

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Hepsor PHOENIX OÜ

registrikood: 14202227

aadress: Järvevana tee 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10132

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 Seotud osapooled	8
Lisa 3 Olulised sündmused aruandeaastal	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Hepsor Phoenix OÜ on kinnisvara arendusega tegelev ettevõtte, mis on asutatud 2017. aastal.

Majanduskeskkond

2019. aasta oli Tallinna korteriturul aktiivne. Tehingute koguarv on võrreldes 2018. aastaga vähenenud kuid eelkõige puudutab see järelturul müüdavaid kortereid. Vaatamata korterituru tehingute koguarvu vähenemisele on korterite ruutmeetri hinnad endiselt tõusutrendis, millele aitab kaasa jätkuv palkade tõus, kõrge tööhõive ja soodsad laenuitingimused eraisikutele.

Sitsikodu uusarendus. Aastal 2017. soetas Hepsor Phoenix OÜ Tallinnasse, aadressile Manufaktuuri 14, kinnistu nelja kortermaja ja ühe parkimismaja arenduseks.

Ehitustegevusega alustati 2017. aasta suvel. Projekti lõplik valmimine ja viimaste korterite müük toimus 2019. aastal.

Kokku rajati Sitsikodu arendusprojekti (www.sitsikodu.ee) raames 269 korterit ja parkimismaja 213 autole.

2019. aasta kevadel müüdi 269 valminud korterist üürimajadena blokktehinguna 2 kortermaja, kokku 127. korteriga. Üürimajade ostjaks oli Lumi Kodud Manufaktuuri OÜ koostöös LHV Varahaldusega. Üürimajad on suunatud inimestele, kes ei soovi ise Tallinnas kinnisvara omada, kuid vajavad kvaliteetset, pikaajalist ja stabiilset eluaset.

Ettevõtte osanikud otsustasid novembris 2019 ettevõtte jagunemise.

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Aastal 2019 oli juhatuses kaks liiget. Juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Põhinäitajad

(eurodes)	2019	2018
Müügitulu	16 838 702	6 918 109
Ärikasum	999 365	882 456
Aruandeaasta puhaskasum	1 014 382	882 456
Varad kokku perioodi lõpus	1 899 647	14 928 522
Omakapital perioodi lõpus	822 378	884 784

Peamised suhtarvud

(%)	2019	2018
Omakapitali tootlus (ROE)	119	198
Kogu vara tootlus (ROA)	20	9
Ärimentaablus	6	13
Puhasrentaablus	6	13

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Omakapitali tootlus (ROE) % = puhaskasum/keskmine omakapital
- Kogu vara tootlus (ROA) % = puhaskasum/keskmine vara
- Ärimentaablus = ärikasum/müügitulu
- Puhasrentaablus = aruandeaasta puhaskasum/müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 961	1 459 090	
Nõuded ja ettemaksed	1 073 686	190 647	
Nõuded ostjate vastu	0	63 055	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 670	127 592	
Muud nõuded	1 070 016	0	2
Kokku varud	24 000	13 278 785	
Lõpetamata toodang	24 000	13 278 785	
Kokku käibevarad	1 118 647	14 928 522	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	781 000	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	781 000	0	2
Kokku põhivarad	781 000	0	
Kokku varad	1 899 647	14 928 522	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	12 192 500	
Võlad ja ettemaksed	1 065 269	1 851 238	
Võlad tarnijatele	481	695 392	
Muud võlad	1 064 788	648 925	2,3
Muud saadud ettemaksed	0	506 921	
Kokku lühiajalised kohustised	1 065 269	14 043 738	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 000	0	
Muud võlad	12 000	0	2,3
Kokku pikaajalised kohustised	12 000	0	
Kokku kohustised	1 077 269	14 043 738	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-194 504	-172	3
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 014 382	882 456	
Kokku omakapital	822 378	884 784	
Kokku kohustised ja omakapital	1 899 647	14 928 522	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	16 838 702	6 918 109
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-15 838 538	-6 116 456
Brutokasum (-kahjum)	1 000 164	801 653
Üldhalduskulud	-904	-21 579
Muud äritulud	105	102 759
Muud ärikulud	0	-377
Ärikasum (kahjum)	999 365	882 456
Intressitulud	15 017	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 014 382	882 456
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 014 382	882 456

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Phoenix OÜ 2019. 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.

Hepsor Phoenix 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 nende 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 osapoolele 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

Varud

Varude all kajastatakse lõpetamata ehitust. 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.

Kuna ettevõtte ainuke tegevus on konkreetse kinnisvaraprojekti arendamine siis turustuskulude varudes kajastamine annab ettevõtte majandustegevusest õiglasema ülevaate. 2019 aastal on müüdud toodangu kuludes muuhulgas kajastatud turustuskulude summa 102 525. 31.12.2018 on bilansikirje varude all kajastatud projekti müügiga seotud kuludid 205 953 eurot.

Ehitusobjekti täielikul või etapiviisilisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või etapiviisiliselt müüdud toodangu kuludesse.

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi 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, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu.

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:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
 - teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
 - osaühingu juhatuse;
 - lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
- Hepsor Phoenix OÜ kuulub konsolideerimisgruppi, mille emaettevõtjaks on Hepsor OÜ aadressiga Tallinn Järvevana tee 7b.
Hepsor Phoenix OÜ kuulub: 50%-lise osalusega Hepsor OÜ-le ja 50%-lise osalusega Phoenix Land AS-ile aadressiga Tallinn Kopli 35.
2019. aastal Hepsor Phoenix OÜ-s töötajaid ei olnud.

Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Hepsor OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja				336 232
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	788 729			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted			17 959	635 415
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 062 288	1 076 788		1 708 293

Laenud

2019	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Hepsor OÜ		7 500	429 496	15%	EUR	31.12.2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad						
Hepsor Finance OÜ	781 000			2,5%	EUR	31.12.2021
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tolaram Investments AS	1 055 000			2,5%	EUR	31.12.2019
Phoenix Land AS		1 385 000	429 160	15%	EUR	31.12.2019

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Hepsor Finance OÜ	650 000	650 000	0%	EUR	03.10.2018

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	21 250		51 000	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17 000			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 101 441	40 732	13 599 604	29 772

Vastavalt ettevõtte osanike poolt heaks kiidetud jagunemiskavale on ettevõtte bilansiväline kohustus loovutada 50% varudena kajastatud parkismiskohtade müügi netotulust juriidilisest isikust omanikuga seotud ettevõttele.

Lisa 3 Olulised sündmused aruandeaastal

Hepsor Phoenix OÜ osanikud kiitsid heaks 21.11.2019 ettevõtte jagunemise otsuse. Vastavalt jagunemiskavale annab Hepsor Phoenix OÜ üle vara kokku summas 1 077 tuhat eurot, mille võrra on 2019. aastal vähendatud eelmiste perioodide jaotamata kasumit. Jagunemiskanne tehti äriregistris 04.03.2020. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.03.2020

Hepsor PHOENIX OÜ (registrikood: 14202227) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	05.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor PHOENIX OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor PHOENIX OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust 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 arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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 auditiprotseduure 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

06.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor PHOENIX OÜ (registrikood: 14202227) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	06.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-194 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 014 382
Kokku	819 878
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	819 878
Kokku	819 878

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-194 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 014 382
Kokku	819 878
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	819 878
Kokku	819 878

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	16838702	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@hepsor.ee