

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Hepsor Latvia OÜ

registrikood: 16193797

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

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 56924919

e-posti aadress: martti@hepsor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 4 Laenukohustised	13
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 7 Osakapital	15
Lisa 8 Üldhalduskulud	15
Lisa 9 Tööjõukulud	15
Lisa 10 Intressitulud	15
Lisa 11 Intressikulud	16
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 13 Seotud osapooled	16
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

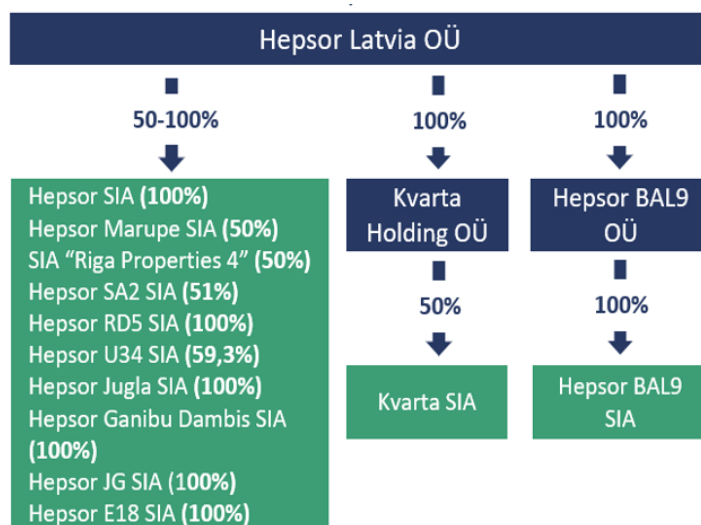
Hepsor Latvia OÜ on 2021. aasta märtsis asutatud kinnisvaraarenduseettevõtte Hepsor AS kontserni Läti arendusprojektide finantseerimisega tegelev ettevõtte. Hepsor AS-ile kuulub 80% ettevõttest. Hepsor Latvia OÜ ei esita konsolideeritud aruannet. Ettevõtte ja tema tütarettvõtted konsolideeritakse Hepsor AS kontserni.

2024. aastal müüsid Hepsor AS kontserni Läti tütarettvõtted kokku 29 korterit, millest enamik, s.o 19 korterit, müüdi Nameja Rezidence projektis, mida arendab Hepsor RD5 SIA.

Ettevõttel on kaheliikmeline juhatus, 2024. aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Ettevõtte struktuur seisuga 31.12.2024



Olulised sündmused

12. juunil 2024 allkirjastasid Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor U34 SIA ja Bigbank AS Läti filiaal laenulepingu summas üheksa miljonit eurot. Laenu eesmärk on finantseerida StokOfiss 34 ärimaja arendusprojekti ehitust Riias aadressil Ulbrokas 34. Lisaks pangale on arendusprojekti finantseerimisse kaastatud ka investorid, kelle investeeritav summa on kokku 1,7 miljonit eurot.

17. mail 2024 allkirjastasid Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor U34 SIA ja ehitusettevõtte Mitt&Perlebach lepingu StokOfiss 34 arendusprojekti ehitamiseks Riias aadressil Ulbrokas 34. Ehituslepingu maht on ligikaudu 9,6 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.

18. juulil omandas Hepsor ASi tütarettvõtte Hepsor E18 SIA kinnistu Riias aadressil Eiženijas iela 18. Arendamisele tuleb kaks kortermaja kokku 54 korteriga ning müüdava pinnaga 2 800 m². Ehituse algus on plaanitud 2025. aasta kolmandasse kvartalsisse.

Detsembris sõlmis Hepsor Latvia OÜ optsoonilepingu kinnisvara arendusettevõtte 50%-lise osaluse omandamiseks. Arendusettevõtte plaanib aadressil Dzelzavas 74c, Riia 102 korteriga 13-korruselise kortermaja ehitust.

Ülevaade arendusprojektidest

Elamuarendus



Hepsor RD5 SIA arendas Riia linnas, aadressil Ranka Dambis 5, 38 korteriga korterelamut. Ehitus algas 2023. aasta I kvartalis ning projekt valmis 2024. aasta teises pooles.

31.12.2024 seisuga on 21 korterit broneeritud või müüdud võlaõigusliku või asjaõigusliku lepinguga.

