

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Hepsor M14 OÜ

registrikood: 16106930

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

postisihthnumber: 10112

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 Varud	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Hepsor M14 OÜ on 2020. aasta novembris asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte.

2020. aastal ostis ettevõtte arenduseks kinnistu aadressil Meistri 14, Tallinn. Sama aasta lõpus alustati keskkonnasäästliku A-energiaklassi 3 549 m² ärihoone ehitusega ja esimesed üüriklahvid kolisid majja 2021. aasta detsembris. Aruandeaasta lõpu seisuga on hoone 96% ulatuses üüriklahvide kaetud.



Seisuga 31.12.2024 liigitati hoone ümber varudest kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamise viis läbi ettevõtte juhatus. Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvara-investeering teenib üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on turuandmetel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning diskontomäär, mis võtab arvesse

keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üüriklahvi riskitasemeid jms. 2024. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks kapitalisatsioonimäär 7,1% ning diskontomäär 8,08%.

31.12.2024 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 281 tuhat eurot. Ettevõtte juhtkonna hinnangul viivad 2025. aastal teenitav üüritulu ja saadud laenude madalamad intressikulud ettevõtte omakapitali aasta lõpuks äriseadustiku nõuetega vastavusse.

Projektiga saab tutvuda: www.gryne.ee

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatuses on üks liige, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majanduskeskkond

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 jätkuva 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. Ülevaade tugineb Colliersi koostatud analüüsile.

Finantsriskid

Ettevõtte tulused ja rahavoog võivad mõjutada üüriklahvi maksekäitumine. Aruandval aastal puuduvad ettevõttel valuuta- ja börsikursside muutumisest tulenevad riskid. Ettevõtte laenud on fikseeritud intressidega, mistõttu puudub ettevõttel intressimäärade muutusest tulenev risk ettevõtte finantstulemustele ja rahavoogudele.

Põhinäitajad

(eurodes)	2024	2023
Müügitulu	672 344	607 663
Puhaskasum	229 410	-844 698
Varad kokku perioodi lõpus	8 152 884	8 074 017
Omakapital kokku perioodi lõpus	-281 198	-510 608

Peamised suhtarvud

	2024	2023
Võlakordaja	1,0	1,1
Puhasrentaablus	34,1%	-139,0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	105 812	556	
Nõuded ja ettemaksed	36 264	69 905	2
Varud	0	7 960 000	3
Kokku käibevarad	142 076	8 030 461	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	30 808	43 556	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 980 000	0	4
Kokku põhivarad	8 010 808	43 556	
Kokku varad	8 152 884	8 074 017	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	140 788	8 347 570	5
Võlad ja ettemaksed	31 572	163 145	6
Kokku lühiajalised kohustised	172 360	8 510 715	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 802 817	0	5
Võlad ja ettemaksed	458 905	73 910	6
Kokku pikaajalised kohustised	8 261 722	73 910	
Kokku kohustised	8 434 082	8 584 625	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	7
Muud reservid	248 979	248 979	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-762 587	82 111	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 410	-844 698	
Kokku omakapital	-281 198	-510 608	
Kokku kohustised ja omakapital	8 152 884	8 074 017	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	672 344	607 663	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-178 734	-832 837	9
Brutokasum (-kahjum)	493 610	-225 174	
Turustuskulud	-586	0	
Üldhalduskulud	-4 944	-3 871	
Muud äritulud	20 640	766	
Muud ärikulud	-12 882	-15 532	
Ärikasum (kahjum)	495 838	-243 811	
Intressikulud	-543 480	-596 918	
Muud finantstulud ja -kulud	277 052	-3 969	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	229 410	-844 698	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 410	-844 698	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor M14 OÜ 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 M14 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 nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varude all kajastatakse lõpetamata ehitust või müümata lõpetatud arendusprojekti. 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 (lisa 3).

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.

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-aastasel kas juhatuse liikme või sõltumatu hindaja poolt hinnatud õiglasele väärtusele kasutatades kas võrdleva turuhinna või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt 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

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 õiglases 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 ei maksustata Eestis ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid kasumieraldisi (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 maksmisega 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 ärilistele 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	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	14 596	14 596	0
Ostjatelt laekumata arved	14 596	14 596	0
Muud nõuded	52 317	21 509	30 808
Viitlaekumised	52 317	21 509	30 808
Ettemaksed	159	159	0
Tulevaste perioodide kulud	159	159	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 072	36 264	30 808

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	57 014	57 014	0
Ostjatelt laekumata arved	57 014	57 014	0
Muud nõuded	56 305	12 749	43 556
Viitlaekumised	56 305	12 749	43 556
Ettemaksed	142	142	0
Tulevaste perioodide kulud	142	142	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	113 461	69 905	43 556

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Valmistoodang	0	7 960 000
Valmis arendusprojekt	0	7 960 000
Kokku varud	0	7 960 000

Seisuga 31.12.2023 hinnati vara väärtus netorealiseerimisväärtusele. Hindamine oli teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil, hinnangu aluseks olid olemasolevad rahavood või turu keskmistel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üürnike riskitasemeid jms. 2023. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,0% ning diskontomäära 8,5%. Seisuga 31.12.2023 hinnati vara õiglaseks väärtuseks 7,96 miljonit eurot. Ettevõtte sai 2023. aastal vara allahindlusest kahjumit 652 tuhat eurot.

