

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Hepsor Finance OÜ

registrikood: 12362565

aadress: Järvevana tee 7b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10112

telefon: +372 6609009

e-posti aadress: info@hepsor.ee

audiitor: Grant Thornton Baltic OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Turustuskulud	13
Lisa 9 Üldhalduskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Intressitulud	14
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Hepsor Finance OÜ on 2012. aastal asutatud kinnisvaraarenduse- ja Hepsor AS kontserni arendusprojektide finantseerimise- ja projektjuhtimisega tegelev ettevõte. Ettevõtte kuulub Hepsor AS kontserni.

Peamised sündmused

2021. aasta märtsis ühendati Hepsor Finance OÜ ja tema tütarettvõtte Hepsor Latvia Investment OÜ. Ühinemise tulemusena sai Hepsor Finance OÜ 100 %-lise osaluse elamuarendus ettevõtetes: Hepsor Bal7 SIA-s, Hepsor Agen24 SIA-s ja Hepsor S4B SIA-s. Hepsor Bal7 SIA ja Hepsor Agen24 SIA arendusprojektide raames valmisid Riia linnas kortermajad, aadressidel Baložu 7 ja Agenskana 24 kokku 46 korteriga millest aruandeaasta lõpuks oli müüdud 45 korterit. Aadressil Strelnieku 4b valmis 50 üürikorteri ja 4 äripinnaga kortermaja. Aruandeaasta lõpuks oli müüdud 10 korterit.

Juulis 2021. aastal jagunes ettevõtte Hepsor Latvia OÜ-sse. Jagunemise käigus andis ettevõtte üle varasid ja kohustisi kokku 800 000 eurot. Jagunemise käigus läks üle ka Hepsor Bal 9 OÜ osalus.

Detsembris 2021 ühinesid ettevõttega Hepsor Meistri 14 OÜ ja Hepsor Lauluväljak OÜ, et lihtsustada Hepsor AS kontserni struktuuri.

Vastavalt Hepsor OÜ osanike otsusele (hilisem Hepsor AS) muudeti augustis 2021. aastal ettevõtte juhatus ühe liikmeliseks. Alates novembrist 2021 juhatuse liikmele tasu ei maksta. 2021. aastal maksti juhatuse liikmele töötasu kokku 19 tuhat eurot.

Majanduskeskkond

2021. aastal kasvas Statistikaameti andmetel Eesti majandus 8,3%, võrreldes sama perioodiga aasta tagasi, mil majandus Covid-19 pandeemiast tingituna langes. Aastaga kasvasid hinnad 4,6% ning detsembris isegi 12,2%, võrreldes 2020. aasta sama perioodiga. Eesti Panga andmetel oli registreeritud töötuse määr 2021. aastal 6,9%.

Läti Statistikaameti andmetel kasvas Läti majandus 2021. aastal 4,6%. Inflatsioon oli Lätis 2021. aastal 3,2% ning 2021. aasta detsembris 7,9% tingituna peamiselt kõrgetest energiahindadest. Registreeritud töötuse määr oli Lätis 2021. aastal 6,7%.

2021. aastal oli Tallinna elukondlik kinnisvaraturg erakordselt aktiivne. Maa-ameti statistika põhjal tehti 2021. aastal Tallinnas 10 881 korterite ostu-müügitehingut, mis on 22% enam kui aasta varem. Tehingute arv kasvas kõige enam neljandas kvartalis. Nõudlust kasvas tööhõive taastumine, tugevam makromajanduslik keskkond, kasvanud hoiuste maht, pensionifondide väljamaksed, jätkuvalt soodsad finantseerimistingimused.

Läti turgu mõjutas otseselt COVID-19 tõttu vähenenud lõpetatud projektide arv ning suurenenud nõudlus kergitas eluaseme hindu. Kuigi 2021. aasta viimases kvartalis kasvas Riias nõudlus uute elamispindade järele, kuna palju uusi elamuid on ehitamis või valmimis etapis, jäi turuaktiivsus aastases arvestuses peaaegu muutumatuks. Lätis kasvas nõudlus elamispindade järgi 2020. aastaga võrreldes kokku 7%.

Finantsriskid

Ettevõttel puuduvad aruandval aastal valuutakursside ja börsikursside muutumisest tulenevad riskid. Ettevõtte laenu on fikseeritud intressidega, mistõttu puudub ettevõttel intressimäärade muutusest tulenev risk ettevõtte finantstulemustele ja rahavoogudele.

