

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Hepsor 3TORN OÜ

registrikood: 16103765

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

postisihthnumber: 10132

telefon: +372 6609009

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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Hepsor 3Torni OÜ on 2020. aasta novembris asutatud elamuarendusega tegelev ettevõte.

Jaanuaris 2021. aastal ostis ettevõtte Tallinna linnas kinnistu, aadressil Paldiski mnt 227c pindalaga 20 274 m².



Kolmetornilises majas, mis valmis 2024. aasta kevadel, on kokku 101 avarat perekorterit ning seda ümbritsevad mitu mänguväljakut ja palju rohelist. Hooned asuvad Harku järve vahetus läheduses, majade kõrvalt kulgeb Harku-Nõmme terviserada, olemas on head ühendused kesklinnaga ja teiste linnaosadega nii ühistranspordi, ratta kui autoga.

31.12.2024 seisuga oli võla- või asjaõiguslik leping sõlmitud 49-le korterile.

Projektiga saab tutvuda: www.hepsor.ee/ojakalda/

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

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

31.12.2024 seisuga on ettevõtte netovara negatiivne. Juhtkonna hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv, omakapitali äriseadustikuga vastavusse viimise plaan on toodud raamatupidamise aastaaruande lisas 13.

Majanduskeskkond

Eesti Panga majandusprognoosi kohaselt on majanduse seis tugevnenud. 2025. aastal on oodatav majanduskasv 1,6% ning aastatel 2026–2027 umbes 3%. Hinnakasv jääb kahel järgmisel aastal maksutõusude tõttu 4% lähedusse ja seejärel aeglustub. Hoolimata majanduslangusest ja tarbijate madalast kindlustundest on siiski viimasel aastal olnud eluasemeturul märgata mõningast aktiivsust. Maa- ja Ruumiameti andmetel kasvas müüdud korterite tehingute arv 2024. aastal võrreldes 2023. aastaga 7%. Uute korterite osakaal eluruumide tehingutes moodustas 2024. aastal 13%. Uue korteri keskmine ruutmeetri hind Tallinnas ja Harjumaal on kasvanud aastaga 2% (2023: 7%).

Põhinäitajad

(eurodes)	2024	2023
Puhaskasum/-kahjum	-264 114	168 433
Varad kokku	9 904 580	14 485 727
Omakapital kokku	-100 158	163 956

Peamised suhtarvud

	2024	2023
Võlakordaja*	1,0	1,0

* Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	280 116	65 081	
Nõuded ja ettemaksed	14 781	140 300	2
Varud	9 609 683	14 280 346	3
Kokku käibevarad	9 904 580	14 485 727	
Kokku varad	9 904 580	14 485 727	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 146 516	9 621 530	5
Võlad ja ettemaksed	858 222	1 688 336	6
Kokku lühiajalised kohustised	10 004 738	11 309 866	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 011 905	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	3 011 905	
Kokku kohustised	10 004 738	14 321 771	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	161 456	-6 977	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-264 114	168 433	
Kokku omakapital	-100 158	163 956	
Kokku kohustised ja omakapital	9 904 580	14 485 727	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	7 444 924	0	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 529 550	0	9
Brutokasum (-kahjum)	-84 626	0	
Turustuskulud	-771	0	
Üldhalduskulud	-4 077	-7 884	
Muud äritulud	955	722	
Ärikasum (kahjum)	-88 519	-7 162	
Muud finantstulud ja -kulud	-175 595	175 595	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-264 114	168 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-264 114	168 433	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor 3Torni OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiolemused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Hepsor 3Torni 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.

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.

Varud

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

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

Järgnevaid kulutusi ei liigitata 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.

Ehitusobjekti täielikul või etapiviisilisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või etapiviisiliselt perioodi kulusse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

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 mittekanvaid kohustusi diskonteeritud nüüdiseväärtuses.

Laenukasutuse kulutusi 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.

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 ei maksustata Eestis ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid kasumialdisi (dividende). Alates 1. jaanuarist 2025 on maksumääraks 22/78 netodividendidelt.

