

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Hepsor PHOENIX OÜ

registrikood: 14202227

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Järvevana tee 7b

postisihthnumber: 10112

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 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Hepsor Phoenix OÜ on kinnisvara arendusega tegelev ettevõtte, 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.

Aruandeaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Aastal 2023 oli juhatuses üks liige, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

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 kokkuvõtteid 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
Müügitulu	420	420
Puhaskasum	24 579	14 029
Varad kokku	896 147	883 367
Omakapital	895 887	871 308

Peamised suhtarvud:

(%)	2023	2022
Omakapitali tootlus (ROE)	2,8	1,6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Omakapitali tootlus (ROE) % = puhaskasum/keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 154	9 358	
Nõuded ja ettemaksed	875 993	858 009	
Nõuded ostjate vastu	74	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	875 008	845 958	2
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	911	21	
Muud nõuded	0	12 030	
Kokku varud	16 000	16 000	
Lõpetamata toodang	16 000	16 000	
Kokku käibevarad	896 147	883 367	
Kokku varad	896 147	883 367	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	260	59	
Võlad tarnijatele	260	59	
Kokku lühiajalised kohustised	260	59	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	12 000	
Muud võlad	0	12 000	
Kokku pikaajalised kohustised	0	12 000	
Kokku kohustised	260	12 059	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	868 808	854 779	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 579	14 029	
Kokku omakapital	895 887	871 308	
Kokku kohustised ja omakapital	896 147	883 367	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	420	420	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 031	-1 043	
Brutokasum (-kahjum)	-1 611	-623	
Üldhalduskulud	-2 860	-1 336	
Muud äritulud	0	30	
Ärikasum (kahjum)	-4 471	-1 929	
Intressitulud	29 050	15 958	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 579	14 029	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 579	14 029	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Phoenix OÜ 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)

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	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	875 008	845 958
Kokku nõuded ja ettemaksed	875 008	845 958

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	830 000	830 000	15 958
Kokku antud laenud	0	830 000	830 000	15 958
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	830 000	0	830 000	29 050
Kokku antud laenud	830 000	0	830 000	29 050

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2024

Hepsor PHOENIX OÜ (registrikood: 14202227) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL MÄGER	Juhatuse liige	19.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	868 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 579
Kokku	893 387
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	893 387
Kokku	893 387

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	868 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 579
Kokku	893 387
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	893 387
Kokku	893 387

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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