

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2022

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

Ärinimi: Hepsor Finance OÜ

Registrikood: 12362565

Aadress: Järvevana tee 7b

10112 Tallinn

Harju maakond

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Turustuskulud	14
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Intressitulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

Hepsor Finance OÜ juhatus on üheliikmeline. Alates novembrist 2021 juhatuse liikmele tasu ei maksta.

Peamised sündmused

2022. aastal müüsid 100%-liselt Hepsor Finance OÜ-le kuuluvad tütarettevõtted Hepsor S4B SIA ja Hepsor Agen24 SIA asjaõiguslepingutega Lätis 27 korterit, 26 korterit Strēlnieku 4b ning 1 korter Āgenskalna 24 arendusprojekti.

Majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel kahanes Eesti majandus 2022. aastal võrreldes sama perioodiga aasta tagasi -1,1% (2021: +8%). Selle tingis Ukraina sõja tulemusena vallandunud mitmik kriis, mis põhjustas energiahindades ajutise järsu tõusu ja katkestas mitme olulise tooraine senised tarneahelad. See omakorda tõi kaasa kiire hinnatõusu, kuni uued tarneahelad välja töötati. Kõik see suurendas tarbija ebakindlust. Aastaga kasvasid hinnad kokku 19,4%, seejuures oluline osa hinnatõusust toimus aasta esimeses pooles kuni augustini (+17,8%), aasta teises pooles hinnakasv stabiliseerus. Ehitushinna indeks kasvas 2022. aastal 17,8% (2021: 8,1%) ning registreeritud töötuse määr oli 2022. aastal 5,6% (2021: 6,2%).

Läti majandus pidas Ukraina sõja raputustele võrreldes Eestiga pisut paremini vastu. Läti Statistikaameti andmetel kasvas Läti majandus 2022. aastal +2,2% (2021: +4,6%). Inflatsioon oli Lätis 2022. aastal 17,3% (2021: 3,2%). Registreeritud töötuse määr oli Lätis 2022. aastal 6,9% (2021: 6,7%). Ehitushinnaindeks kasvas 19,7% (2021: 6,7%).

2022. aasta juunis tõusis Euroopa Keskpanka baasintressimäärade tõstmise tulemusena Euribor esimest korda alates 2015. aasta sügisest üle 0-i ning 6 kuu Euribor lõpetas aasta 2,693% juures. Rahaturud ootavad 2023. aasta jooksul 2022. aastal alanud Euribori tõusu jätkumist. Kõrge inflatsioon ning prognoositust tugevam reaalmajandus annavad Euroopa Kesk pangale julgust jätkata baasintressimäärade tõstmisega – aruande koostamise seisuga oodatakse veel kolme baasintressimäärade tõstmist, kokku 3,75%-ni. Intressimäärade mõningast langust prognoositakse alles 2024. aasta teises pooles.

Finantsriskid

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

Põhinäitajad

(eurodes)	2022	2021
Müügitulu	467 755	703 283
Ärikasum	-657 111	-151 497
Puhaskasum	505 693	516 667
Varad kokku	13 807 058	10 820 750
Omakapital	5 427 922	4 922 229

Peamised suhtarvud

(%)	2022	2021
Omakapitali tootlus (ROE)	10	11
Kogu vara tootlus (ROA)	4	5
Ärimentaablus	-140	-22
Puhasrentaablus	108	73

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 288 994	2 790 487	
Nõuded ja ettemaksed	530 220	92 280	2
Varud	3 022	1 035	
Kokku käibevarad	2 822 236	2 883 802	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	365 600	382 800	4
Nõuded ja ettemaksed	10 521 589	7 552 423	2
Materiaalsed põhivarad	91 228	1 725	5
Immateriaalsed põhivarad	6 405	0	6
Kokku põhivarad	10 984 822	7 936 948	
Kokku varad	13 807 058	10 820 750	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 965 913	5 746 820	7
Võlad ja ettemaksed	413 223	151 701	8
Kokku lühiajalised kohustised	8 379 136	5 898 521	
Kokku kohustised	8 379 136	5 898 521	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 500	4 500	
Ülekurss	78 656	78 656	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 839 073	4 322 406	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 693	516 667	
Kokku omakapital	5 427 922	4 922 229	
Kokku kohustised ja omakapital	13 807 058	10 820 750	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	467 755	703 283	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-445 605	-313 402	10
Brutokasum (-kahjum)	22 150	389 881	
Turustuskulud	-364 343	-117 328	11
Üldhalduskulud	-315 553	-416 276	12
Muud äritulud	669	7 113	
Muud ärikulud	-34	-14 887	
Ärikasum (kahjum)	-657 111	-151 497	
Intressitulud	1 433 437	916 686	14
Intressikulud	-205 324	-121 625	15
Muud finantstulud ja -kulud	-65 309	-126 897	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	505 693	516 667	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 693	516 667	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Finance OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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 Agen24 SIA ja Hepsor S4B SIA (lisa 4) konsolideeritakse Hepsor AS kontserni.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte on 2022. aastal läbipaistvuse huvides muutnud kasumiaruandes kulude klassifikatsiooni, mille tulemusel on korrigeeritud 2021. aasta kasumiaruande kuluridasid alljärgnevalt:

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	73 412	239 990	313 402
Üldhalduskulud	656 266	-239 990	416 276
Kokku mõju kasumiaruandele	729 679	0	729 679

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 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 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 investeringu vähendusena.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata investeringute väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad investeringute 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 investering alla tema kaetavale väärtusele. Allahindluse korral alustatakse firmaväärtuse mahakandmisest.

Nõuded ja ettemaksud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaradeks loetakse vara, mille soetamismaksumus on suurem kui 1 000 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.

Tulud

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

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Dividenditulud 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 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 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 ärioludele otsustele.

Seotud osapool on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- olulist mõju omavad juriidilised isikud;
- 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 043 171	521 582	10 521 589	0	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 219	5 219	0	0	3
Muud nõuded	21	21	0	0	
Viitlaekumised	21	21	0	0	
Ettemaksed	3 398	3 398	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 398	3 398	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 051 809	530 220	10 521 589	0	

	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	17
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	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 219	0	5 447
Üksikisiku tulumaks	0	14 217	7 398
Sotsiaalmaks	0	25 721	15 059
Kohustuslik kogumispension	0	847	414
Töötuskindlustusmaksed	0	1 754	912
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	969	1 525
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 219	43 508	30 755

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	365 600	382 800
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	365 600	382 800

Hepsor Finance OÜ oli 31.12.2021 seisuga kolm 100%-lise osalusega tütarettevõtet:

Hepsor Bal 7 SIA - 2 800 eurot

Hepsor Agen 24 SIA - 20 000 eurot

Hepsor S4B SIA - 360 000 eurot

Aruandeaastal vähendati Hepsor Agen24 SIA osakapitali 17 200 euro võrra, 31.12.2022 seisuga on investeeringud tütarettevõtete osadesse alljärgnevad:

Hepsor Bal7 SIA - 2 800 eurot

Hepsor Agen24 SIA - 2 800 eurot

Hepsor S4B SIA - 360 000 eurot

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	0	3 946	0	3 946
Akumuleeritud kulum	0	-905	0	-905
Jääkmaksumus	0	3 041	0	3 041
Amortisatsioonikulu	0	-1 316	0	-1 316
31.12.2021				
Soetusmaksumus	0	3 946	0	3 946
Akumuleeritud kulum	0	-2 221	0	-2 221
Jääkmaksumus	0	1 725	0	1 725
Ostud ja parendused	72 633	5 994	20 973	99 600
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	72 633			72 633
Muud ostud ja parendused		5 994	20 973	26 967
Amortisatsioonikulu	-6 053	-2 297	-1 747	-10 097
31.12.2022				
Soetusmaksumus	72 633	9 940	20 973	103 546
Akumuleeritud kulum	-6 053	-4 518	-1 747	-12 318
Jääkmaksumus	66 580	5 422	19 226	91 228

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
Ostud ja parendused	7 849	7 849
Amortisatsioonikulu	-1 444	-1 444
31.12.2022		
Soetusmaksumus	7 849	7 849
Akumuleeritud kulum	-1 444	-1 444
Jääkmaksumus	6 405	6 405

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikulaen	2 900 000	2 900 000			3,5%	EUR	2023	17
Laen kontserni ettevõttelt	4 643 000	4 643 000			3,5%	EUR	2023	17
Laen äriühingult	422 913	422 913			3,5%	EUR	2023	17
Lühiajalised laenud kokku	7 965 913	7 965 913						
Laenukohustised kokku	7 965 913	7 965 913						
	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	17
Äriühingud	720 000	720 000			0%	EUR	2022	
Saadud laen kontserni ettevõtelt	2 226 820	2 226 820			3%	EUR	2022	17
Lühiajalised laenud kokku	5 746 820	5 746 820						
Laenukohustised kokku	5 746 820	5 746 820						

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 092	27 092	
Võlad töövõtjatele	62 074	62 074	
Võlad seotud osapooltele	258 722	258 722	17
Maksuvõlad	43 508	43 508	3
Muud võlad	21 827	21 827	
Muud viitvõlad	21 827	21 827	
Kokku võlad ja ettemaksed	413 223	413 223	

	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	3
Muud võlad	16 831	16 831	
Muud viitvõlad	16 831	16 831	
Kokku võlad ja ettemaksed	151 701	151 701	