Kogu arendusprojekti valmimise ajal november 2020 - juuni 2023 kapitaliseeriti varudesse turustuskulusid 125 tuhat eurot.

31.12.2024 seisuga liigitati varudes valmis arendusprojektina kajastatud hoone ümber kinnisvarainvesteeringuks (lisa 4).

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2023	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 000
Ümberliigitamised	7 960 000
31.12.2024	7 980 000

	2024	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	672 344	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-178 734	

Grüne Maja arendusprojekt Tallinnas Meistri 12 aadressil valmis 2023. aasta teise kvartali lõpus. Büroohoone on 96% ulatuses rendilepingutega kaetud, 31.12.2024 seisuga on vakantne üks üüripind. Seisuga 31.12.2024 liigitati hoone ümber varudest (lisa 3) kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamise viis läbi ettevõtte juhatus. Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteering teenib üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on turuandmetel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning 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 kapitalisatsioonimäära 7,1% ning diskontomäära 8,08%.

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				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	4 663 465	140 788	4 522 677		5,46%	EUR	2027	
Omanikulaen 1	829 824	0	829 824		7-12%	EUR	2026	11
Omanikulaen 2	788 915	0	788 915		7-12%	EUR	2026	11
Omanikulaen 3	320 191	0	320 191		7-12%	EUR	2026	
Omanikulaen 4	128 076	0	128 076		7-12%	EUR	2026	
Omanikulaen 5	64 039	0	64 039		7-12%	EUR	2026	
Omanikulaen 6	640 383	0	640 383		7-12%	EUR	2026	11
Omanikulaen 7	32 019	0	32 019		7-12%	EUR	2026	
Omanikulaen 8	320 191	0	320 191		7-12%	EUR	2026	
Omanikulaen 9	124 483	0	124 483		7-12%	EUR	2026	11
Omanikulaen 10	32 019	0	32 019		7-12%	EUR	2026	
Pikaajalised laenud kokku	7 943 605	140 788	7 802 817					
Laenukohustised kokku	7 943 605	140 788	7 802 817					

	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	4 784 026	4 784 026			3,75%+6 kuu Euribor	EUR	2024	
Omanikulaen 1	911 566	911 566			7-12%	EUR	2024	11
Omanikulaen 2	874 052	874 052			7-12%	EUR	2024	11
Omanikulaen 3	342 648	342 648			7-12%	EUR	2024	
Omanikulaen 4	137 059	137 059			7-12%	EUR	2024	
Omanikulaen 5	68 530	68 530			7-12%	EUR	2024	
Omanikulaen 6	685 297	685 297			7-12%	EUR	2024	11
Omanikulaen 7	34 265	34 265			7-12%	EUR	2024	
Omanikulaen 8	342 648	342 648			7-12%	EUR	2024	
Omanikulaen 9	133 214	133 214			7-12%	EUR	2024	11
Omanikulaen 10	34 265	34 265			7-12%	EUR	2024	
Lühiajalised laenud kokku	8 347 570	8 347 570						
Laenukohustised kokku	8 347 570	8 347 570						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	7 980 000	7 960 000

Kokku	7 980 000	7 960 000
-------	-----------	-----------

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek summas 6,4 mln eurot kinnistule asukohaga Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Meistri 14.

Õiglasema kajastamise eesmärgil on kasutatud pikaajaliste laenukohustiste bilansilise väärtuse arvutamiseks sisemist intressimäära, mis 2024. aastal oli vahemikus 8,8%-10,4%. Pikaajalise kohustise 3,56 mln eurot nüüdisväärtus bilansis 31.12.2024 seisuga on 3,28 mln eurot.

