

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Tingimuslikud kohustised ja varad	7
Lisa 3 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10
Vandeauditori aruanne	11

Tegevusaruanne

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

Ettevõtte ostis aastal 2020 kinnistu Tallinnasse, aadressile Manufaktuuri 7.

Kinnistule planeeritakse ehitada kaks korterelamut kokku 154 korteriga ja 176 parkimiskohaga. Ehitustegevusega alustakse prognoosi alusel 2022. aastal. Korterid valmivad 2023. aastal.

Ettevõttel on kaheliikmeline juhatus kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

2021. aastal ettevõttel töotajaid 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	21 028	0
Aruandeaasta puhaskasum	-7 898	-292
Varad kokku	2 509 303	1 736 058
Omakapital	-5 690	2 208

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	15 131	2 212	
Nõuded ja ettemaksed	12 224	2 710	
Nõuded ostjate vastu	9 827	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 397	2 710	
Kokku varud	2 481 948	1 731 136	
Lõpetamata toodang	2 481 948	1 731 136	
Kokku käibevarad	2 509 303	1 736 058	
Kokku varad	2 509 303	1 736 058	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 848	150 750	
Võlad tarnijatele	11 046	11 266	
Muud võlad	8 802	139 484	
Kokku lühiajalised kohustised	19 848	150 750	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 172 280	1 583 100	3
Võlad ja ettemaksed	322 865	0	
Muud võlad	322 865	0	
Kokku pikaajalised kohustised	2 495 145	1 583 100	
Kokku kohustised	2 514 993	1 733 850	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-292	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 898	-292	
Kokku omakapital	-5 690	2 208	
Kokku kohustised ja omakapital	2 509 303	1 736 058	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	13.02.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Müügitulu	21 028	0	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-28 818	0	
Brutokasum (-kahjum)	-7 790	0	
Turustuskulud	-11 200	0	
Üldhalduskulud	-2 178	-292	
Muud äritulud	13 270	0	1
Ärikasum (kahjum)	-7 898	-292	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 898	-292	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 898	-292	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Phoenix 2 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.

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 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.

Seisuga 31.12.2021 on kapitaliseeritud turustuskuludid varudesse 56 867(seisuga 31.12.2020:34 867) 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.

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 13 270 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 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, 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 äriolude otsustele. Seotud osapool on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte 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 Phoenix2 OÜ kuulub Hepsor AS kontserni aadressiga Tallinn Järvevana tee 7b.

2021. aastal Hepsor Phoenix 2 OÜ-s töötajaid ei olnud

Lisa 2 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Lasteaia ehituse finantseerimine	75 000	75 000
Kokku tingimuslikud kohustised	75 000	75 000

Hepsor Phoenix 2 OÜ on tingimuslik kohustis finantseerida Manufaktuuri Kvartalisse rajatava Tallinna linna lasteaia ehitust summa 75 000 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2021 ei ole Hepsor Phoenix 2 OÜ ja Tallinna linna vahel sellekohast lepingut sõlmitud.

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

LÜHIAJALISED	2021	13.02.2020 - 31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 023	7 023
Kokku võlad ja ettemaksed	7 023	7 023

PIKAAJALISED	2021	13.02.2020 - 31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	772 280	183 100
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 400 000	1 400 000
Kokku laenukohustised	2 172 280	1 583 100
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	63 686	8 187
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	292 274	124 274
Kokku võlad ja ettemaksed	355 960	132 461

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	183 100	589 180	772 280	55 499
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 400 000		1 400 000	168 000
Kokku laenukohustised	1 583 100	589 180	2 172 280	223 499

OSTETUD	2021	13.02.2020 - 31.12.2020	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	76 500		53 940
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	266 682	1 400 000	31 310
Kokku ostetud	343 182	1 400 000	85 250

Hepsor AS ja Manufaktuuri Vara OÜ laenude intressid kuuluvad tasumisele arendusprojekti lõppedes, mistõttu kajastatakse intressikohustus pikajalise kohustusena. Intressivõlg seisuga 31.12.2021 on kajastatud bilansireal muud võlad summas 322 865 eurot nüüdisväärtuses. Diskonteerimismääraks on 5%.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.02.2022

Hepsor Phoenix 2 OÜ (registrikood: 14911780) 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 2 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hepsor Phoenix 2 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 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 2 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Vastavad arvandmed seisuga 31.12.2020 (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

01.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor Phoenix 2 OÜ (registrikood: 14911780) 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)	-292
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 898
Kokku	-8 190
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-8 190
Kokku	-8 190

Kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumist.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-292
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 898
Kokku	-8 190

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	21028	100.00%	Jah

Sidevahendid

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