

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 13.02.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Hepsor Phoenix 3 OÜ

registrikood: 14911478

aadress: Järvevana tee 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

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 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9
Vandeauditiitori aruanne	10

Tegevusaruanne

Hepsor Phoenix 3 OÜ on 2020. aastal asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte.

Ettevõtte ostis eelmisel aastal Tallinna linna kinnistu, aadressile Manufaktuuri 5.

Kinnistul planeeritakse rekonstrueerida olemasolev Balti Manufaktuuri tehasehoone äripindadega korterelamuks kokku 350 korteriga, 6 000 m² üüritava äripinnaga ja 500 parkimiskohaga. Etapiviisilise ehitustegevusega alustatakse 2022. aastal. Kogu projekti lõplik valmimine on planeeritud 2025. aastasse.

Ettevõtte on kaheliikmeline juhatuse kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

2020. aastal ettevõtte töötajaid ei olnud.

Manufaktuuri arendusprojektiga saab tutvuda:

<https://hepsor.ee/manufaktuur/>

Majanduskeskkond

2020. aasta oli Tallinna ja Harjumaa korteriturul aktiivne, kuigi aasta alguses tehingute arv vähenes seoses 2020. aastal üle maailma kiiresti levinud koroonaviirusest (SARS-CoV-2) tekkinud ebakindluse tõttu. Maa-ameti andmetel vähenes aasta võrdluses Tallinnas kõigi korteriomanditega tehtud ostu- ja müügitehingute arv 9% ning Harjumaal 7%. Samal ajal keskmine korteri ruutmeetri hind Tallinnas kasvas keskmiselt 7%. Uute korteriomandite müügitehingute arv Tallinnas kasvas 5% ja uute korterite keskmine hind tõusis 9% võrreldes eelmise perioodiga.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2020
Ärikasum	-1 501
Puhaskasum	-1 501
Varad kokku	2 800 993
Omakapital	999

Omakapital taastakse järgmisete perioodide kasumist.

Peamised suhtarvud:

	2020
Võlakordaja	1,0

Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	13.02.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 201	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	1 280	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 280	0	
Kokku varud	2 798 512	0	
Lõpetamata toodang	2 798 512	0	
Kokku käibevarad	2 800 993	2 500	
Kokku varad	2 800 993	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 698	0	
Võlad tarnijatele	1 698	0	
Kokku lühiajalised kohustised	1 698	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 650 000	0	2
Võlad ja ettemaksed	148 296	0	
Muud võlad	148 296	0	2
Kokku pikaajalised kohustised	2 798 296	0	
Kokku kohustised	2 799 994	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 501	0	
Kokku omakapital	999	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	2 800 993	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	13.02.2020 - 31.12.2020
Üldhalduskulud	-1 501
Ärikasum (kahjum)	-1 501
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 501
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 501

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Phoenix 3 OÜ 2020. 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.

Ettevõtte kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Hepsor Phoenix 3 OÜ on asutaud 13.02.2020. 2020. majandusaasta pikkuseks on 11 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).

Varud

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

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.

2020 aastal ettevõtte turustuskulud ei teinud.

Ehitusobjekti täielikul või etapiviisilisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või etapiviisiliselt perioodi kulusse.

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 õiglasel väärtusel. 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 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidele. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstav omakapital, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millest tekiks edasilükkunud tulumaks.

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:

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

Hepsor Phoenix 3 OÜ kuulub Hepsor OÜ kontserni aadressiga Tallinn Järvevana tee 7b.

2020. aastal Hepsor Phoenix 3 OÜ-s töötajaid ei olnud

Lisa 2 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Hepsor OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Hepsor OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020
	Kohustised
Emaettevõtja	52 552
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	2 830 794

Laenud

13.02.2020 - 31.12.2020	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Hepsor OÜ	50 000	12%	EUR	2025
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Phoenix Land AS	2 600 000	12%	EUR	2025

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	13.02.2020 - 31.12.2020
	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 750

Hepsor OÜ ja Phoenix Land AS laenude intressid kuuluvad tasumisele arendusprojekti lõppedes, mistõttu kajastatakse intressikohustus pikajalise kohustusena. Intressivõlg on kajastatud bilansireal muud võlad summas 148 296 eurot nüüdsväärtuses. Diskonteerimismääraks on 12%.

Hepsor OÜ ja Phoenix Land AS antud laenude intressi arvestamise ja maksmise kohustus on tingimuslik, intressi arvestus ja tasumine peatatakse niivõrd kuivõrd ettevõtte netovara langeks sellega allapoole poole osakapitali või alla 2 500 euro.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2021

Hepsor Phoenix 3 OÜ (registrikood: 14911478) 13.02.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	25.02.2021
TARVO TEDER	Juhatuse liige	25.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor Phoenix 3 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hepsor Phoenix 3 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaide.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Hepsor Phoenix 3 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Vastavad arvandmed seisuga 13.02.2020 (võrdlusinformatsioon) ei ole üle vaadatud ega auditeeritud, kuna ettevõttel puudus selleks kohustus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

26.02.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor Phoenix 3 OÜ (registrikood: 14911478) 13.02.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	26.02.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 501
Kokku	-1 501
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 501
Kokku	-1 501

Kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 501
Kokku	-1 501
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 501
Kokku	-1 501

Kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6609009
E-posti aadress	info@hepsor.ee