

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 21.05.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Hepsor V7 OÜ

registrikood: 16992202

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 Varud	7
Lisa 3 Laenukohustised	7
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Hepsor V7 OÜ on Hepsor AS kontserni kuuluv tütarettevõtte, mis asutati 2024. aastal ning mille põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte keskendub elukondliku kinnisvara arendamisele, lähtudes grupi üldistest strateegilistest eesmärkidest ja jätkusuutlikkuse põhimõtetest. Ettevõtte esimese majandusaasta pikkuseks on 8 kuud.



2024. aasta suvel ostis ettevõtte kinnistu aadressil Võistluse 7, Tallinn, kuhu on plaanis rajada unikaalne ja keskkonnasäästlik nelja korruse ja kaheksa korteriga puidust slender tüüpi kortermaja. Tegemist on atraktiivse asukohaga kesklinna vahetus läheduses, kus kinnisvaraarendus toetub linna tihenevale elukeskkonnale ning infrastruktuurile. Ettevõtte on tegelenud nimetatud kinnistu detailplaneeringut täpsustava projekteerimis-

tingimuste protsessiga ja eskiisprojekti koostamisega. Ehitusega on plaanis alustada 2026. aastal ning maja peaks valmima 2027. aasta alguseks.

2024. aastal Hepsor V7 OÜ-l töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatuses on kaks liiget, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

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%).

Finantsriskid

Ettevõttel puuduvad aruandval aastal valuutakursside 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
Varad kokku	1 484 539	1 350 672
Omakapital	2 476	2 501

Peamised suhtarvud:

	2024	2023
Võlakordaja	1,0	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	21.05.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 810	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	2 395	0	
Varud	445 579	0	2
Kokku käibevarad	455 784	2 500	
Kokku varad	455 784	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 015	0	
Kokku lühiajalised kohustised	5 015	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	414 996	0	3
Võlad ja ettemaksed	33 402	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	448 398	0	
Kokku kohustised	453 413	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	4
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-129	0	
Kokku omakapital	2 371	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	455 784	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	21.05.2024 - 31.12.2024
Üldhalduskulud	-129
Ärikasum (kahjum)	-129
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-129
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-129

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor V7 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.

H&R Residentsid OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Esimese majandusaasta pikkuseks on 8 kuud.

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 nüüdsväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

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

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

Järgnevaid kulusi ei lülitata varude soetusmaksumusse, vaid need kajastatakse perioodikuludena (SME IFRS 13.13):

(d) turustuskulud.

Kuna ettevõtte ainuke tegevus on konkreetse kinnisvaraprojekti arendamine, siis turustuskulude varudes kajastamine annab ettevõtte majandustegevusest õiglasema ülevaate.

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 kulusi.

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

Finantskohustustega kaasnevaid intresse ei kajastata intressikuluna, vaid lülitatakse varude (lõpetamata ehituse) koosseisu.

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. 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 äriliste 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 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	21.05.2024
Lõpetamata toodang	445 579	0
Lõpetamata arendusprojekt	445 579	0
Kokku varud	445 579	0

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen kontserni ettevõttelt	14 193		14 193		12%	EUR	2026
Laen äriühingult	400 803		400 803		12%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	414 996		414 996				
Laenukohustised kokku	414 996		414 996				

Pikaajaliste laenukohustiste bilansilise väärtuse arvutamiseks kasutatud sisemist intressimäära, mis jääb vahemikku 9,53% kuni 9,74%. Pikaajalise kohustise 430 tuhat eurot nüüdisväärtus bilansis 31.12.2024 seisuga on 415 tuhat eurot.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	21.05.2024
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtus on 1250 eurot.		

Lisa 5 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	21.05.2024
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	400 000	0
Kokku laenukohustised	430 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 701	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 701	0
Kokku võlad ja ettemaksed	33 402	0

LAENUKOHUSTISED	21.05.2024	Saadud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	30 000	30 000	16 701
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	400 000	400 000	16 701
Kokku laenukohustised	0	430 000	430 000	33 402

Õiglasema kajastamise eesmärgil on pikaajaliste kohustiste bilansilise väärtuse leidmiseks kasutatud sisemist intressimäära (vt lisa 2).

31.12.2024 seisuga on pikaajaliste kohustuste diskonteerimise mõju varudele -15 004 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2025

Hepsor V7 OÜ (registrikood: 16992202) 21.05.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL MÄGER	Juhatuse liige	30.06.2025
MEELIS MÖTTUS	Juhatuse liige	30.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-129
Kokku	-129
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-129
Kokku	-129

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-129
Kokku	-129
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-129
Kokku	-129

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.