

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Hepsor Phoenix 2 OÜ

registrikood: 14911780

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

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 6609009

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	8
Lisa 3 Osakapital	9
Lisa 4 Müügitulu	9
Lisa 5 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Hepsor Phoenix 2 OÜ on 2020. aastal asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõte.



Ettevõtte ostis aastal 2020 kinnistu Tallinnasse, aadressile Manufaktuuri 7.

2023. aasta jaanuarikuus alustati korterelamute ehitamist ning 2024. aasta suveks valmis Manufaktuuri 7 kinnistule kaks kortermaja, kokku 150 korteri, 176 parkimiskoha ja 453 m² äripinnaga.

Seisuga 15.02.2025 oli 150-st korterist müüdud 111 ja võlaõiguslik leping sõlmitud kahele korterile.

Ettevõttel on kaheliikmeline juhatus, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

2024. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Manufaktuuri arendusprojektiga saab tutvuda: <https://hepsor.ee/manufaktuur/m7/>

Majanduskeskkond

Eesti Panga värske majandusprognoosi kohaselt on majanduse seis tugevnenud. 2025. aastal on oodatav majanduskasv 1,6% ning aastatel 2026–2027 umbes 3%. Hinnakasv jääb kahel järgmisel aastal maksutõusude tõttu 4% lähedusse ja seejärel aeglustub. Hoolimata majanduslangusest ja tarbijate madalast kindlustundest on siiski viimasel aastal olnud eluasemeturul märgata mõningast aktiivsust. Maa- ja Ruumiameti andmetel kasvas müüdud korterite tehingute arv 2024. aastal võrreldes 2023. aastaga 7%. Uute korterite osakaal eluruumide tehingutes moodustas 2024. aastal 13%. Uue korteri keskmine ruutmeetri hind Tallinnas ja Harjumaal on kasvanud aastaga 2% (2023: 7%).

Finantsriskid

Ettevõttel puuduvad aruandval aastal valuutakursside ja börsikursside muutumisest tulenevad riskid. Ettevõtte intressirisk tuleneb kuue kuu Euriboriga seotud intressimääraga laenukohustusest.

Põhinäitajad:

(eurodes)	2024	2023
Müügitulu	21 477 601	79 275
Puhaskasum/-kahjum	3 735 068	-15 906
Varad kokku	10 566 407	17 825 075
Omakapital	3 751 445	16 377

Peamised suhtarvud:

	2024	2023
Omakapitali tootlus (ROE)	198,3%	-
Kogu vara tootlus (ROA)	26,3%	-
Puhaskasumi marginaal	17,4%	-21,3%
Võlakordaja	0,6	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / keskmine omakapital
- Kogu vara tootlus (ROA) = puhaskasum / keskmine vara
- Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu:
- Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 846 305	556 355	
Nõuded ja ettemaksed	176 034	343 986	
Nõuded ostjate vastu	167 291	100 351	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	215 830	
Muud nõuded	2 595	3 763	
Ettemaksed	6 148	24 042	
Kokku varud	7 544 068	16 924 734	
Lõpetamata toodang	7 544 068	16 924 734	
Kokku käibevarad	10 566 407	17 825 075	
Kokku varad	10 566 407	17 825 075	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 678 040	13 523 997	2
Võlad ja ettemaksed	1 126 632	4 221 796	
Võlad tarnijatele	52 550	1 390 981	
Maksuvõlad	337 460	0	
Muud võlad	633 517	1 405 342	
Muud saadud ettemaksed	103 105	1 425 473	
Kokku lühiajalised kohustised	6 804 672	17 745 793	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	10 290	62 905	
Muud võlad	10 290	62 905	
Kokku pikaajalised kohustised	10 290	62 905	
Kokku kohustised	6 814 962	17 808 698	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 877	29 783	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 735 068	-15 906	
Kokku omakapital	3 751 445	16 377	
Kokku kohustised ja omakapital	10 566 407	17 825 075	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	21 477 601	79 275	4
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 691 851	-60 419	5
Brutokasum (-kahjum)	3 785 750	18 856	
Turustuskulud	-3 931	-4 588	
Üldhalduskulud	-13 826	-18 990	
Muud äritulud	16 589	7 468	
Muud ärikulud	-19 636	-58	
Ärikasum (kahjum)	3 764 946	2 688	
Intressikulud	-12 604	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-17 274	-18 594	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 735 068	-15 906	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 735 068	-15 906	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Phoenix 2 OÜ 2024. 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 müüdud 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, laenukasutuse kulusid kuni projekti valmimiseni ja projekti müügiga seotud kulusid.

