

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

audiitor: Grant Thornton Baltic OÜ

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 Osakapital	8
Lisa 4 Müügitulu	8
Lisa 5 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8
Lisa 6 Muud finantstulud ja -kulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

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, 176 parkimiskohaga ja 452 m² äripinda. Ehitustegevusega alustati 2023. aasta jaanuaris. Korterid valmivad 2024. aastal.

Seisuga 21.02.2023 oli broneerimis-lepingutega ja võlaõiguslepingutega müüdud 154 korterist 18 korterit.

Ettevõttel on kaheliikmeline juhatus kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

2022. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Manufaktuuri arendusprojektiga saab tutvuda:

<https://hepsor.ee/manufaktuur/m7/>

Majanduskeskkond

Viimased aastad on kinnisvarasektoris olnud turbulentsed. Nõudlus kinnisvara järele on liikunud COVID-19-st tingitud ebakindlusest 2020. aastal rekordeid püstitanud müüginumbriteni 2021. aasta lõpus. Lõppenud aastal mõjutas Eesti kinnisvaraturgu Vene-Ukraina sõda, hüppeliselt kasvanud energiahinnad, inflatsioon, intressikulude tõus ja tarbijate kindlustunde langus, mis jõudis ajalooliselt madalaimale tasemele 2022. aasta sügisel ning aruandeaasta lõpus näitab mõõdukat paranemise trendi. Maa-ameti andmetel kahanes aasta võrdluses nii Tallinnas kui Harjumaal kõigi korteriomanditega tehtud ostu- ja müügitehingute arv 11%. Keskmine korteri ruutmeetri hind nii Tallinnas kui Harjumaal kasvas aastaga keskmiselt 23%.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2022	2021
Müügitulu	88 137	21 028
Aruandeaasta puhaskasum	37 973	-7 898
Varad kokku	3 380 794	2 509 303
Omakapital	32 283	-5 690

Peamised suhtarvud:

	2022	2021
Võlakordaja	1,0	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 524	15 131	
Nõuded ja ettemaksed	35 747	12 224	
Nõuded ostjate vastu	8 271	9 827	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27 473	2 397	
Muud nõuded	3	0	
Kokku varud	3 335 523	2 481 948	
Lõpetamata toodang	3 335 523	2 481 948	
Kokku käibevarad	3 380 794	2 509 303	
Kokku varad	3 380 794	2 509 303	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	50 181	19 848	
Võlad tarnijatele	10 779	11 046	
Muud võlad	9 402	8 802	
Tulevaste perioodide tulud	30 000	0	
Kokku lühiajalised kohustised	50 181	19 848	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 430 000	2 172 280	7
Võlad ja ettemaksed	868 330	322 865	
Muud võlad	868 330	322 865	2,7
Kokku pikaajalised kohustised	3 298 330	2 495 145	
Kokku kohustised	3 348 511	2 514 993	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 190	-292	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 973	-7 898	
Kokku omakapital	32 283	-5 690	
Kokku kohustised ja omakapital	3 380 794	2 509 303	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	88 137	21 028	4
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-66 638	-28 818	5
Brutokasum (-kahjum)	21 499	-7 790	
Turustuskulud	0	-11 200	
Üldhalduskulud	-2 123	-2 178	
Muud äritulud	3	13 270	
Ärikasum (kahjum)	19 379	-7 898	
Muud finantstulud ja -kulud	18 594	0	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 973	-7 898	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 973	-7 898	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Phoenix 2 OÜ 2022. 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 müüdü 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 tegevus on konkreetse kinnisvaraprojekti arendamine siis turustuskulude varudes kajastamine annab ettevõtte majandustegevusest õiglasema ülevaate.

Seisuga 31.12.2022 on kapitaliseeritud turustuskulud varudesse 70 268 (seisuga 31.12.2021:59 834) 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.

2021. aastal sai ettevõtte 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 nüüdisväärtuses. 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 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 ärioludele otsustele. Seotud osapool on:

- ematööstuse (ning ematööstuse omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osatähtsuse 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.

2022. aastal Hepsor Phoenix 2 OÜ-s töötajaid ei olnud

Lisa 2 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Lasteaia ehituse finantseerimine	0	75 000
Kokku tingimuslikud kohustised	0	75 000

2022. aastal sõlmiti leping Tallinna linnaga linna lasteaia ehituse finantseerimiseks. Hepsor Phoenix 2 OÜ-le kaasneb sellega kohustis finantseerida lasteaia ehitust summas 324 tuhat eurot. Pikajaline kohustis on kajastatud bilansis muude pikajalisete kohustiste all nüüdisväärtuses. Nüüdisväärtuse diskonomäär 5%. Seisuga 31.12.2022 on kohustise bilansiline väärtus 294 tuhat eurot. Kohustise tähtaeg 2024. aastal.

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused:		
1250		
1250		

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	88 137	21 028
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	88 137	21 028
Kokku müügitulu	88 137	21 028
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	54 625	12 361
Muud tulud	33 512	8 667
Kokku müügitulu	88 137	21 028

Lisa 5 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Üüripindadega kaasnevad kulud	-66 638	-28 818
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-66 638	-28 818

Lisa 6 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Diskonteerimistulu	18 594	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	18 594	0

Lisa 7 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	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 023	7 023
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 497	0
Kokku võlad ja ettemaksed	13 520	7 023

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 030 000	772 280
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 400 000	1 400 000
Kokku laenukohustised	2 430 000	2 172 280
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	172 987	63 686
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	460 274	292 274
Kokku võlad ja ettemaksed	633 261	355 960

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	0	1 400 000	168 000
Kokku laenukohustised	1 583 100	589 180	2 172 280	223 499
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	772 280	257 720	1 030 000	109 301
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 400 000	0	1 400 000	168 000
Kokku laenukohustised	2 172 280	257 720	2 430 000	277 301

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	65 463	76 500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92 203	266 682
Kokku ostetud	157 666	343 182

Pikaajalise intressikohustuse diskonteerimisel on kasutatud diskontomäärana 5% (31.12.2021:5%). Pikaajalise intressikohustise 633 tuhat diskonteeritud nüüdsväärtus bilansis on 574 tuhat eurot.

Intressi arvestamise ja maksmise kohustus on tingimuslik, intressi arvestus ja tasumine peatatakse niivõrd kuivõrd Ühingu netovara langeks sellega allapoole osakapitali 2 500 eurot.

2022. aastal andis olulise osalusega juriidilisest isikust omanik üle Hepsor Phoenix 2 OÜ-le lasteaia finantseerimise kohustise summas 200 tuhat eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.02.2023

Hepsor Phoenix 2 OÜ (registrikood: 14911780) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	27.02.2023
TARVO TEDER	Juhatuse liige	28.02.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor Phoenix 2 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hepsor Phoenix 2 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

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 asjaspepuutuvaid 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 2 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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, Tallinn, Harju maakond, 10141

28.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor Phoenix 2 OÜ (registrikood: 14911780) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	28.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-8 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 973
Kokku	29 783
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 783
Kokku	29 783

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	88137	100.00%	Jah

Sidevahendid

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