2023. ja 2024. aastal oli võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Soodsamat maksumäära võis kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud määraga 20/80.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

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:

- Emaettevõtja;
- Tütarettevõtjad;
- Sidusettevõtjad;
- 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7	
Muud nõuded	193	193	
Viitlaekumised	193	193	
Ettemaksed	14 581	14 581	
Tulevaste perioodide kulud	14 581	14 581	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 781	14 781	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	13 070	13 070	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	126 990	126 990	4
Muud nõuded	233	233	
Ettemaksed	7	7	
Kokku nõuded ja ettemaksed	140 300	140 300	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	9 609 683	14 280 346
Lõpetamata arendusprojekt	9 609 683	14 280 346
Kokku varud	9 609 683	14 280 346

Aruandeperioodil on varudesse kapitaliseeritud müügiga seotud kulude summa 115 030 (2023: 44 369) eurot, kokku on arendusperioodi jooksul varudesse kapitaliseeritud müügiga seotud kulutusi 181 671 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	0	233 898	126 990
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	233 898	126 990

Lisa 5 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								
Pangalaen	4 746 516	4 746 516			4,5%+6 kuu Euribor	EUR	2026	
Omaniku laen 1	2 200 000	2 200 000			0%	EUR	2025	11
Omaniku laen 2	2 200 000	2 200 000			0%	EUR	2025	11
Lühiajalised laenud kokku	9 146 516	9 146 516						
Laenukohustised kokku	9 146 516	9 146 516						
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	9 621 530	9 621 530			5,9%+6 kuu Euribor	EUR	2025	
Lühiajalised laenud kokku	9 621 530	9 621 530						
Pikaajalised laenud								
Omaniku laen 1	1 155 829		1 155 829		0%	EUR	2025	11
Omaniku laen 2	1 856 076		1 856 076		0%	EUR	2025	11
Pikaajalised laenud kokku	3 011 905		3 011 905					
Laenukohustised kokku	12 633 435	9 621 530	3 011 905					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Muud varad	9 609 683	14 280 346
Kokku	9 609 683	14 280 346

Aruandeaastal sõlmiti pangalaenu lepingulisa, millega pikendati tähtajaga kuni 15.07.2026. Pangalaen on kajastatud lühiajalisena, kuna ettevõtte plaanib laenu ennetähtaegselt tagastada.

Pangalaenu tagatiseks on esimesele järjekohale seatud hüpoteek summas 16 250 tuhat eurot (kuusteist miljonit kakssada viiskümmend tuhat eurot) kinnistule asukohaga Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Paldiski mnt 227c (registrios nr 10697801).

31.12.2023 seisuga on pikaajaliste laenukohustiste diskonteerimisel kasutatud diskontomäära 12%. Pikaajalise kohustise 1,37 mln diskonteeritud nüüdsväärtus bilansis seisuga 31.12.2023 on 1,155 mln ja 2,2 mln kohustise nüüdsväärtus vastavalt 1,856 mln (lisa 11).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 247	12 247	
Võlad seotud osapooltele	591 494	591 494	11
Maksuvõlad	233 898	233 898	4
Muud võlad	18 124	18 124	
Intressivõlad	18 124	18 124	
Saadud ettemaksed	2 459	2 459	
Tulevaste perioodide tulud	2 459	2 459	
Kokku võlad ja ettemaksed	858 222	858 222	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 091	19 091	
Võlad seotud osapooltele	1 369 256	1 369 256	11
Muud võlad	40 524	40 524	
Intressivõlad	40 524	40 524	
Saadud ettemaksed	259 465	259 465	
Tulevaste perioodide tulud	259 465	259 465	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 688 336	1 688 336	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on: 1 275 eurot 1 225 eurot		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 444 924	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 444 924	0
Kokku müügitulu	7 444 924	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	7 435 111	0
Üüritulu	9 813	0
Kokku müügitulu	7 444 924	0

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023
Müüdnud korterid	7 450 599	0
Halduskulud	78 951	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	7 529 550	0

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Diskonteerimistulu	0	175 595
Diskonteerimiskulu	-175 595	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-175 595	175 595

31.12.2023 seisuga kasutati omanikult saadud pikaajalise laenu nüüdisväärtuse arvutamisel intressimäära 12%. 31.12.2024 seisuga on laen kajastatud lühiajalisena.

