

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2021

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

Ärinimi: Hepsor PHOENIX OÜ

Registrikood: 14202227

Aadress: Järvevana tee 7b
10112 Tallinn

E-post: 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 OÜ on kinnisvara arendusega tegelev ettevõte, mis on asutatud 2017. aastal.

Aastal 2017. soetas Hepsor Phoenix OÜ Tallinnasse, aadressile Manufaktuuri 14, kinnistu nelja kortermaja ja ühe parkimismaja arenduseks. Kokku rajati Sitsikodu arendusprojekti raames 269 korterit ja parkimismaja 213 autole. Ehitustegevusega alustati 2017. aasta suvel ja Sitsikodu projekti lõplik valmimine ja viimaste korterite müük toimus 2019. aastal.

2022. aastal on plaanis ettevõtte ühendada Hepsor Finance OÜ-ga.

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Aastal 2021 oli juhatuses üks liige, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

Majanduskeskkond

2021. aastal oli Tallinna elukondlik kinnisvaraturg erakordselt aktiivne. Maa-ameti statistika põhjal tehti 2021. aastal Tallinnas 10 881 korterite ostu-müügitehingut, mis on 22% enam kui aasta varem. Tehingute arv kasvas kõige enam neljandas kvartalis. Nõudlust kasvas tööhõive taastumine, tugevam makromajanduslik keskkond, kasvanud hoiuste maht, pensionifondide väljamaksed, jätkuvalt soodsad finantseerimistingimused.

Kiiret nõudlust arvestades ei lisandu turule piisavas mahus uut kinnisvara, mis toetab kinnisvarahindade kasvu. Korterite keskmine ruutmeetri hind Tallinnas tõusis aastaga rohkem kui 19% tingituna peamiselt kasvanud ehitushindadest, aga ka piiratud pakkumisest. Uusarenduste keskmine ruutmeetri hind oli 2021. aastal Tallinnas 3 290 eurot.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2021	2020
Müügitulu	420	8 057
Puhaskasum	19 624	15 277
Varad kokku	875 340	849 655
Omakapital	857 279	837 655

Peamised suhtarvud:

(%)	2021	2020
Omakapitali tootlus (ROE)	2	2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Omakapitali tootlus (ROE) % = puhaskasum/keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	859 281	21 347	
Nõuded ja ettemaksed	59	812 308	2
Nõuded ostjate vastu	37	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	812 223	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13	82	
Muud nõuded	9	3	
Kokku varud	16 000	16 000	
Lõpetamata toodang	16 000	16 000	
Kokku käibevarad	875 340	849 655	
Kokku varad	875 340	849 655	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 061	0	
Võlad tarnijatele	61	0	
Muud võlad	6 000	0	2
Kokku lühiajalised kohustised	6 061	0	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 000	12 000	
Muud võlad	12 000	12 000	
Kokku pikaajalised kohustised	12 000	12 000	
Kokku kohustised	18 061	12 000	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	835 155	819 878	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 624	15 277	
Kokku omakapital	857 279	837 655	
Kokku kohustised ja omakapital	875 340	849 655	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	420	8 057
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-468	-14 788
Brutokasum (-kahjum)	-48	-6 731
Üldhalduskulud	-1 456	-1 514
Muud äritulud	9	28
Äriksu (kahjum)	-1 495	-8 217
Intressitulud	21 119	23 494
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 624	15 277
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 624	15 277

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Phoenix 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.

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 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.

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. Jägnevaid 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.

Ehitusobjekti täielikul või etapiviisilisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või etapiviisiliselt perioodi kulusse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

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 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 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 juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Hepsor AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Hepsor AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	812 223
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	812 223
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	6 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	6 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	781 000	0	781 000	0	21 119
Kokku antud laenud	781 000	0	781 000	0	21 119

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 710
Kokku ostetud	0	1 710

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2022

Hepsor PHOENIX OÜ (registrikood: 14202227) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	29.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	835 155
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 624
Kokku	854 779
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	854 779
Kokku	854 779

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	420	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@hepsor.ee