on esimene roheline mõtteviisi kõrghoone Tallinnas, mis toimib 100% maakütte- ja jahutusel. Keskkonnasõbralik arhitektuur ja uuenduslik hoone termoaktiivne konstruktsioon tagavad hoones töötajatele maksimaalselt mugava sisekliima.

Projektiga saab tutvuda:

<https://p113tervisemaja.ee/>

2018. aastal ostis ettevõtte kinnistu Tallinnasse, aadressile Pärnu mnt 113.

2020. aastal alustati ehitustöödega. Ärihoone valmis 2022. aasta kolmandas kvartalis.

2023. aasta septembris oli ettevõtte sunnitud ankur-üürnikuga, Novel Clinic Assets OÜ, üürniku poolse üürilepingu rikkumise tõttu üürilepingu ühepoolset üles ütlema, mille tulemusena vabanes ca 3 500 m² äripinda.

2023-2024. aastal alustas ettevõtte uute üürilepingute sõlmimist. Aruandeaasta lõpu seisuga on üüripinnast 77% lepingutega kaetud. Seisuga 20.04.2025 on üürilepingud sõlmitud juba 84%-le kogu üüripinnast.

Seisuga 31.12.2022 liigitati hoone ümber kinnisvarainvesteeringuks, mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse hindamise teostas Colliers International Advisors OÜ. Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteeringu eesmärgiks on teenida üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood või turu keskmistel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üürnike riskitasemeid jms. 2024. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% (31.12.2023: 7,7%) ning diskontomäära 8,75% (31.12.2023: 8,9%). Seisuga 31.12.2024 hinnati vara õiglasel väärtuseks 10,6 miljonit eurot (31.12.2023: 9,4 miljonit eurot).

Ettevõtte omakapital ei vasta äriseadustiku nõuetele, 2023. aastal sai ettevõtte kinnisvarainvesteeringu allahindlusest kahjumit 3,7 miljonit eurot. Vara väärtuse järsu languse põhjustas peamiselt ankur-üürnikuga üürilepingu lõpetamine. Seisuga 31.12.2024 tehtud hoone hindamise tulemusena kinnisvara väärtus küll tõusis 1,2 miljonit eurot kuid see ei viinud veel omakapitali äriseadustiku nõuetega vastavusse. Ettevõtte juhtkonna hinnangul on hoone 2025. aasta lõpuks üürilepingutega kaetud ning vara väärtus tõus viib ettevõtte omakapitali äriseadustiku nõuetega vastavusse.

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatuses on kaks liiget, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

Majanduskeskkond

Ärikinnisvara

Tallinna bürooturu aktiivne areng jätkub arvestatava mahuga arendusportfellide pinnalt, kus arendajatel on käivitamiseks valmis mitmeid erineva suurusega arendusprojekte. 2024. aasta lõpu seisuga oli Tallinnas 905 tuhat ruutmeetrit büroopinda ning ca 114 tuhat ruutmeetrit büroopinda peaks valmima 2025. aasta jooksul. Büroode segmendi vakantsus oli keskmiselt 11,2% ning kapitalisatsioonimäär 6,75%. Vakantsimäär kasvas aasta jooksul kõikide kvaliteediklasside lõikes tänu jätkuval trendile kolida vanematelt pindadelt uuematele, ettevõtete üldisele tegevusmahtude ja büroopindade vähendamisele ning uute büroopindade lisandumisele turule. Nõudlust vedasid eellepingud finants- ja kindlustusvaldkonnas, samuti kolimised IT-, õigusteenuste ja avalikus sektoris. Laienemisaktiivsus on märkimisväärne tervishoius ja kinnisvara valdkonnas. Kasvav vakantsimäär ja tihenev konkurents seab piiri üürihinna kasvule.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2024	2023
Varad kokku	11 114 418	9 644 595
Omakapital	-3 370 930	-2 867 991
Ärikasum	346 210	-3 639 110
Aruandeaasta kasum	- 502 939	-4 441 289

Peamised suhtarvud:

