

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 06.04.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Kanada SPV1 OÜ

**registrikood:** 16712725

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

**postisihthnumber:** 10112

**e-posti aadress:** info@hepsor.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 5  |
| Bilanss                                 | 5  |
| Kasumiaruanne                           | 6  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 7  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 7  |
| Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad | 8  |
| Lisa 3 Muud finantstulud ja -kulud      | 9  |
| Lisa 4 Seotud osapooled                 | 9  |
| Lisa 5 Tegevuse jätkuvus                | 10 |
| Aruande allkirjad                       | 11 |

## Tegevusaruanne

Kanada SPV1 OÜ on 2023. aasta aprillis asutatud ettevõtte, mis kuulub Hepsor AS kontserni. Kanada SPV1 OÜ põhitegevuseks on Kanadas kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete finantseerimine.

Aruandeaastal asutas ettevõtte tütarettevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd.

Juunis 2023. aastal tegi Hepsor SPV I Ltd esimese investeeringu Kanada kinnisvaraturule, kus koos Kanada partneritega osteti elukondlikuks arenduseks sobiv kinnistu Torontos, aadressil 3406-3434 Weston road. Weston road projekti esimese faasi eesmärgiks on kinnistu ehitusmahtude tõstmine 27 000 m<sup>2</sup>-ilt ca 53 000 m<sup>2</sup>-ni ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks.

Septembris 2023. aastal tehti teine investeering, kus koos Kanada partneritega osteti kolm kõrvuti asuvat elukondlikuks arenduseks sobivat kinnistut Toronto kesklinnas. Kinnistu arendamiseks asutati Elysium Isabella Limited Partnership. Isabella projekti esimese faasi eesmärgiks on Torontos aadressil 164-168 Isabella street asuva kolme kinnistu liitmine ja tekkinud uuele kinnistule elukondliku kõrghoone planeerimine ehitusmahus ca 42 000 m<sup>2</sup>.

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Ettevõtte juhatuses on üks liige, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

## Majanduskeskkond

2023. aastal kasvas Kanada sisemajanduse koguprodukt mõõdukad 1,1% (2022: 3,8%) ning tarbijahinna indeks tõusis aasta võrdluses 2023. detsembri seisuga 3,4%. Tööpuudus langes 5,8%-le, mis näitab tööturul püsivat aktiivsust ja tööhõive soodsat seisundit. Majandusaktiivsust piirab Kanada keskpanga poolt kehtestatud kõrge baasintressimäär, mis püsib 5% juures. Kanada keskpank on indikeerinud kavatsust intressimäära 2024. aastal alandada, kuna prognooside kohaselt inflatsioon leeveneb ja kõrgemad intressimäärad pärsvad majanduskasvu.

Toronto kinnisvaraturu väljavaadete hindamisel on üks olulisimaid muutujaid elanikkonna kiire juurdekasv, mis tänase 2,9 miljoni juurest kasvab prognooside kohaselt rahvusvahelise immigratsiooni toel 2030. aastaks 3,5 miljonile. See toetab hinnakasvu ja nõudlust kinnisvara järele kõikides segmentides. Ja kuigi 2023. aasta teises pooles tehinguaktiivsus kõrgete intressimäärade tõttu veidi kahanes, on hinnad püsinud siiski suhteliselt stabiilsed. Lähitulevikus ennustatakse kinnisvarahindade tõusu, arvestades linna jätkuvat kasvu ja atraktiivsust nii kohalike kui ka rahvusvaheliste investorite jaoks.

## Finantsriskid

Kuna ettevõtte investeeringud tütarettevõtetesse ja antud laenud on Kanada dollarites ning esitusvaluuta on euro, on ettevõttel valuutarisk, mis tuleneb valuutakursside muutustest. 2023. aasta valuutakursi muutustest saadud netokahjum oli 69 tuhat eurot. Ettevõtte laenud on fikseeritud intressidega, mistõttu intressimäärade muutusest tulenev risk ettevõtte finantstulemustele ja rahavoogudele puudub.

**Põhinäitajad:**

(eurodes)

2023

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Puhaskasum/-kahjum | -106 744  |
| Varad kokku        | 2 171 337 |
| Omakapital         | -104 244  |

Omakapital taastakse tulevaste perioodide kasumist.

**Peamised suhtarvud:**

2023

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Kogu vara tootlus (ROA) % | -0,5 |
| Võlakordaja               | 1,0  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Kogu vara tootlus (ROA) % = puhaskasum/keskmine vara
- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 06.04.2023   | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|--------------|---------|
| Varad                                        |                  |              |         |
| Käibevarad                                   |                  |              |         |
| Raha                                         | 8 439            | 2 500        |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>8 439</b>     | <b>2 500</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |              |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 870 100          | 0            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 404 193        | 0            | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 274 293</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 282 732</b> | <b>2 500</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |              |         |
| Kohustised                                   |                  |              |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |              |         |
| Laenukohustised                              | 2 236 976        | 0            | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 150 000          | 0            | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>2 386 976</b> | <b>0</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>2 386 976</b> | <b>0</b>     |         |
| Omakapital                                   |                  |              |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -106 744         | 0            |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-104 244</b>  | <b>2 500</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 282 732</b> | <b>2 500</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 06.04.2023 -<br>31.12.2023 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------|
| Üldhalduskulud                              | -28                        |         |
| Muud äritulud                               | 19                         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-9</b>                  |         |
| Intressitulud                               | 111 736                    |         |
| Intressikulud                               | -150 000                   |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -68 471                    | 3       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-106 744</b>            |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-106 744</b>            |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kanada SPV1 OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Ettevõtte esimese majandusaasta pikkuseks on 9 kuud.