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 31.12.2024 on kapitaliseeritud turustuskulusid varudesse 587 244 (seisuga 31.12.2023: 212 394) eurot.

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.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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.

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 õiglasest väärtuses, 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. Korterite müügitulu kajastatakse iga tehingu lõikes.

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:

- Emaettevõtja;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Hepsor Phoenix 2 OÜ kuulub Hepsor AS kontserni aadressiga Tallinn Järvevana tee 7b.

2024. aastal Hepsor Phoenix 2 OÜ-s töötajaid ei olnud

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	5 678 040	5 678 040			4,5% + 6 kuu Euribor	EUR	19.12.2026	
Lühiajalised laenud kokku	5 678 040	5 678 040						
Laenukohustised kokku	5 678 040	5 678 040						

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	8 523 997	8 523 997			6,5% + 6 kuu Euribor	EUR	15.03.2026	
Laen emaettevõttelt	1 400 000	1 400 000			12%	EUR	31.10.2024	6
Laen emaettevõttelt	7 500	7 500			13,7%	EUR	31.10.2024	6
Laen kontserni ettevõttelt	792 500	792 500			13,7%	EUR	31.10.2024	6
Laen äriühingult	1 400 000	1 400 000			12%	EUR	31.10.2024	
Laen äriühingult	1 400 000	1 400 000			13,7%	EUR	31.10.2024	
Lühiajalised laenud kokku	13 523 997	13 523 997						
Laenukohustised kokku	13 523 997	13 523 997						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Muud varad	7 544 068	16 924 734
Kokku	7 544 068	16 924 734

Pangalaen lepingulise tähtajaga 19.12.2026 on kajastatud lühiajalisena, kuna ettevõtte plaanib laenu ennetähtaegselt tagastada.

Pangalaenu tagatiseks on esimesele järjekohale seatud hüpoteek summas 22 750 000 EUR (kakskümmend kaks miljonit seitsesadaviiskümmend tuhat eurot) korteriomandite asukohaga Tallinn, Manufaktuuri 7.

Lisa 3 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtus on 1250 eurot.		

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 477 601	79 275
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	21 477 601	79 275
Kokku müügitulu	21 477 601	79 275
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	21 425 413	0
Üüritulu	32 422	50 633
Muud tulud	19 766	28 642
Kokku müügitulu	21 477 601	79 275

Lisa 5 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023
Müüdnud korterid	-17 628 134	0
Üüripindadega kaasnevad kulud	-63 717	-60 419
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-17 691 851	-60 419

Lisa 6 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	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			

Emaettevõtja	0	1 407 500	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	792 500	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 800 000	
Kokku laenukohustised	0	4 000 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	331 518	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	33 095	78 923	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 372 665	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	309 444	663 345	
Kokku võlad ja ettemaksed	342 539	2 446 451	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 030 000	377 500	1 407 500	158 532	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	792 500	792 500	70 144	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 400 000	400 000	1 800 000	199 379	
Kokku laenukohustised	2 430 000	1 570 000	4 000 000	428 055	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 407 500	1 407 500	0	162 976	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	792 500	792 500	0	45 270	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 800 000	1 800 000	0	185 586	
Kokku laenukohustised	4 000 000	4 000 000	0	393 832	

MÜÜDUD	2024		2023
	Kaubad	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	139 262	0	0
Kokku müüdid	139 262	0	0

OSTETUD	2024		2023
	Kaubad	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	411 507	198 773
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	5 910 895	12 009 381
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	25 731	32 001
Kokku ostetud	0	6 348 133	12 240 155

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.02.2025

Hepsor Phoenix 2 OÜ (registrikood: 14911780) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARVO TEDER	Juhatuse liige	27.02.2025
MIHKEL MÄGER	Juhatuse liige	27.02.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor Phoenix 2 OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor Phoenix 2 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn

27.02.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor Phoenix 2 OÜ (registrikood: 14911780) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	27.02.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 877
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 735 068
Kokku	3 748 945
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 748 945
Kokku	3 748 945

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 877
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 735 068
Kokku	3 748 945
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 748 945
Kokku	3 748 945

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	68121	EMTAK 2025	21425413	99.76%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	32422	0.15%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	19766	0.09%	Ei