	2024	2023
Võlakordaja	1,3	1,3
Ärimentaablus (%)	120	-683

Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku

Ärimentaablus=ärikasum/müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	210 256	193 290	
Nõuded ja ettemaksed	291 662	51 305	2
Kokku käibevarad	501 918	244 595	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	0	
Kinnisvarainvesteeringud	10 610 000	9 400 000	3
Kokku põhivarad	10 612 500	9 400 000	
Kokku varad	11 114 418	9 644 595	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	146 445	8 259 781	4
Võlad ja ettemaksed	178 316	43 834	5
Kokku lühiajalised kohustised	324 761	8 303 615	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 389 730	3 836 153	4
Võlad ja ettemaksed	770 857	372 818	5
Kokku pikaajalised kohustised	14 160 587	4 208 971	
Kokku kohustised	14 485 348	12 512 586	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 870 491	1 570 798	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-502 939	-4 441 289	
Kokku omakapital	-3 370 930	-2 867 991	
Kokku kohustised ja omakapital	11 114 418	9 644 595	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	288 243	533 130	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-766 291	-592 956	9
Brutokasum (-kahjum)	-478 048	-59 826	
Turustuskulud	-38 700	-7 441	
Üldhalduskulud	-354 055	-64 891	10
Muud äritulud	1 219 365	193 050	8
Muud ärikulud	-2 352	-3 700 002	11
Ärikasum (kahjum)	346 210	-3 639 110	
Intressitulud	3 249	18 403	
Intressikulud	-918 379	-818 884	
Muud finantstulud ja -kulud	65 981	-1 698	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-502 939	-4 441 289	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-502 939	-4 441 289	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor P113 OÜ 2024. 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.

Hepsor P113 OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

2024. aastal asutas Hepsor P113 OÜ tütarettevõtte SPV113 OÜ. Vastavlt RPS §29 (2) ei esita ettevõtte konsolideeritud aruannet.

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 ning lühiajalisi kuni 3-kuulise tähtajaga deposiite.

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).

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt kas juhatuse liikme või sõltumatu hindaja poolt hinnatud õiglasele väärtusele kasutades kas võrdleva turuhinna või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteering, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, liigitatakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Finantskohustisteks 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 õiglasel väärtuses. 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.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse Eestis omakapitali väljamakseid mitte ettevõtte kasumit. Alates 1. jaanuarist 2025. a on maksumääraks 22/78 netodividendidelt, kuni 31.12.2024 oli tulumaksumäär 20/80. 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 äriolulistele otsustele. Seotud osapool on:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	60 935	60 935
Ostjatelt laekumata arved	60 935	60 935
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38 809	38 809
Muud nõuded	28 094	28 094
Viitlaekumised	28 094	28 094
Ettemaksed	824	824
Tulevaste perioodide kulud	824	824
Lühiajaline pangadeposiit	163 000	163 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	291 662	291 662
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 659	2 659
Ostjatelt laekumata arved	2 659	2 659
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 616	5 616
Muud nõuded	178	178
Viitlaekumised	178	178
Ettemaksed	42 852	42 852
Tulevaste perioodide kulud	42 852	42 852
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 305	51 305

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	13 100 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 700 000
31.12.2023	9 400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 210 000
31.12.2024	10 610 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	187 924	411 003
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	181 924	157 043

Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekt Tallinnas, Pärnu mnt 113 ehitus valmis 2022. aasta viimases kvartalis. Hoone on liigitatud kinnisvarainvesteeringuks, mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Õiglase väärtuse hindamise teostas Colliers International Advisors OÜ. Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteeringu eesmärgiks on teenida üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood või turu keskmistel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üürnike riskitasemeid jms. 2024. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% (31.12.2023: 7,7%) ning diskontomäära 8,75% (31.12.2023: 8,9%). Seisuga 31.12.2024 hinnati vara õiglaseks väärtuseks 10,6 miljonit eurot (31.12.2023: 9,4 miljonit eurot). Aruandeaastal saadi kinnisvara ümberhindlusest muud äritulu 1,2 miljonit eurot.

Lisa 4 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenu lühiajaline osa	146 445	146 445			Euribor+3,25%	EUR	2026	
Lühiajalised laenud kokku	146 445	146 445						
Pikaajalised laenud								
Omaniku laen 1	2 427 804		2 427 804		7%	EUR	2026	13
Omanikulaen 2	539 646		539 646		7%	EUR	2026	13
Omanikulaen 3	2 429 832		2 429 832		7%	EUR	2026	13
Omanikulaen 4	987 231		987 231		Euribor+3,25%	EUR	2026	13
Pangalaen	7 005 217		7 005 217		Euribor+3,25%	EUR	2026	
Pikaajalised laenud kokku	13 389 730		13 389 730					
Laenukohustised kokku	13 536 175	146 445	13 389 730					
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalen	8 259 781	8 259 781			Euribor+3,25%	EUR	2026	
Lühiajalised laenud kokku	8 259 781	8 259 781						
Pikaajalised laenud								
Omanikulaen 1	1 728 780		1 728 780		7%	EUR	2025	13
Omanikulaen 2	383 094		383 094		7%	EUR	2025	13
Omanikulaen 3	1 724 279		1 724 279		7%	EUR	2025	13
Pikaajalised laenud kokku	3 836 153		3 836 153					
Laenukohustised kokku	12 095 934	8 259 781	3 836 153					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Muud varad	10 610 000	9 400 000
Kokku	10 610 000	9 400 000

Seisuga 31.12.2023 ning esimeses kvartalis 2024. aastal ei olnud ettevõtte kooskõlas pangalaenulepingus toodud tingimusega. 2024. aasta maikuus andis pank nõusoleku rikkumist mitte sanktsioneerida. Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek aadressil Pärnu mnt 113, Tallinn. Lisaks on omanikud andnud pangale garantii summas 1,2 miljonit eurot.