Projektiga saab tutvuda:

<https://hepsor.lv/namejarezidence/home/>



Hepsor JG SIA arendab Riia linnas, aadressil Jurmalas Gatve/Imanta 8. linija, 40 korteriga elamuarendus-projekti. Ehitus algas 2023. aasta lõpus. Projekt saab valmis 2025. aasta alguses.

Seisuga 31.12.2024 on broneeritud või müüdud võlaõigusliku lepinguga 18 korterit.

Projektiga saab tutvuda:

<https://hepsor.lv/annenhofmajas/>



Hepsor Jugla SIA planeerib 105 korteriga elamu-arendust Riia linnas, aadressil Braila iela 23.

Planeeritav ehituse algus on 2025. aasta teises kvartalis ning projekt peaks valmima 2026. aasta esimeses kvartalis.

Projektiga saab tutvuda:

<https://hepsor.lv/zalajugla/>



Hepsor E18 SIA planeerib 54 korteriga korterelamu ehitust aadressil Eizenija 18, Riia.

Planeeritav ehituse algus on 2025. aasta kolmas kvartal ning projekt peaks valmima 2026. aasta kolmandas kvartalis.



Aadressile Dzelzavas 74c, Riia planeeritakse ehitada 103 korteriga 13-korruseline A+ energiaklassiga *premium* kortermaja.

Planeeritav ehituse algus on 2025. aasta teine kvartal ja projekt valmib 2026. aasta kolmandas kvartalis.

Projektiga saab tutvuda:

<https://dzresidence.lv/en/>

Äriarendus



Hepsor U34 SIA omab kinnistust Riia linnas, aadressil Ulbrokas 34. Kinnistule ehitatakse *stock-office* üüritava pinnaga 8 740 m².

Ehitus algas 2024. teises aasta kvartalis ning valmib 2025. aasta teises kvartalis.

Projektiga saab tutvuda:

<https://hepsor.lv/stokofissu34/>



Hepsor Ganibu Dambis SIA omab Riia linnas, aadressil Ganibu Dambis 17a kinnistut, eesmärgiga alustada ca 18 000 m² ärikinnisvara „Veidama Kvartali“ arendusega.

Ehitustegevusega planeeritakse alustada 2025. aasta alguses.

Projektiga saab tutvuda:

<https://hepsor.lv/veidamakvartals/>

SIA Riga Properties 4 – 2023. aastal ostis Hepsor Latvia 50%-lise osaluse ettevõttes SIA Riga Properties 4. Riia linna läheduses asukohaga Līdumi, Dreiliņi, Stopiņu vald on võimalik arendada ca 40 000 m² äripindasid. Tänapäevane ärisuund ettevõtteks on infrastruktuuri rajamine ja kinnistute jaotamine väiksemateks osadeks ning nende realiseerimine.

Majanduskeskkond

Läti Statistikaameti andmetel kahanes Läti majandus 2024. aastal -0,4% (2023: -0,3%) ning inflatsioon aeglustus 1,3% tasemele (2023: 9,1%) hoolimata kiire palgakasvu jätkumisest. 2024. a keskmine brutopalk tõusis 9,7% (2023: 11,9%). Registreeritud töötuse määr tõusis Lätis 2024. aastal 0,3% võrra 6,8%-ni (2023: 6,5%). Ehitushinnaindeks kasvas 2,1% (2023: 17,1%). Läti keskpank prognoosib 2025. aastaks majanduse taastumist (prognoositav majanduskasv 2,6%). Eeldatakse, et 2025. aastal on kasv tugevam, kuna seda toetavad eratarbimine, eksport ja investeringud. Läti keskpank prognoosib 2025. aastaks tarbijahindade kasvuks 2,4% ja töötuse määra püsivust 6,8% tasemel. Keskmiseks palgakasvuks ootab Läti keskpank 6,7%. 2024. aastal ulatus keskmine brutopalk Lätis 1 685 euroni, keskmine brutopalk pealinnas Riias oli 1 869 eurot.