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	467 755	703 283
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	467 755	703 283
Kokku müügitulu	467 755	703 283
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Arendusprojektide juhtimine	462 857	703 283
Maaklerteenused	4 898	0
Kokku müügitulu	467 755	703 283

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	87 013	73 134
Transpordikulud	16 887	11 390
Mitmesugused bürookulud	2 243	802
Koolituskulud	487	402
Riiklikud ja kohalikud maksud	229	278
Tööjõukulud	337 519	226 442
Amortisatsioonikulu	1 227	954
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	445 605	313 402

Lisa 11 Turustuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	15 415	0
Energia	2 588	0
Transpordikulud	8 334	5 356
Mitmesugused bürookulud	4 281	1 915
Lähetuskulud	1 150	289
Koolituskulud	1 116	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	19 183	0
Tööjõukulud	117 064	80 580
Amortisatsioonikulu	9 716	360
Reklaamikulud	185 115	0
Muud turustuskulud	381	28 828
Kokku turustuskulud	364 343	117 328

Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	56 880	91 246
Transpordikulud	0	66
Mitmesugused bürookulud	50 094	60 188
Lähetuskulud	670	17 033
Koolituskulud	2 491	5 752
Tööjõukulud	200 907	234 600
Amortisatsioonikulu	598	0
Muud	3 913	7 391
Kokku üldhalduskulud	315 553	416 276

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	473 915	390 948
Sotsiaalmaksud	159 862	132 038
Muud	21 713	18 636
Kokku tööjõukulud	655 490	541 622
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	9	9
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	8
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 14 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu laenuidelt	1 433 437	916 686	17
Kokku intressitulud	1 433 437	916 686	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenuidelt	205 324	121 625	17
Kokku intressikulud	205 324	121 625	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Diskonteerimise tulu	42 976	0
Diskonteerimise kulu	-85 985	-65 288
Muu finantskulu	-22 300	-61 609
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-65 309	-126 897

Diskonteerimise kulu real on kajastatud seotud osapoolte pikaajalise intressinõude nüüdiväärtuse muutus. Nüüdiväärtuse muutuse arvutamise diskontomäär on 5% aastas, periood 2-3 aastat.

Muu finantskulu real on kajastatud laenude allahindlusest tulenev kulu.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Hepso AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Hepso AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	608	25 350	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	520 974	55 666	
Kokku nõuded ja ettemaksed	521 582	81 016	2
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 900 000	2 800 000	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 643 000	2 226 820	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	422 913	0	7
Kokku laenukohustised	7 965 913	5 026 820	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	125 372	28 485	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	118 921	7 631	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 429	4 464	
Kokku võlad ja ettemaksed	258 722	40 580	8

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	1 357 480	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 629 885	6 260 231	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 629 885	7 617 711	2

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
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	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 000 000	0	1 000 000	0	88 652	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 948 911	8 072 409	4 134 879	9 889 441	1 344 785	
Kokku antud laenud	6 948 911	8 072 409	5 134 879	9 889 441	1 433 437	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	3 700 000	-900 000	2 800 000	10 414	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 237 930	1 603 820	-2 614 930	2 226 820	98 841	7
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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 800 000	2 102 000	2 002 000	2 900 000	92 423	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 226 820	2 420 000	3 820	4 643 000	111 290	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	463 913	41 000	422 913	1 611	7
Kokku laenukohustised	5 026 820	4 985 913	2 046 820	7 965 913	205 324	7

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	353 105	524 067
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	114 650	179 217
Kokku müüdid	467 755	703 284

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	23 094	26 784
Tütarettevõtjad	0	5 172
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	130 659	112 045
Kokku ostetud	153 753	144 001

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	0	19 230

Pikaajaliste intressinõuete diskonteerimisel on kasutatud diskontomäärana 5% (31.12.2021:5%). Pikaajalise intressinõude 1073 tuhat eurot diskonteeritud nüüdiseväärtus bilansis on 964 tuhat eurot (31.12.2021: 669 tuhat eurot diskonteeritud nüüdiseväärtus 604 tuhat eurot).

Seotud osapooltele antud laenude alusvaaluutaks on euro, intressimäär laenudel on 12% ning tähtajad vahemikus 2023-2025.

Aruandeaastal seotud osapooltele edasiarveldatud kulude summa on 34 tuhat eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Hepsor Finance OÜ (registrikood: 12362565) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	26.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor Finance OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor Finance OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 lahkeb 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 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, väaresitiste 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 märkimisväärsed kahtlused 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, 10141 Tallinn

27.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor Finance OÜ (registrikood: 12362565) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	27.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 839 073
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 693
Kokku	5 344 766
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 344 766
Kokku	5 344 766

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 839 073
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 693
Kokku	5 344 766
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 344 766
Kokku	5 344 766

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	462857	98.95%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	4898	1.05%	Ei

Sidevahendid

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