Omanikulaenu kohustused on kajastatud bilansis diskonteeritud nüüdiseväärtuses. Diskonteerimisel on kasutatud sisemist intressimäära. Seisuga 31.12.2024 jäi sisemine intressimäär vahemikku 6,1-6,7 % (31.12.2023: 6,9-7,0 %). Kokku on omanikud andnud laenu 6 509

823 (31.12.2023:3 923 698) eurot (lisa 12).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	150 094	150 094	0	0
Muud võlad	704 487	15 534	688 953	0
Intressivõlad	704 487	15 534	688 953	0
Saadud ettemaksed	12 688	12 688	0	0
Muud saadud ettemaksed	12 688	12 688	0	0
Üüri tagatised	81 904		43 413	38 491
Kokku võlad ja ettemaksed	949 173	178 316	732 366	38 491

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	19 998	19 998	0	0
Muud võlad	378 714	23 836	354 878	0
Intressivõlad	376 714	21 836	354 878	0
Muud viitvõlad	2 000	2 000	0	0
Üüri tagatised	17 940	0	0	17 940
Kokku võlad ja ettemaksed	416 652	43 834	354 878	17 940

2024. aastal kajastatud pikajalised üüri tagatised kokku summas 82 tuhat eurot on kajastatud diskonteeritud nüüdiväärtuses.

Lisainformatsioon diskonteerimise kohta on esitatud lisa 11.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3
Osade nimiväärtused:		
2 osa 1 125 eurot		
1 osa nimiväärtusega 250 eurot.		

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	288 243	533 130
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	288 243	533 130
Kokku müügitulu	288 243	533 130
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	187 924	411 003
Muud tulud	100 319	122 127
Kokku müügitulu	288 243	533 130

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 210 000	0	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	193 050	
Muud	9 365	0	
Kokku muud äritulud	1 219 365	193 050	

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023
Üüripindadega kaasnevad kulud	-181 210	-157 043
Üüripindadele tehtud lisainvesteeringud	-585 081	-435 913
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-766 291	-592 956

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023
Juriidilised teenused	326 141	59 332
Muud üldhalduskulud	27 914	5 559
Kokku üldhalduskulud	354 055	64 891

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-3 700 000	3
Muud	-2 352	-2	
Kokku muud ärikulud	-2 352	-3 700 002	

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Diskonteerimistulu	66 481	87 544
Diskonteerimiskulu	0	-89 242
Muud finantskulud	-500	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	65 981	-1 698

2024. aasta diskonteerimistulu all on kajastatud üüriklõpselt saadud pikaajaliste üürilepingute tagatiste nüüdisväärtuse muutus. Nüüdisväärtuse muutuse arvutamise diskontomäär oli 5% aastas(lisa 5). Üür tagatiste diskonteerimistulu aruandeaastal oli 28 716 eurot.

2023. aasta septembris lõpetas ettevõtte üürilepingu ankurrentnikuga üürilepingu tingimuste rikkumise tõttu ning sai aruandeaasta diskonteerimiskulu 78 tuhat eurot.

2024. aastal teenis ettevõtte diskonteerimistulu summas 37 765 (2023:87 544) eurot omanikulaenu kohustiste diskonteerimisest kasutades sisemist intressimäära.

Seisuga 31.12.2024 jäi sisemine intressimäär vahemikku 6,1-6,7% (31.12.2023:6,9-7,0%).

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 908	795	
Kokku võlad ja ettemaksed	99 908	795	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 384 513	3 836 153	4
Kokku laenukohustised	6 384 513	3 836 153	
Võlad ja ettemaksed			

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	688 952	354 878	
Kokku võlad ja ettemaksed	688 952	354 878	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 923 698	0	0	3 923 698	274 659	4
Kokku laenukohustised	3 923 698	0	0	3 923 698	274 659	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 923 698	2 586 125	0	6 509 823	375 903	4
Kokku laenukohustised	3 923 698	2 586 125	0	6 509 823	375 903	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	272 566	59 252
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	116 910	56 763
Kokku ostetud	389 476	116 015

Omanikulaenu kohustused on kajastatud bilansis diskonteeritud nüüdiseväärtuses.

