

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 10.02.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Hepsor PHOENIX OÜ

registrikood: 14202227

tänava/talu nimi, Järvevana tee 9
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11314

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	8
Vandeauditiitori aruanne	9

Tegevusaruanne

Hepsor Phoenix OÜ

Hepsor Phoenix OÜ on 2017. aastal asutatud kinnisvara arendusega tegelev ettevõte.

Aastal 2017 soetas Hepsor Phoenix OÜ Tallinnasse, aadressile Manufaktuuri 14, kinnistu nelja kortermaja ja ühe parkimismaja arenduseks. Kokku rajatakse Sitsikodu arendusprojekti raames 269 korterit ja parkimismaja 213 autole.

Ehitusega alustati suvel 2017. Kortermajad valmivad aastatel 2018 ja 2019 järgmise graafiku alusel:

esimene maja, 71 korteri, valmib sügisel 2018;

parkimismaja valmib sügisel 2018;

teine ja kolmas kortermaja, kokku 127 korter, valmivad kevadel 2019;

viimane ehk neljas, 71 korterit, valmib suvel 2019.

Sitsikodu arendusprojekti muudab eriliseks asjaolu, et kahe kortermaja ning kokku 127 korteri ostjaks on LHV Pensionifondid. Üürimajad on suunatud inimestele, kes ei soovi ise Tallinnas kinnisvara omada, kuid vajavad kvaliteetset, pikaajalist ja stabiilset eluaset.

Ettevõtte ei ole ühtegi töötajat. Juhatuse liikmeid oli aastal 2017 kaks ja neile tasusid ei makstud.

	2017
Müügitulu	0
Ärikasum	-172
Perioodi puhaskasum	-172
Peamised suhtarvud	
Omakapitali tootlus (ROE)	-7%
Kogu vara tootlus (ROA)	0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

· Omakapitali tootlus (ROE) % = puhaskasum/keskmine omakapital

· Kogu vara tootlus (ROA) % = puhaskasum/keskmine vara

· Puhasrentaablus = puhaskasum/müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	10.02.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	463 985	2 500
Nõuded ja ettemaksed	207 534	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	207 534	0
Kokku varud	4 950 783	0
Lõpetamata toodang	4 950 783	0
Kokku käibevarad	5 622 302	2 500
Kokku varad	5 622 302	2 500
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	2 020 359	0
Võlad tarnijatele	1 294 218	0
Muud võlad	231 425	0
Muud saadud ettemaksed	494 716	0
Kokku lühiajalised kohustised	2 020 359	0
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 599 615	0
Kokku pikaajalised kohustised	3 599 615	0
Kokku kohustised	5 619 974	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-172	0
Kokku omakapital	2 328	2 500
Kokku kohustised ja omakapital	5 622 302	2 500

Kasumiaruanne

(eurodes)

	10.02.2017 - 31.12.2017
Üldhalduskulud	-172
Ärikasum (kahjum)	-172
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-172
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-172

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Phoenix OÜ 2017. 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 Phoenix OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Maksude ettemaksed koosnevad käibemaksu ettemaksust.

Varud

Varude all kajastatakse lõpetamata ehitust. Lõpetamata ehitiste varud sisaldavad nii otseseid ehitusega seotud kulutusi (näiteks materjali maksumus, tööliste palgad jne) kui ka proportsionaalset osa ehituse üldkuludest. Ehitusobjekti müümisel kantakse lõpetamata ehitiste varud kulusse.

Finantskohustised

Finantskohustised koosnevad lühiajalistest tagatisteta laenudest emaeettevõttele summas 7500 eurot intressimääraga 15%, Phoenix land AS-le summas 1 385 500.00 eurot intressimääraga 15% ja Lumi Capital Residential Real Estate OÜ-le summas 2 207 114,56 eurot intressimääraga 0% aastas. Lumi Capital Residential Real Estate OÜ laenu kasutamise eesmärk on Hepsor Phoenix OÜ poolt kinnistule asukohaga Harju maakond, Tallinn, Manufaktuuri 14 nelja kortermaja ning ühe parkimismaja ehituskulude osaline finantseerimine.

Finantskohustustega kaasnevaid intresse ei kajastata intressikuluna, vaid lülitatakse varude koosseisu.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidel. 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. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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:

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

Hepsor Phoenix OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, mille emaettevõteteks on Hepsor OÜ aadressiga Tallinn Järvevana tee 9 ja Phoenix Land AS aadressiga Tallinn Kopli 35.

2017. aastal Hepsor Phoenix OÜ-s töötajaid ei olnud.

Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Hepsor OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		10.02.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	128 482	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 263 696	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 500 543	0	0

10.02.2017 - 31.12.2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Hepsor OÜ	7 500		15%	EUR	31.12.2019
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Phoenix Land AS	1 392 500	7 500	15%	EUR	31.12.2019

Ostud ja müügid

	10.02.2017 - 31.12.2017		10.02.2017 - 10.02.2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	67 250	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 892 625	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 488 483	0	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2018

Hepsor PHOENIX OÜ (registrikood: 14202227) 10.02.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	09.04.2018
TARVO TEDER	Juhatuse liige	09.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor PHOENIX OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hepsor PHOENIX OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 7.

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 ülevaatusse 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Hepsor PHOENIX OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Asumets

Vandeaudiitori number 105

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

09.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor PHOENIX OÜ (registrikood: 14202227) 10.02.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN ASUMETS	Vandeaudiitor	09.04.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-172
Kokku	-172
Katmine	
Kokku	-172

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-172
Kokku	-172
Katmine	
Kokku	-172

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@hepsor.ee