Kanada SPV1 OÜ on vabastatud konsolideeritud aastaaruande esitamisest vastavalt Raamatupidamiseseaduse § 29 (2).

Ettevõttele kuulub 100%-line osalus Hepsor SPV I Ltd-s. Ettevõtte kuuluvad Hepsor AS kontserni.

### 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 õiglase 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 arvelduskontode jääke.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on aruande kuupäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte osad on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, mis tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglase väärtus ning vajadusel korrigeeritakse seda hiljem investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhul, kui mingi sündmus või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selline asjaolu on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus või õiglase väärtus miinus müügikulutused).

Allahindlused kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v. a see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar-ettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeeringute väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test sarnaselt materiaalse põhivaraga. Kui selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla

tema kaetavale väärtusele. Allahindluse korral alustatakse firmaväärtuse mahakandmisest.

### Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

### Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

### Maksustamine

Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavat omakapitali. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte tulumaks Kanadas, Mittresidentide kontrolli alla kuuluvate ettevõtetele kohaldatakse Kanadas ettevõtte tulumaksu, mille kombineeritud föderaal- ja provintsimaksumäär on 26,5%. Maksustav tulu arvutatakse ettevõtte kasumist enne tuumaksu, mida korrigeeritakse ajutiste või püsivate tulude ja kulude korrigeerimisega vastavalt kohalikele tulumaksuseadustele. Mitteresidentist aktsionäridele makstavate dividendide kinnipeetav tulumaksumäär on 5%.

### 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:

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

Ettevõtte kuulub Hepsor AS kontserni.

## Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                    |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala     | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                    | 06.04.2023       | 31.12.2023 |
| 71961 0743                                             | Hepsor SPV I LTD       | Kanada     | Kinnisvara arendus | 0                | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |            |                |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|----------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 06.04.2023 | Omandamine     | Muud muutused  | 31.12.2023     |
| Hepsor SPV I LTD                                                      | 0          | 897 620        | -27 520        | 870 100        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>0</b>   | <b>897 620</b> | <b>-27 520</b> | <b>870 100</b> |

| Omandatud osalused:    |                     |                    |                                  |
|------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| Hepsor SPV I LTD       | 100                 | 07.06.2023         | 870 100                          |

### Lisa 3 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 06.04.2023 -<br>31.12.2023 | 06.04.2023 -<br>06.04.2023 | Lisa nr |
|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest   | -69 143                    | 0                          |         |
| Diskonteerimistulu                       | 13 024                     | 0                          | 4       |
| Diskonteerimiskulu                       | -12 352                    | 0                          | 4       |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-68 471</b>             | <b>0</b>                   |         |

### Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Hepsor Kanada OÜ |
| 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       | 06.04.2023 |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed                                     |                  |            |
| Tütarettevõtjad                                          | 1 404 193        | 0          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                        | <b>1 404 193</b> | <b>0</b>   |
| Laenukohustised                                          |                  |            |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 2 236 976        | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>2 236 976</b> | <b>0</b>   |
| Võlad ja ettemaksed                                      |                  |            |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 150 000          | 0          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>150 000</b>   | <b>0</b>   |

| ANTUD LAENUD              | 06.04.2023 | Antud laenud     | 31.12.2023       | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad           | 0          | 1 305 150        | 1 305 150        | 111 395                     |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>0</b>   | <b>1 305 150</b> | <b>1 305 150</b> | <b>111 395</b>              |

| LAENUKOHUSTISED                                          | 06.04.2023 | Saadud laenud    | 31.12.2023       | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0          | 2 250 000        | 2 250 000        | 150 000                     |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>0</b>   | <b>2 250 000</b> | <b>2 250 000</b> | <b>150 000</b>              |

Pikaajaliste laenukohustiste bilansilise väärtuse arvutamiseks on kasutatud sisemist intressimäära, mis seisuga 31.12.2023 oli 10,2%. Pikaajalise laenukohustise 2 250 000 eurot nüüdisväärtus bilansis 31.12.2023 seisuga oli 2 236 976 eurot. Diskonteerimistulu 13 024 eurot (lisa 3).

Pikajalise laenunõude bilansilise väärtuse arvutamiseks on kasutatud sisemist intressimäära, mis seisuga 31.12.2023 oli 12,4%.

Pikajalise laenunõude 1 305 150 eurot nüüdisväärtus bilansis 31.12.2023 seisuga oli 1 292 798 eurot. Diskonteerimiskulu 12 352 eurot (lisa 3).

## Lisa 5 Tegevuse jätkuvus

31.12.2023 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne summas 104 244 eurot ning omakapital ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Ettevõtte annab laenu Kanadas tegutsevatele tütarettevõtetele, kelle põhitegevuseks on investeerimine sealsetesse kinnisvaraarendustesse. Projektide eeldatav valmimisaeg on 2-3 aastat, misjärel on tütarettevõtetel võimalik teenida piisavalt tulu, et tagastada laenud ja maksta intressid ning Kanada SPV1 OÜ-l taastada omakapital vastavalt äriseadustiku nõuetele.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

Kanada SPV1 OÜ (registrikood: 16712725) 06.04.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| HENRI LAKS         | Juhatuse liige     | 26.06.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -106 744        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-106 744</b> |
| Katmine                                                                |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -106 744        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-106 744</b> |

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023      |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -106 744        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-106 744</b> |
| Katmine                                                                |                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -106 744        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-106 744</b> |

Kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.