Seisuga 31.12.2024 on omanikulenude summas 6 509 823 (31.12.2023:3 923 698) bilansiline väärtus 6 384 513 (31.12.2023:3 836 153) eurot. (Lisa 4).

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused

Kohtuvaidlused

Septembris 2023. aastal ütles Hepsor P113 OÜ üles Novel Clinic Assets OÜ-ga (NCA-ga) sõlmitud üürilepingu võlgnevuste tõttu. 08.11.2023 esitas NCA Hepsor P113 OÜ vastu hagi üürilepingu täitmiseks kohustamiseks, kahju hüvitamiseks ja alusetult saadu tagastamiseks. Senise kogemuse ja esitatud tõendite pinnalt tuleks NCA hagi rahuldamist hinnata pigem ebatõenäoliseks kui tõenäoliseks. Tegemist on keskmisest keerukama vaidlusega, sh õigusteoreetilistest aspektist.

Detsembris 2024. aastal kuulutas kohus välja NCA pankroti. Pankrotimäärus jõustus lõplikult 11.02.2025. Pankrotimenetluses on otsustatud NCA lõpetada. Hepsor P113 OÜ esitas jaanuaris 2024. aastal vastuhagi NCA, Tomas Godelise, Concept 4 Clinic UAB ja Vertas Management UAB vastu kahju hüvitamiseks

ja täiendavaid või kõrvalnõudeid. Kahju on tekkinud NCA rikkumise tõttu NCA-ga sõlmitud üürilepingu ennetähtaegse ülesütlemise tagajärjel Hepsor P113 OÜ-le tekkinud, hüvitamata jäänud kahjuga. Senise kogemuse ja seni esitatud tõendite pinnalt tuleks Hepsor P113 OÜ nõude NCA ja Tomas Godelise vastu tunnustamist hinnata pigem tõenäoliseks kui ebatõenäoliseks.

Jaanuaris 2024. aastal esitas Ilsanta UAB kes on samas kontsernis NCA- ga, Hepsor P113 OÜ vastu hagi, milles nõuab Ilsantale väidetavalt kuuluvate asjade väljaandmist NCA-le või alternatiivselt asjade soetamishinna kahjuna hüvitamist. Senise kogemuse ja seni esitatud tõendite pinnalt tuleks Ilsanta hagi rahuldamist hinnata pigem ebatõenäoliseks kui tõenäoliseks.

Hepsor P113 OÜ esitas 2024. aasta jaanuaris ja novembris Ilsanta UAB vastu hagi Ilsanta UAB hagi tagamisega tekitatud kahju hüvitamiseks. Senise kogemuse ja seni esitatud tõendite pinnalt tuleks Hepsor P113 OÜ hagi rahuldamist hinnata pigem tõenäoliseks kui ebatõenäoliseks, kuid sõltub menetluses väljaselgitatavatest asjaoludest.

Concept 4 Clinic UAB esitas aprillis 2024. aastal hagi Hepsor P113 OÜ vastu kahju hüvitamiseks. Riigikohtu määruse kohaselt hagi tagamise vaidluses on hagi sellisena perspektiivitu. Senise kogemuse ja seni esitatud tõendite pinnalt tuleks Concept 4 Clinic UAB hagi rahuldamist hinnata pigem ebatõenäoliseks kui tõenäoliseks.

Lõplike lahendite aega ei ole hetkel võimalik ennustada.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

2023. aastal sai ettevõtte kinnisvarainvesteeringu allahindlusest kahjumit 3,7 miljonit eurot, mis viis ettevõtte netovara negatiivseks. Vara väärtuse järsu languse põhjustas peamiselt ankur-üürnikuga üürilepingu lõpetamine. Seisuga 31.12.2024 on hoone 77% ulatuses üürilepingute kaetud. Seisuga 31.12.2024 tehtud hoone hindamise tulemusena (lisa 3) kinnisvara väärtus küll tõusis 1,2 miljonit eurot kuid see ei viinud veel omakapitali äriseadustiku nõuetega vastavusse. Ettevõtte juhtkonna hinnagul on hoone 2025. aasta lõpuks üürilepingutega kaetud ning vara väärtus 2025. aasta hindamisega tõuseb, mis viib ettevõtte omakapitali äriseadustiku nõuetega vastavusse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2025

Hepsor P113 OÜ (registrikood: 14525769) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	04.06.2025
MAIDO KIVIORG	Juhatuse liige	04.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor P113 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor P113 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

04.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor P113 OÜ (registrikood: 14525769) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	04.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 870 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-502 939
Kokku	-3 373 430
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 373 430
Kokku	-3 373 430

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 870 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-502 939
Kokku	-3 373 430
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 373 430
Kokku	-3 373 430

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	288243	100.00%	Jah