Colliersi poolt koostatud analüüsi kohaselt langes 2024. aastal Lätis tehinguaktiivsus uusarenduste turul madalaima punktini viimase viie aasta jooksul kuid intressimäärade kärped aasta teisel poolel vedasid tehingute arvu uuesti kasvule, mis näitab, et madalaim punkt võib nüüd olla selja taga. Madala nõudluse tõttu olid arendajad valmis tegema pakettpakumisi ning erihindasid, mistõttu turuhinnad püsisid aasta vältel suhteliselt stabiilsed. Kuna aga nõudlus kasvab ja konkurents ostjate pärast väheneb, on oodata eripakkumiste järkjärgulist kaotamist, mis viib lõpuks turuhindade tõusuni.

2024. aasta lõpuks müügis uusarenduste korterite jääk oli 4 450 ühikut, mis on 16% suurem võrreldes 2023. aasta lõpuga. Aasta jooksul jätkus arvestatav müümata valmis korterite jäägi kasv, mis jõudis aasta lõpuks 2 170 ühikuni (2023: 1 780 ühikut). Samal ajal langes eelmüügi aktiivsus 2024. aastal viimase nelja aasta madalaimale tasemele – arenduses olevatest korteritest vaid 31% oli eelmüügi tehingutega kaetud, mis on oluliselt madalam kui enne intressimäärade tõusu täheldatud 50% tase. Aasta jooksul toimus asjaõiguslepingute alusel Riia piirkonnas kokku 1 570 uusarenduste ostu-müügi tehingut, mis on 28% vähem aasta varasemast. Tehinguaktiivsuse langus on ootuspärane lähtuvalt eelnevate aastate eelmüügi langusest ning madalast uute projektidega alustamise aktiivsusest. Asjaõigustehingute hinnadünaamika jätkus müügihinna kasv – keskmine

ajaõigustehingu hind oli 2 610 eurot/m² (2023: 2 530 eurot/m²), mis on 3,2% enam aasta varasemast. Seevastu eelmüügi hinnad on püsinud alates 2022. aasta sügisest stabiilsed keskmiselt 2 780 eurot/m² juures.

Ärikinnisvara osas oli Riias 2024. aasta lõpu seisuga ca 877 tuhat ruutmeetrit büroopindasid ning enam kui 74 tuhat ruutmeetrit uusi büroopindu ehituses, millest 45% peaks valmima 2025. aastal. Hiljuti lõpetatud projekte edukalt välja üürinud arendajad kavandavad juba järgmisi etappe, mis toob uue pakkumise laine aastatel 2027-2028 samas kui 2025-2026 oodatakse väiksemas mahus uute projektide lisandumist turule. Hetkel valmivad või planeerimisel olevad projektid on oluliselt suuremate kuludega võrreldes hiljuti valminud arendustega. Nende kulude korvamiseks peavad üürileandjad tõstma küsitavaid üürihindu, luues tulevikus turule lisanduvate pindade ja olemasolevate kaasaegsete kontoripindade vahele hinnaerinevuse. Üürnikud lepivad uusarendustes kõrgemate üürimääradega eeldusel, et kogukulud jäävad samaks. See on saavutatav parema energiatõhususe ja pideva hübriidtööga, mis võimaldab üürida 20-30% väiksemaid ruume. Riias püsib büroopindade vakantsimäär kõrge 17,1% juures ning kapitalisatsioonimäär tõusis 6,75%-ni.

Aasta lõpu seisuga oli Riias ja selle lähiümbruses hinnanguliselt 69 tuhat ruutmeetrit lao- ja tootmiskinnisvara, millest 25 tuhat ruutmeetrit valmis 2024. aasta jooksul. Lisandunud pindade oodatust kõrgemad üürihinnad aeglustasid pindade kasutuselevõttu mistõttu vakants küündis aasta lõpul 18%-ni. Kaasaegsed logistikakompleksid on kujunemas tugevateks konkurentideks lao- ja tootmispindadele, kuna uued logistikaarendused hõlmavad üha enam väiksemaid üksusi, mis sobivad paljudele traditsioonilistele lao- ja tootmispindade üürnikele, pakkudes sageli ka ruume madalama üürimääraga kui "traditsioonilistel" lao- ja tootmispindadel. Lao ja tootmispindade arendusplaanid on endiselt piiratud, 2024. aastal ei kuulutatud välja ühtegi suuremat uut projekti ega registreeritud ühtegi märkimisväärset maaostu lao- ja tootmispindade arendamiseks.