Lisa 11 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

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	13 070	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	13 070	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 227 197	16 303	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 764 297	560 248	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	792 705	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 991 494	1 369 256	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 370 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 200 000	
Kokku laenukohustised	0	3 570 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 037 721	911 012	-578 733	1 370 000	297 819	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 778 733	0	-578 733	2 200 000	297 819	5
Kokku laenukohustised	3 816 454	911 012	-1 157 466	3 570 000	595 638	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 370 000	870 000	40 000	2 200 000	0	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 200 000	0	0	2 200 000	0	5
Kokku laenukohustised	3 570 000	870 000	40 000	4 400 000	0	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	112 551	92 101
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 350 916	10 847 305
Kokku ostetud	1 463 467	10 939 406

Aruandeaastal tühistati aasta varem sõlmitud võlaõigusleping seotud osapoollega 27 korteri müügiks, ettevõtte on sellest tulenevalt kohustus seotud osapoole ees summas 564 tuhat eurot.

Aruandeaastal on seotud osapoolle edasi arveldatud kulude summa 29 tuhat eurot (2023: 26 tuhat eurot).

31.12.2023 seisuga on pikaajaliste laenukohustiste diskonteerimisel kasutatud diskontomäär 12%. Pikaajalise kohustise 1,37 mln eurot diskonteeritud nüüdsväärtus bilansis seisuga 31.12.2023 on 1,155 mln eurot ja 2,2 mln eurot kohustise nüüdsväärtus vastavalt 1,856 mln eurot (lisa 5).

2023. aastal on omaniku laenude tagastusena on kajastatud varasematel perioodidel laenu põhiosale kapitaliseeritud ning aruandeaastal arvestatud intresside ümberarvestamist, summas 1 753 tuhat eurot, vastavalt osanikelepingu muudatusele.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

30. aprillil 2025 sõlmis Hepsor AS tehingu, millega omandati Artex KV OÜ-lt täiendav 49% osalus Hepsor 3Torni OÜ-s. Tehingu maksumus on 1 225 eurot. Tehingu tulemusel saab Hepsor AS tütarühingu Hepsor 3Torni OÜ 100%-liseks omanikuks. Lisaks müüdi sama tehingu raames 20 korterit Artex KV OÜ-le. Tehingu maksumus oli 4,0 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Tehing viidi läbi vastavalt turutingimustele. Lisaks tagastati 30. aprillil 2025 seotud osapoolle kohustis summas 564 tuhat eurot (lisa 11).

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

31.12.2024 seisuga on ettevõtte omakapital ja käibekapital mõlemad negatiivsed summas 100 tuhat eurot. See tuleneb asjaolust, et 2024. aastal olid kulud suuremad kui tulud. 2025. aasta aprillis müüdi, seoses muutustega ettevõtte omanikeringis, korraga 20 korterit. Tehingust teenis ettevõtte kasumit ning maksis tagasi suurema osa pangalaenu, millest tulenevalt väheneb ettevõtte intressikulu, lisaks on 2025. aastal oluliselt väiksemad müümata korterite ülalpidamiskulud. Ettevõtte juhtkonna hinnagul on ettevõtte tegevus jätkuv ning vajadusel on emaettevõtte valmis tütarettevõtet finantsiliselt toetama.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2025

Hepsor 3TORNI OÜ (registrikood: 16103765) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL MÄGER	Juhatuse liige	13.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor 3TORN OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor 3TORN 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 lahkneb 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

13.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor 3TORNI OÜ (registrikood: 16103765) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	13.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	161 456
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-264 114
Kokku	-102 658
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-102 658
Kokku	-102 658

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	161 456
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-264 114
Kokku	-102 658
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-102 658
Kokku	-102 658

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	68121	EMTAK 2025	7435111	99.87%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	9813	0.13%	Ei