Seisuga 31.12.2023 ei olnud ettevõtte kooskõlas panga laenulepingus toodud tingimusega, mille kohaselt peab laenukattekordaja DSCR olema alates 2023 aasta II kvartalist kõikide intressikandvate kohustuste suhtes vähemalt 1,2. Laen pikendati 2024. aasta märtsis kolmeks aastaks ning laenulepingu lisas kinnitas pank, et on teadlik laenusaaja poolsest DSCR tingimuse mittetäitmisest 2023. aastal ning on otsustanud laenulepingu pikendamise kokkuleppele eelnevaid rikkumisi ühekordselt mitte sanktsioneerida.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 960	14 960	0	
Võlad seotud osapooltele	214 805	6 899	207 906	11
Maksuvõlad	5 469	5 469	0	
Muud võlad	182 506	4 244	178 262	
Intressivõlad	182 506	4 244	178 262	
Üüri tagatised	72 737	0	72 737	
Kokku võlad ja ettemaksed	490 477	31 572	458 905	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17 454	17 454	0	
Maksuvõlad	8 431	8 431	0	
Muud võlad	137 260	137 260	0	
Intressivõlad	137 260	137 260	0	
Üüri tagatised	73 910	0	73 910	
Kokku võlad ja ettemaksed	237 055	163 145	73 910	

Üürnike tagatiste diskonteerimisel on kasutatud diskontomäära 5%. Pikaajalise kohustise 89 750 (31.12.2023: 90 124) eurot diskonteeritud nüüdisväärtus bilansis on 72 737 (31.12.2023: 73 910) eurot.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	9	9
Osade nimiväärtused on: 1 530 eurot 565 eurot 283 eurot 283 eurot 113 eurot 113 eurot 57 eurot 28 eurot 28 eurot		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	672 344	607 663
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	672 344	607 663
Kokku müügitulu	672 344	607 663
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	568 616	492 131
Üüriga kaasnevad tulud	103 728	102 849
Muud müügitulud	0	12 683
Kokku müügitulu	672 344	607 663

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	651 717
Üüripindadega kaasnevad kulud	105 998	114 102
Üüripindadele tehtud lisainvesteeringud	9 579	10 479
Muud kulud	63 157	56 539
Varude allahindlus		
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	178 734	832 837

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud
(eurodes)

	2024	2023
Diskonteerimise tulu	286 503	377
Diskonteerimise kulu	-1 686	-4 246
Muud finantskulud	-7 765	-100
Kokku muud finantstulud ja -kulud	277 052	-3 969

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
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	874 052	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	911 566	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	818 511	5
Kokku laenukohustised	0	2 604 129	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	30 843	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 899	40 192	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	29 874	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 899	100 909	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	874 052	0	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	911 566	0	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	818 511	0	5
Kokku laenukohustised	2 604 129	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	92 195	0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	101 660	0	

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	88 291	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	282 146	0	6

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	874 052	0	0	874 052	93 535	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	857 720	53 846	0	911 566	96 774	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	799 280	19 231	0	818 511	87 331	5
Kokku laenukohustised	2 531 052	73 077	0	2 604 129	277 640	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	874 052	874 052	61 351	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	911 566	911 566	66 684	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	818 511	818 511	58 417	5
Kokku laenukohustised	2 604 129	2 604 129	186 452	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	62 127	51 317
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	412 682
Kokku ostetud	62 127	463 999

Õiglasema kajastamise eesmärgil on kasutatud pikaajaliste laenukohustiste bilansilise väärtuse arvutamiseks sisemist intressimäära, mis 2024. aastal oli vahemikus 8,8%-10,4%. Pikaajalise kohustise 2,6 mln eurot seotud osapooltele nüüdisväärtus bilansis 31.12.2024 seisuga on 2,38 mln eurot (lisa 5).

2023. aastal moodustati vabatahtlik reserv ning konverteeriti kokku 249 tuhat eurot omanikulaenude intressinõuded muudeks omakapitali reservideks.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2025. aastal allkirjastati Hepsor M14 OÜ osanike poolt osanikelepingu muudatus, millega alandati omanikelt saadud laenude intressimäära.

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

31.12.2024 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 281 tuhat eurot ning käibekapital negatiivne summas 30 tuhat eurot. Antud asjaolu ei avalda mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele ja ettevõtte ei ole likviidsusprobleeme, kuna laekuv üüritulu võimaldab regulaarselt teenindada lühiajalisi kohustusi. Juhtkonna hinnangul toovad 2025. aastal teenitav üüritulu ja saadud laenude madalamad intressikulud ettevõtte omakapitali aasta lõpuks kooskõlla äriseadustikus sätestatud nõuetega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2025

Hepsor M14 OÜ (registrikood: 16106930) 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 M14 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor M14 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 M14 OÜ (registrikood: 16106930) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	13.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-762 587
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 410
Kokku	-533 177
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-533 177
Kokku	-533 177

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-762 587
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 410
Kokku	-533 177
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-533 177
Kokku	-533 177

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	672344	100.00%	Jah