

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 24.08.2022

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

Ärinimi: Hepsor Phoenix 4 OÜ

Registrikood: 16559206

Aadress: Järvevana tee 7b

10112 Tallinn

Harju maakond

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 Laenukohustised	7
Lisa 3 Osakapital	7
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Hepsor Phoenix 4 OÜ on 2022. aastal asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte.

Ettevõtte ostis 2022. aastal kinnistu Tallinnasse, aadressile Manufaktuuri 12.



Kinnistule on plaanis rajada kaks energiatõhusat kortermaja, kokku 51 korteri ja 51 parkimiskohaga. Hoonete planeeritav kogumaht on 4 000 m², lisaks 2 000 m² parkimispinda.

Ehitustegevusega on plaanis alustada 2024. aasta lõpus ning hoonete valmimine on prognoositud 2025. aasta lõppu.

Ettevõttel on kaheliikmeline juhatus, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

2022.-2023. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Majanduskeskkond

Eesti Panga prognoosi kohaselt langeb Eesti majandus 2023. aastal 3,5% ja 2024. aastal 0,4%. Majanduskasvu on oodata alates 2025. aastast. Lõppenud aasta oli Eesti kinnisvaraturule keeruline, kinnisvaraturu aktiivsus oli tugevas languses, mida mõjutas enim Euribori tõusust tulenev intressimäärade tõus, inflatsioon ja tarbijate ebakindlus tuleviku suhtes ning sellest põhjustatud kokkuhoid ja säästmise suurenemine. Maa-ameti andmetel kahanes aasta võrdluses nii Tallinnas kui Harjumaal kõigi korteriomanditega tehtud ostu- ja müügitehingute arv 2023. aastal 14,3% (2022: 11%). Keskmine korteri ruutmeetri hind Tallinnas ja Harjumaal kasvas aastaga keskmiselt 7,4% (2022: 23%).

Põhinäitajad:

(eurodes)	2023
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum	7 661
Varad kokku	1114 467
Kohustised kokku	1104 306
Omakapital	10 161

Peamised suhtarvud:

	2023
Võlakordaja	0,99

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	24.08.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 440	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	63 786	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	62 410	0	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 376	0	
Kokku varud	1 038 241	0	
Lõpetamata toodang	1 038 241	0	
Kokku käibevarad	1 114 467	2 500	
Kokku varad	1 114 467	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	55 398	0	
Võlad tarnijatele	732	0	
Muud võlad	54 666	0	
Kokku lühiajalised kohustised	55 398	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	911 237	0	2
Võlad ja ettemaksed	137 671	0	
Muud võlad	137 671	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 048 908	0	
Kokku kohustised	1 104 306	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 661	0	
Kokku omakapital	10 161	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 114 467	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	24.08.2022 - 31.12.2023	Lisa nr
Üldhalduskulud	-84	
Muud äritulud	1	
Ärikasum (kahjum)	-83	
Intressitulud	62 410	4
Intressikulud	-54 666	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 661	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Phoenix 4 OÜ 2022.-2023. 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.

Ettevõtte on asutatud augustis 2022. aastal, esimese majandusaasta pikkuseks on 17 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

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

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.

Ehitusobjekti täielikul või etapiviisilisel realiseerimisel kantakse lõpetamata ehitus kas täielikult või etapiviisiliselt perioodi kulusse.

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. 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.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Varudega seotud laenukasutuse kulutused liigitatakse varude (lõpetamata ehituse) koosseisu, kuna varude valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ning seda finantseeritakse laenuga ja nende kulutuste mõju varude soetusmaksumusele on oluline.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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:

- ematervõtte (ning ematervõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osatühingu juhatus;
- lisaks on seotud osapoolteks juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Hepsor Phoenix 4 OÜ kuulub Hepsor AS kontserni aadressiga Tallinn Järvevana tee 7b. 2022.-2023. aastal Hepsor Phoenix 4 OÜ-s töötajaid ei olnud

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen ematervõttelt	128 757		128 757		12%	EUR	2026
Laen äriühingult	782 480		782 480		12%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	911 237		911 237				
Laenukohustised kokku	911 237		911 237				

Pikaajaliste laenukohustiste bilansilise väärtuse arvutamiseks on kasutatud sisemist intressimäära, jäädes vahemikku 9,6% kuni 10,86%. Pikaajalise kohustise 930 000 eurot nüüdisväärtus bilansis 31.12.2023 seisuga on 911 237 eurot.

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	24.08.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtus on 1250 eurot.		

Lisa 4 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	31.12.2023	24.08.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	62 410	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 410	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	592	0	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	54 074	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 666	0	

PIKAAJALISED	31.12.2023	24.08.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	130 000	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	800 000	0	
Kokku laenukohustised	930 000	0	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	11 162	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	126 509	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	137 671	0	

ANTUD LAENUD	24.08.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	800 000	800 000	0	62 410	
Kokku antud laenud	0	800 000	800 000	0	62 410	

--

LAENUKOHUSTISED	24.08.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	137 500	7 500	130 000	11 754	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	792 500	792 500	0	54 074	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	800 000		800 000	126 509	
Kokku laenukohustised	0	1 730 000	800 000	930 000	192 337	

2023. aastal on pikaajaliste laenukohustiste õiglasema kajastamise eesmärgil kasutatud sisemist intressimäära (vt lisa 2).

31.12.2023 seisuga on pikaajaliste kohustuste diskonteerimise mõju varudele -18 763 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2024

Hepsor Phoenix 4 OÜ (registrikood: 16559206) 24.08.2022 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARVO TEDER	Juhatuse liige	01.03.2024
HENRI LAKS	Juhatuse liige	01.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 661
Kokku	7 661
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 661
Kokku	7 661

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@hepsor.ee