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)	2024	2023
Puhaskasum/-kahjum	-59 464	364 803
Varad kokku	8 929 407	6 956 533
Kohustised kokku	7 583 396	5 551 058
Omakapital	1 346 011	1 405 475

Peamised suhtarvud

	2024	2023
Omakapitali tootlus (ROE) (%)	-4,3	30
Kogu vara tootlus (ROA) (%)	0,7	4
Võlakordaja	0,9	0,8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Omakapitali tootlus (ROE) % = puhaskasum/keskmise omakapital
- Kogu vara tootlus (ROA) % = puhaskasum/keskmise vara
- Võlakordaja = kohustised kokku/varad kokku

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	618 829	7 472	
Nõuded ja ettemaksed	1 589 756	962 119	2
Kokku käibevarad	2 208 585	969 591	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 297 590	2 206 390	3
Nõuded ja ettemaksed	4 423 232	3 780 552	2
Kokku põhivarad	6 720 822	5 986 942	
Kokku varad	8 929 407	6 956 533	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 197 375	400 000	4
Võlad ja ettemaksed	142 433	4 270	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 339 808	404 270	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 563 769	3 546 727	4
Võlad ja ettemaksed	3 679 819	1 600 061	5
Kokku pikaajalised kohustised	6 243 588	5 146 788	
Kokku kohustised	7 583 396	5 551 058	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	7
Muud reservid	950 000	950 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	445 475	80 672	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 464	364 803	
Kokku omakapital	1 346 011	1 405 475	
Kokku kohustised ja omakapital	8 929 407	6 956 533	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Üldhalduskulud	-111 316	-75 224	8
Muud äritulud	237	491	
Muud ärikulud	-80	-102	
Ärikasum (kahjum)	-111 159	-74 835	
Intressitulud	584 864	626 422	10
Intressikulud	-516 373	-870 256	11
Muud finantstulud ja -kulud	-16 796	683 472	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-59 464	364 803	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 464	364 803	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Latvia OÜ majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Hepsor Latvia OÜ kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Hepsor Latvia OÜ ei esita konsolideeritud aastaaruannet. Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtted Hepsor Bal9 OÜ, Hepsor E18 SIA, Hepsor Ganibu Dambis SIA, Hepsor SIA, Hepsor JG SIA, Hepsor Jugla SIA, Kvarta Holding OÜ, Hepsor Marupe SIA, Riga Properties 4 SIA, Hepsor RD5 SIA, Hepsor SA2 SIA, Hepsor U34 SIA konsolideeritakse Hepsor AS kontserni.

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.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringus 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.

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.

Ettevõtteid, kus ettevõtte omab 50%-list osalust on kajastatud tütarettevõtteks, tuginedes juhtkonna hinnangule, et ettevõtte üle on kontroll

tulenevalt kinnisvaraarendusprojektide juhtimise ja/või osanikelepingute kaudu.

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).

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 väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid kasumieraldisi (dividende). Alates 1. jaanuarist 2025 on maksumääraks 22/78 netodividendidelt.

2023. ja 2024. aastal oli võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Soodsamat maksumäära võis kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud määraga 20/80.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. 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.

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:

- Emaettevõtja;
- Tütarettevõtjad;
- Sidusettevõtjad;
- 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 012 952	1 589 720	4 423 232	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	0	
Muud nõuded	21	21	0	
Intressinõuded	21	21	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 012 988	1 589 756	4 423 232	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 742 671	962 119	3 780 552	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 742 671	962 119	3 780 552	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
40203078735	Hepsor SIA	Läti	Kinnisvara arendus	100	100
40203381460	Riga Properties 4 SIA	Läti	Kinnisvara arendus	50	50
40203212947	Hepsor Marupe SIA	Läti	Kinnisvara arendus	50	50
40203056969	Hepsor SA2 SIA	Läti	Kinnisvara arendus	51	51
40203337161	Hepsor RD5 SIA	Läti	Kinnisvara arendus	100	100
40203343153	Hepsor U34 SIA	Läti	Kinnisvara arendus	70	59
14722530	Hepsor Bal9 OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
16165708	Kvarta Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	100
40003548588	Hepsor Jugla SIA	Läti	Kinnisvara arendus	100	100
40203374562	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Kinnisvara arendus	100	100
40203412008	Hepsor JG SIA	Läti	Kinnisvara arendus	100	100
40203545283	Hepsor E18 SIA	Läti	Kinnisvara arendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Muud muutused	31.12.2024
Hepsor SIA	500 000	0	0	500 000
Riga Properties 4 SIA	175 000	0	0	175 000
Hepsor Marupe SIA	135 000	0	-133 600	1 400
Hepsor SA2 SIA	1 428	0	0	1 428
Hepsor RD5 SIA	230 000	0	0	230 000
Hepsor U34 SIA	224 000	0	220 750	444 750
Hepsor Bal9 OÜ	2 500	0	0	2 500
Kvarta Holding OÜ	1	1 250	0	1 251
Hepsor Jugla SIA	238 461		0	238 461
Hepsor Ganibu Dambis SIA	500 000	0	0	500 000
Hepsor JG SIA	200 000	0	0	200 000
Hepsor E18 SIA	0	2 800	0	2 800
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 206 390	4 050	87 150	2 297 590

