

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**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 Tingimuslikud kohustised ja varad | 7  |
| Lisa 3 Seotud osapooled                  | 8  |
| Aruande allkirjad                        | 10 |
| Vandeauditiitori aruanne                 | 11 |

## Tegevusaruanne

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

Ettevõtte ostis 2020. aastal kinnistu Tallinnasse, aadressile Manufaktuuri 5.

Kinnistul planeeritakse rekonstrueerida olemasolev ajalooline Balti Manufaktuuri tehasehoone kaasaegseks äri- ja eluhooneks. Kokku rajatakse hoonesse ligikaudu 260 korterit, 5 000 m<sup>2</sup> üüritavat äripinda ja 370 parkimiskohta.

Etapiviisilise ehitustegevusega alustatakse prognoosi alusel 2023. aastal. Kogu projekti lõplik valmimine on planeeritud aastatesse 2025 ja 2026.

Ettevõttel on kaheliikmeline juhatuse kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

2021. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Negatiivne netovara taastatakse järgmisete perioodide kasumist.

Manufaktuuri arendusprojektiga saab tutvuda:

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

## Majanduskeskkond

2021. aastal oli Tallinna ja Harjumaa korteriturul väga aktiivne. Maa-ameti andmetel kasvas aasta võrdluses Tallinnas kõigi korteriomanditega tehtud ostu- ja müügitehingute arv 22% ning Harjumaal kokku samas suurusjärgus ehk 21%. Samal ajal keskmine korteri ruutmeetri hind nii Tallinnas kui Harjumaal kasvas keskmiselt 11%. Hinnatõusu vedas uute korterite müük ning nende osakaalu kasv kõigist tehingutest.

### Põhinäitajad:

| (eurodes)               | 2021      | 2020      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Müügitulu               | 3 150     | 0         |
| Aruandeaasta puhaskasum | -4 472    | -1 501    |
| Varad kokku             | 3 324 913 | 2 800 993 |
| Omakapital              | -3 473    | 999       |

### Peamised suhtarvud:

|             | 2021 | 2020 |
|-------------|------|------|
| Võlakordaja | 1,0  | 1,0  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021       | 31.12.2020       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 22 696           | 1 201            |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>8 991</b>     | <b>1 280</b>     |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded           | 8 991            | 1 280            |         |
| <b>Kokku varud</b>                           | <b>3 293 226</b> | <b>2 798 512</b> |         |
| Lõpetamata toodang                           | 3 293 226        | 2 798 512        |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 324 913</b> | <b>2 800 993</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 324 913</b> | <b>2 800 993</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>32 565</b>    | <b>1 698</b>     |         |
| Võlad tarnijatele                            | 32 477           | 1 698            |         |
| Maksuvõlad                                   | 88               | 0                |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>32 565</b>    | <b>1 698</b>     |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 2 810 900        | 2 650 000        | 3       |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>484 921</b>   | <b>148 296</b>   |         |
| Muud võlad                                   | 484 921          | 148 296          | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>3 295 821</b> | <b>2 798 296</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 328 386</b> | <b>2 799 994</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -1 501           | 0                |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -4 472           | -1 501           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-3 473</b>    | <b>999</b>       |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 324 913</b> | <b>2 800 993</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2021          | 13.02.2020 -<br>31.12.2020 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 3 150         | 0                          |         |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -5 312        | 0                          |         |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>-2 162</b> | <b>0</b>                   |         |
| Üldhalduskulud                              | -10 020       | -1 501                     |         |
| Muud äritulud                               | 7 710         | 0                          | 1       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-4 472</b> | <b>-1 501</b>              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-4 472</b> | <b>-1 501</b>              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-4 472</b> | <b>-1 501</b>              |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Hepsor Phoenix 3 OÜ 2021. 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.

Raamatupidamisliku hinnagu muutusena on pikaajalise intressikohustuse diskonteerimisel kasutatud diskontomäärana 5% (31.12.2020:12%). 2021. aastal diskontomäärana on kasutatud hinnagulist kinnisvara sektori pikaajalise laenu intressimäära. 2020. aastal oli diskontomäärana kasutatud omanike laenu intressimäära.

### 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, intressikulusid kui ka projekti müügiga seotud kulusid.

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

Järgnevaid kulusi 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.

2021 ja 2020 aastal ettevõtte turustuskulusid 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 kulusi.

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.