Põhinäitajad

(eurodes)	2021	2020
Müügitulu	703 283	467 767
Ärikasum	-151 497	-191 206
Puhaskasum	516 667	150 668
Varad kokku	10 820 750	9 365 863
Omakapital	4 922 229	4 918 685

Peamised suhtarvud

(%)	2021	2020
Omakapitali tootlus (ROE)	11	3
Kogu vara tootlus (ROA)	5	3
Ärimentaablus	-22	-41
Puhasrentaablus	74	32

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Omakapitali tootlus (ROE) % = puhaskasum/keskmine omakapital
- Kogu vara tootlus (ROA) % = puhaskasum/keskmine vara
- Ärimentaablus = ärikasum/müügitulu
- Puhasrentaablus = puhaskasum/müügitulu

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 790 487	705 728	
Nõuded ja ettemaksed	92 280	6 890 561	2,14
Varud	1 035	0	
Kokku käibevarad	2 883 802	7 596 289	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	382 800	4 444	3
Nõuded ja ettemaksed	7 552 423	1 762 089	2,14
Materiaalsed põhivarad	1 725	3 041	4
Kokku põhivarad	7 936 948	1 769 574	
Kokku varad	10 820 750	9 365 863	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 746 820	4 237 930	5,14
Võlad ja ettemaksed	151 701	209 248	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 898 521	4 447 178	
Kokku kohustised	5 898 521	4 447 178	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 500	4 000	
Registreerimata osakapital	0	500	
Ülekurss	78 656	73 656	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 322 406	4 689 861	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	516 667	150 668	
Kokku omakapital	4 922 229	4 918 685	
Kokku kohustised ja omakapital	10 820 750	9 365 863	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	703 283	467 767	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-73 412	-90 872	
Brutokasum (-kahjum)	629 871	376 895	
Turustuskulud	-117 328	-9 068	8
Üldhalduskulud	-656 266	-575 142	9
Muud äritulud	7 113	16 120	
Muud ärikulud	-14 887	-11	
Ärikasum (kahjum)	-151 497	-191 206	
Intressitulud	916 686	574 016	11,14
Intressikulud	-121 625	-232 142	12
Muud finantstulud ja -kulud	-126 897	0	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	516 667	150 668	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	516 667	150 668	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Finance OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Hepsor Finance OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Hepsor Finance OÜ ei esita konsolideeritud aastaaruannet. Hepsor Finance OÜ tütarettevõtted Hepsor Bal 7 SIA, Hepsor Agen 24 SIA ja Hepsor S4B SIA (lisa 3) konsolideeritakse Hepsor AS kontserni.

2021. aastal ühendati Hepsor Latvia Investment OÜ emaettevõttega.

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 arvelduskontode jääke

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 õiglane 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 õiglane 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 tütarettevõtte 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.

Hepsor Finance OÜ tütarettevõtteks oli seisuga 31.12.2020 Hepsor Latvia Investment OÜ osakapitaliga 2 684 eurot ja Hepsor Bal 9 OÜ osakapitaliga 1 760 eurot. 2021. aastal ühendati Hepsor Latvia Investment OÜ emaettevõttega ning Hepsor Latvia

Investment tütarettevõtted Hepsor Bal 7 SIA osakapitaliga 2 800 eurot, Hepsor Agen 24 SIA osakapitaliga 20 000 eurot ja Hepsor S4B SIA osakapitaliga 360 000 eurot said ettevõtte tütarettevõteteks. Lisaks ühendati Hepsor SIA, Hepsor Marupe SIA, Hepsor SA2 SIA ja Hepsor U30 SIA, mis hiljem jagunesid Hepsor Latvia OÜ-sse ning jagunemise käigus andis ettevõtte üle oma tütarettevõtte Hepsor Bal 9 OÜ osad summas 1 760 eurot.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaradeks loetakse vara, mille soetamismaksumus on suurem kui 650 eurot ja mille kasutusaeg on rohkem kui 1 aasta. Ülejäänud vara loetakse käibevaraks, kui vara tundev isik ei otsusta konkreetse vara kohta teisiti.

Põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasutatavad amortisatsiooninormid leitakse põhivara eeldatava kasutusaja ja kulumise iseloomu järgi.

Renditud põhivaralt amortisatsiooni arvestus sõltub rendi liigist, kasutusrendi puhul amortisatsiooni ei arvestata, kapitalirendi puhul arvestatakse vastavalt põhivara liigile. Hetkel kehtivad amortisatsiooninormid kontoritehnika kohta on 3 aastat. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse põhivara kasutusele võtmise kuust ja lõpetatakse põhivara väljalangemisele järgnevast kuust. Põhivara kantakse maha akti alusel.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 20-33 %
- Transpordivahendid 15-25 %
- Mööbel jm. inventar 20 %
- Interjööri/ehitus 10 %
- Immateriaalne põhivara 10 %

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.

