

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 13.02.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Hepsor Phoenix 2 OÜ

registrikood: 14911780

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

Tegevusaruanne

Hepsor Phoenix 2 OÜ on 2020. aastal asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte.

Ettevõtte ostis eelmisel aastal Tallinna linna kinnistu, aadressile Manufaktuuri 7.

Kinnistule planeeritakse ehitada kaks korterelamut kokku 160 korteriga ja 176 parkimiskohaga. Ehitustegevusega alustakse 2021. aasta suvel. Korterid valmivad 2022. aasta lõpuks.

Ettevõttel on kaheliikmeline juhatuse kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

2020. aastal ettevõttel 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	-292
Puhaskasum	-292
Varad kokku	1 736 058
Omakapital	2 208

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	2 212	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	2 710	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 710	0	
Kokku varud	1 731 136	0	
Lõpetamata toodang	1 731 136	0	
Kokku käibevarad	1 736 058	2 500	
Kokku varad	1 736 058	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	150 750	0	
Võlad tarnijatele	11 266	0	
Muud võlad	139 484	0	
Kokku lühiajalised kohustised	150 750	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 583 100	0	2
Kokku pikaajalised kohustised	1 583 100	0	
Kokku kohustised	1 733 850	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-292	0	
Kokku omakapital	2 208	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 736 058	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	13.02.2020 - 31.12.2020
Üldhalduskulud	-292
Ärikasum (kahjum)	-292
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-292
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-292

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Phoenix 2 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 2 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 kulutusi sh. projekteerimise kulutusi, ehituskulutusi, kommunikatsioonide liitumistasusid, intressikulutusi kui ka projekti müügiga seotud kulutusi.

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.

2020 aastal olid projekti turustuskulud 2 966 eurot.

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 väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. 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 netodividendidelt. 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;
- osaühingu juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Hepsor Phoenix2 OÜ kuulub Hepsor OÜ kontserni aadressiga Tallinn Järvevana tee 7b.

2020. aastal Hepsor Phoenix 2 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	191 287
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	7 023
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 524 274

Laenud

13.02.2020 - 31.12.2020	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Hepsor OÜ	183 100	12%	EUR	2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Manufaktuuri Vara OÜ	1 400 000	12%	EUR	2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	13.02.2020 - 31.12.2020
	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	46 917
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 600

Hepsor OÜ ja Manufaktuuri Vara OÜ laenude intressi arvestamise ja maksmise kohustus on tingimuslik. Intressi arvestus ja tasumine peatatakse niivõrd kui võrd ettevõtte netovara langeks sellega allapoole poolt osakpitali või alla 2 500 euro.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2021

Hepsor Phoenix 2 OÜ (registrikood: 14911780) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-292
Kokku	-292
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-292
Kokku	-292

Kahjum kaetakse järgnevate perioodide kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-292
Kokku	-292
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-292
Kokku	-292

Kahjum kaetakse järgnevate 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