#### Sihtfinantseerimine

Tegevuskulude sihtfinantseerimine kajastatakse brutomeetodil. Sihtfinantseerimine on kajastatud kasumiaruandes muude äritulude all.

Tegevuse sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui:

- (a) sihtfinantseerimise laekumine on praktiliselt kindel; ja
- (b) sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused on täidetud.

Ettevõtte sai SA Kredex-ilt ehitise lammutamise toetust summas 7 710 eurot.

#### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses. 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, millelt 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 Phoenix 3 OÜ kuulub Hepsor AS kontserni aadressiga Tallinn Järvevana tee 7b.

2021. aastal Hepsor Phoenix 3 OÜ-s töötajaid ei olnud

## Lisa 2 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                       | 31.12.2021     | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|----------------|------------|
| Tingimuslikud kohustised              |                |            |
| Lasteaia ehituse finantseerimine      | 300 000        | 0          |
| Kohtuvaidlus                          | 154 000        | 0          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b> | <b>454 000</b> | <b>0</b>   |

Hepsor Phoenix 3 OÜ on tingimuslik kohustis finantseerida Manufaktuuri Kvartalissee rajatava Tallinna linna lasteaia ehitust summa 300 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2021 ei ole Hepsor Phoenix 3 OÜ ja Tallinna linna vahel sellekohast lepingut sõlmitud.

Hepsor Phoenix 3 OÜ vastu on esitatud hagi Harju Maakohtule, kus on vaidlustatud lammutustööde hange. Nõude suurus on ca 154 tuhat eurot. Nõude alusena seni esitatud asjaolude põhjal kontserni juhtkond käesoleval ajal pigem ei hinda nõude rahuldumist tõenäoliseks.

## Lisa 3 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                                                                                                 | 2021             | 13.02.2020 -<br>31.12.2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|
| Laenukohustised                                                                                              |                  |                            |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 210 900          | 50 000                     |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 600 000        | 2 600 000                  |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>2 810 900</b> | <b>2 650 000</b>           |
| Võlad ja ettemaksed                                                                                          |                  |                            |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 16 034           | 2 552                      |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 542 795          | 230 794                    |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                             | <b>558 829</b>   | <b>233 346</b>             |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 13.02.2020 | Saadud laenud    | 31.12.2020       | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                 | 0          | 50 000           | 50 000           | 2 552                       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 2 600 000        | 2 600 000        | 230 794                     |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>0</b>   | <b>2 650 000</b> | <b>2 650 000</b> | <b>233 346</b>              |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2020       | Saadud laenud  | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                 | 50 000           | 160 900        | 210 900          | 13 482                      |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 600 000        |                | 2 600 000        | 312 000                     |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>2 650 000</b> | <b>160 900</b> | <b>2 810 900</b> | <b>325 482</b>              |

| OSTETUD                                                                                                      | 2021          | 13.02.2020 - 31.12.2020 |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
|                                                                                                              | Teenused      | Kaubad                  | Teenused      |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 51 500        |                         | 32 750        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 625         | 2 600 000               |               |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                         | <b>54 125</b> | <b>2 600 000</b>        | <b>32 750</b> |

Hepsor AS ja Phoenix Land AS laenude intressid kuuluvad tasumisele arendusprojekti lõppedes, mistõttu kajastatakse intressikohustus pikajalise kohustusena. Intressivõlg on kajastatud bilansireal muud võlad summas 484 921 (31.12.2020: 148 296) eurot nüüdisväärtuses. Seisuga 31.12.2021 oli diskonteerimismääraks on 5 % (31.12.2020: 12%)

Aruandeaastal pikajaliste intressivõlgade disonteerimiselt arvestatud intressikulud on 11 142 eurot mis on kapitaliseeritud varudesse.

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2022

**Hepsor Phoenix 3 OÜ (registrikood: 14911478) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| HENRI LAKS         | Juhatuse liige     | 25.02.2022           |
| TARVO TEDER        | Juhatuse liige     | 28.02.2022           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor Phoenix 3 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hepsor Phoenix 3 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

### 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 3 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

01.03.2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor Phoenix 3 OÜ (registrikood: 14911478) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MART NÖMPER        | Vandeaudiitor      | 01.03.2022           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2021    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -1 501        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -4 472        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-5 973</b> |
| Katmine                                                                |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -5 973        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-5 973</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -1 501        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -4 472        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-5 973</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 3150            | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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