Sihtfinantseerimine

Tegevuskulude sihtfinantseerimine kajastatakse brutomeetodil. Sihtfinantseerimine on kajastatud kasumiaruandes muude äritulude all. Tegevuse sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui:

- (a) sihtfinantseerimise laekumine on praktiliselt kindel; ja
- (b) sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused on täidetud.

2020. aastal sai ettevõtte sihtfinantseerimisest Eesti Töötuskassalt töötasu hüvitamise toetust summas 16 056 eurot.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavat omakapitali. Alates 1. jaanuarist 2015. a on maksumääraks 20/80 netodividendidele. 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 maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 500	1 500	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 500	1 500	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 633 439	81 016	7 552 423	0	14
Muud nõuded	567	567	0	0	
Viitlaekumised	567	567	0	0	
Ettemaksed	9 197	9 197	0	0	
Muud makstud ettemaksed	9 197	9 197	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 644 703	92 280	7 552 423	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 652 650	6 890 561	1 762 089	0	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 652 650	6 890 561	1 762 089	0	

Seisuga 31.12.2021 sisaldavad pikaajalised nõuded seotud osapoolte vastu intressinõudeid summas 668 800, mis on kajastatud nüüdiseväärtuses, diskontomäär 5% ja diskonto summa 65 tuhat eurot (lisa 13)

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	382 800	4 444
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	382 800	4 444

Seisuga 31.12.2020 oli ettevõttel kaks tütarettevõtet. 100%-lise osalusega Hepsor Latvia Investment OÜ ja 70%-lise osalusega Hepsor Bal 9 OÜ.

2021. aastal ühendati Hepsor Latvia Investment OÜ emaettevõttega ning Hepsor Latvia Investment tütarettevõtted Hepsor Bal 7 SIA osakapitaliga 2 800 eurot, Hepsor Agen 24 SIA osakapitaliga 20 000 eurot ja Hepsor S4B SIA osakapitaliga 360 000 eurot said ettevõtte tütarettevõteteks. Lisaks ühendati Hepsor SIA, Hepsor Marupe SIA, Hepsor SA2 SIA ja Hepsor U30 SIA, mis hiljem jagunesid Hepsor Latvia OÜ-sse ning jagunemise käigus andis ettevõtte üle oma tütarettevõtte Hepsor Bal 9 OÜ osad summas 1 760 eurot.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	3 946	3 946
Muud ostud ja parendused	3 946	3 946
Amortisatsioonikulu	-905	-905
31.12.2020		
Soetusmaksumus	3 946	3 946
Akumuleeritud kulum	-905	-905
Jääkmaksumus	3 041	3 041
Amortisatsioonikulu	-1 316	-1 316
31.12.2021		
Soetusmaksumus	3 946	3 946
Akumuleeritud kulum	-2 221	-2 221
Jääkmaksumus	1 725	1 725

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikulaen	2 800 000	2 800 000			3%	EUR	2022	14
Äriühingud	720 000	720 000			0%	EUR	2022	
Saadud laen kontserni ettevõtetest	2 226 820	2 226 820			3%	EUR	2022	14
Lühiajalised laenud kokku	5 746 820	5 746 820						
Laenukohustised kokku	5 746 820	5 746 820						
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Saadud laen kontserni ettevõtetest	3 237 930	3 237 930			3%	EUR	2021	14
Äriühingud	500 000	500 000			12%	EUR	2021	
Äriühingud	500 000	500 000			3%	EUR	2021	14
Lühiajalised laenud kokku	4 237 930	4 237 930						
Laenukohustised kokku	4 237 930	4 237 930						

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 728	16 728	
Võlad töövõtjatele	46 807	46 807	
Võlad seotud osapooltele	40 580	40 580	
Maksuvõlad	30 755	30 755	7
Muud võlad	16 831	16 831	
Muud viitvõlad	16 831	16 831	
Kokku võlad ja ettemaksed	151 701	151 701	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 598	14 598	
Võlad töövõtjatele	40 335	40 335	
Võlad seotud osapooltele	101 869	101 869	
Maksuvõlad	34 386	34 386	7
Muud võlad	18 060	18 060	
Intressivõlad	2 425	2 425	
Muud viitvõlad	15 635	15 635	
Kokku võlad ja ettemaksed	209 248	209 248	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 447	11 066
Üksikisiku tulumaks	7 398	7 408
Sotsiaalmaks	15 059	12 623
Kohustuslik kogumispension	414	632
Töötuskindlustusmaksed	912	872
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 525	1 785
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 755	34 386

Lisa 8 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Transpordikulud	5 356	0	
Mitmesugused bürookulud	1 915	0	
Lähetuskulud	289	0	
Tööjõukulud	80 580	0	10
Amortisatsioonikulu	360	0	
Muud turustuskulud	28 828	9 068	
Kokku turustuskulud	117 328	9 068	

Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Üür ja rent	91 246	97 780	
Transpordikulud	11 456	14 815	
Mitmesugused bürookulud	60 990	82 555	
Lähetuskulud	17 033	28 473	
Koolituskulud	6 154	4 109	
Tööjõukulud	461 042	346 274	10
Amortisatsioonikulu	954	905	
Muud	7 391	231	
Kokku üldhalduskulud	656 266	575 142	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Palgakulu	390 948	254 558	
Sotsiaalmaksud	132 038	85 859	
Muud	18 636	5 857	
Kokku tööjõukulud	541 622	346 274	8,9
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	8	8	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	916 686	574 016	14
Kokku intressitulud	916 686	574 016	

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	121 625	232 142	14
Kokku intressikulud	121 625	232 142	

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Diskonteerimise kulu	-65 288	0
Muu finantskulu	-61 609	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-126 897	0

Diskonteerimise kulu real on kajastatud seotud osapoolte pikaajalise intressinõude nüüdiväärtuse muutus. Nüüdiväärtuse muutuse arvutamise diskontomäär on 5% aastas, periood 2 aastat.

Muu finantskulu real on kajastatud optsioonilepingutest tulenev kompensatsioon.

Lisa 14 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	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	25 350	4 071 609
Tütarettevõtjad	0	2 712 440
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	55 666	106 512
Kokku nõuded ja ettemaksed	81 016	6 890 561
Laenukohustised		

Emaettevõtja	2 800 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 226 820	3 237 930
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	500 000
Kokku laenukohustised	5 026 820	3 737 930
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	28 485	0
Tütarettevõtjad	0	8 328
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 631	93 541
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 656	12 102
Kokku võlad ja ettemaksed	49 772	113 971

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 357 480	246 900
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 260 231	1 515 189
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 617 711	1 762 089

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	5 710 833	-1 846 800	3 864 033	118 622
Tütarettevõtjad	3 352 577	1 160 200	-2 026 405	2 486 372	340 916
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 111 800	1 316 189	-3 912 800	1 515 189	114 124
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 265 033	10 000	-1 275 033	0	354
Kokku antud laenud	8 729 410	8 197 222	-9 061 038	7 865 594	574 016
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	3 864 033	859 000	-4 723 033	0	105 312
Tütarettevõtjad	2 486 372	1 881 400	-3 367 772	1 000 000	187 639
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 515 189	7 670 160	-3 236 438	5 948 911	623 735
Kokku antud laenud	7 865 594	10 410 560	-11 327 243	6 948 911	916 686

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 434 500	997 930	-194 500	3 237 930	80 070
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 530 000	1 100 000	-3 130 000	500 000	141 867
Kokku laenukohustised	4 964 500	2 097 930	-3 324 500	3 737 930	221 937

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	3 700 000	-900 000	2 800 000	10 414
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 237 930	1 603 820	-2 614 930	2 226 820	98 841
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500 000	0	-500 000	0	12 370
Kokku laenukohustised	3 737 930	5 303 820	-4 014 930	5 026 820	121 625

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	524 067	280 372
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	179 217	209 590
Kokku müüdnud	703 284	489 962

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	26 784	22 320
Tütarettevõtjad	5 172	20 101
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	112 045	12 370
Kokku ostetud	144 001	54 791

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	19 230	20 443

2021. aastal ühendati ettevõttega Hepsor Latvia Investment OÜ, Hepsor Meistri 14 OÜ ja Hepsor Lauluväljak OÜ et liitsustada Hepsor AS kontserni struktuuri. Ühendamise käigus sai ettevõtte netovara 282 tuhat eurot. Juulis 2021. aastal jagunes ettevõtte Hepsor Latvia OÜ-sse andes üle netovara 800 tuhat eurot. Ettevõtete ühinemiste ja jagunemise netovara muutus on kajastatud bilansis eelmiste perioodide jaotamata kasumi real.

Vastavalt Hepsor Finance OÜ ja Hepsor Meistri 14 OÜ, Hepsor Lauluväljak OÜ ühinemislepingule on Hepsor Meistri 14 OÜ ja Hepsor Lauluväljak OÜ osakapitalid kokku summas 5 tuhat eurot kajastatud ettevõtte bilansis omakapitalis ülekursi real.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Hepsor Finance OÜ (registrikood: 12362565) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	30.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor Finance OÜ ainuosanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor Finance OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestuseksperptide 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 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.

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 auditiprotseduure 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, väärtesitiste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

30.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor Finance OÜ (registrikood: 12362565) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 322 406
Aruandeaasta kasum (kahjum)	516 667
Kokku	4 839 073
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 839 073
Kokku	4 839 073

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	703283	100.00%	Jah

Sidevahendid

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