

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2023

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

Ärinimi: Hepsor Phoenix 3 OÜ

Registrikood: 14911478

Address: Järvevana tee 7b

10112Tallinn

Harju maakond

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 Laenukohustised	7
Lisa 3 Osakapital	8
Lisa 4 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

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

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



Kinnistul rekonstrueeritakse endise Balti Puuvilla Ketramise ja Kudumise Vabriku peahoone A energiaklassi hooneks, kuhu rajatakse omamäolised kõrgete lagedega ning maakütte- ja jahutusega energiatõhusad kodud ja äripinnad. Kokku rajatakse hoonesse ligikaudu 270 korterit, 4 400 m² üüritavat äripinda ja 350 parkimiskohta, esimese etapi maht sealjuures on 149 korterit, 86 parkimiskohta ja 1 515 m² äripinda. Projekti müügiga starditakse juba 2024. aasta esimeses pooles. Ehitustegevusega on plaanis alustada 2024. aasta teises pooles ja I etapi valmimine on prognoositud 2027. aastasse

Ettevõttel on kaheliikmeline juhatus, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

2023. aastal ettevõttel töotajaid ei olnud.

Negatiivne netovara taastatakse järgmiste perioodide kasumist.

Manufaktuuri arendusprojektiga saab tutvuda:

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

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	2022
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum	3 509	-5 961
Varad kokku	5 446 419	4 246 711
Kohustised kokku	5 452 344	4 256 145
Omakapital	-5 925	-9 434

Peamised suhtarvud:

	2023	2022
Võlakordaja	1,0	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	23 610	9 719	
Nõuded ja ettemaksed	25 901	14 743	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 901	14 743	
Kokku varud	5 396 908	4 222 249	
Lõpetamata toodang	5 396 908	4 222 249	
Kokku käibevarad	5 446 419	4 246 711	
Kokku varad	5 446 419	4 246 711	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	99 596	17 738	
Võlad tarnijatele	99 596	17 738	
Kokku lühiajalised kohustised	99 596	17 738	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 736 464	3 175 000	2
Võlad ja ettemaksed	1 616 284	1 063 407	
Muud võlad	1 616 284	1 063 407	
Kokku pikaajalised kohustised	5 352 748	4 238 407	
Kokku kohustised	5 452 344	4 256 145	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 934	-5 973	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 509	-5 961	
Kokku omakapital	-5 925	-9 434	3
Kokku kohustised ja omakapital	5 446 419	4 246 711	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 349	-480
Brutokasum (-kahjum)	-1 349	-480
Üldhalduskulud	-2 877	-5 481
Muud äritulud	7 735	0
Ärikasum (kahjum)	3 509	-5 961
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 509	-5 961
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 509	-5 961

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Phoenix 3 OÜ 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.

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 osapoolele 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 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 kulutusi 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.

Aruandeperioodil ja võrreldaval perioodil ettevõtte turustuskulusid ei teinud.

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

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 kuulavas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Pikaajalisi laenukohustusi kajastatakse bilansis sisemise intressimäära meetodil ning pikaajalisi intressi mittekanndvaid kohustusi

diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Laenukasutuse kulutusi ei kajastata intressikuluna, vaid lülitatakse 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 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 äriplaneerimisele. Seotud osapool on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- osahinguhu 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.

2023. aastal Hepsor Phoenix 3 OÜ-s töötajaid ei olnud

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	1 340 058		1 340 058		12%	EUR	2028	4
Laen äriühingult	2 396 406		2 396 406		12%	EUR	2028	4
Pikaajalised laenud kokku	3 736 464		3 736 464					
Laenukohustised kokku	3 736 464		3 736 464					
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	575 000		575 000		12%	EUR	2025	4
Laen äriühingult	2 600 000		2 600 000		12%	EUR	2025	4
Pikaajalised laenud kokku	3 175 000		3 175 000					
Laenukohustised kokku	3 175 000		3 175 000					

2023. aastal on õiglasema kajastamise eesmärgil kasutatud pikaajaliste laenukohustiste bilansilise väärtuse arvutamiseks sisemist intressimäära, jäädes vahemikku 8,43% kuni 9,6%. Pikaajalise kohustise 3,970 mln nüüdisväärtus bilansis 31.12.2023 seisuga on 3,736 mln.

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtus on 1 250 eurot.		

31.12.2023 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 5 925 eurot. Omakapital ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Negatiivne omakapital tuleneb asjaolust, et ettevõtte on soetanud arendamiseks kinnisvara, mille kulud on olnud suuremad kui aruandeperioodil saadud tulud. Arendus valmib 2027. aastal, peale mida on võimalik suurem hulk müügitehinguid asjaõiguslepingu näol vormistada.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte tegevus jätkuv ning järgnevatel perioodidel prognoositud rahavood lahendavad negatiivse omakapitali probleemi.

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

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 370 000	575 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 600 000	2 600 000	
Kokku laenukohustised	3 970 000	3 175 000	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	177 380	61 231	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 166 795	858 994	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 344 175	920 225	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	210 900	364 100	575 000	45 197	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 600 000	0	2 600 000	312 000	2
Kokku laenukohustised	2 810 900	364 100	3 175 000	357 197	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	575 000	795 000	1 370 000	116 149	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 600 000	0	2 600 000	312 000	2
Kokku laenukohustised	3 175 000	795 000	3 970 000	428 149	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	91 800	91 800
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	36 750
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 759	0
Kokku ostetud	146 559	128 550

2022. aastal diskonteeriti pikaajalisi intressikohustisi diskontomääraga 5%, mis oli hinnaguline kinnisvarasektori pikaajalise laenu intressimäär. Pikaajalise kohustise 916 tuhat diskonteeritud nüüdsväärtus bilansis oli 791 tuhat eurot.

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

31.12.2023 seisuga on pikaajaliste kohustuste diskonteerimise mõju varudele -261 427 (2022: -152 619) eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.02.2024

Hepsor Phoenix 3 OÜ (registrikood: 14911478) 01.01.2023 - 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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor Phoenix 3 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hepsor Phoenix 3 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

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 töövõtude 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 olulistest 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 olulistest osades õiglaselt Hepsor Phoenix 3 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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

01.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor Phoenix 3 OÜ (registrikood: 14911478) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	01.03.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 934
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 509
Kokku	-8 425
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-8 425
Kokku	-8 425

Kahjum kaetakse järgmiste perioodide kasumiga.

Sidevahendid

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