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kvarta Holding OÜ	50	04.06.2024	1 250
Hepsor E18 SIA	100	05.03.0024	2 500

2024. aastal suurendati tütarettevõtte Hepsor U34 SIA osakapitali 430 tuhande euro võtta, mille tulemusel Hepsor Latvia OÜ osalus vähenes 70%-lt 59,3%-le. Hepsor Marupe SIA osakapitali vähendati 267 tuhande euro võtta, millest vähemusosalusele tasuti 134 tuhat eurot.

Lisa 4 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								
Äriühingud	425 000	425 000			0%	EUR	2025	
Äriühingud	772 375	772 375			12%	EUR	2025	
Lühiajalised laenud kokku	1 197 375	1 197 375						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooltelt saadud laenud	2 563 769		2 563 769		12%	EUR	2026	13
Pikaajalised laenud kokku	2 563 769		2 563 769					
Laenukohustised kokku	3 761 144	1 197 375	2 563 769					
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Äriühingud	400 000	400 000			0%	EUR	2024	
Lühiajalised laenud kokku	400 000	400 000						
Pikaajalised laenud								
Äriühingud	770 650		770 650		12%	EUR	2025	
Seotud osapooltelt saadud laenud	2 776 077		2 776 077		12%	EUR	2025	13
Pikaajalised laenud kokku	3 546 727		3 546 727					
Laenukohustised kokku	3 946 727	400 000	3 546 727					

2024. aastal on pikaajaliste laenukohustiste bilansilise väärtuse arvutamiseks kasutatud sisemist intressimäära 9,25%. Pikaajalise kohustise 2 777 750 (31.12.2023: 3 745 375) eurot nüüdisväärtus bilansis 31.12.2024 seisuga on 2 563 769 (31.12.2023: 3 546 727) eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	889	889	0	
Võlad töövõtjatele	2 793	2 793	0	
Võlad seotud osapooltele	1 979 819	0	1 979 819	13
Maksuvõlad	2 136	2 136	0	
Muud võlad	136 615	136 615	0	
Intressivõlad	136 615	136 615	0	
Muud pikaajalised võlad	1 700 000	0	1 700 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 822 252	142 433	3 679 819	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	53	53	0	
Võlad töövõtjatele	2 444	2 444	0	
Võlad seotud osapooltele	1 556 520	135	1 556 385	13
Maksuvõlad	819	819	0	
Muud võlad	44 495	819	43 676	
Intressivõlad	43 676	0	43 676	
Muud viitvõlad	819	819	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 604 331	4 270	1 600 061	

Seisuga 31.12.2024 on muude pikaajaliste võlgade all on kajastatud võlg arendusprojekti StokOfiss 34 (Hepsor U34 SIA) finantseerimisse kaasatud finantsinvestoritele kokku summas 1,7 miljonit eurot.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud varad		
Opsioon ühingu omandamiseks	174 400	0
Kokku tingimuslikud varad	174 400	0

Detsembris sõlmis Hepsor Latvia OÜ opsioonilepingu kinnisvara arendusettevõtte 50%-lise osaluse omandamiseks. Arendusettevõtte plaanib aadressil Dzelzavas 74c, Riia 102 korteriga 13-korruselist kortermaja ehitust. 31.12.2024 seisuga ei olnud opsioonilepingus toodud tingimused täidetud opsiooni realiseerimiseks.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused: 1 osa 8000 eurot 1 osa 2000 eurot		

Lisa 8 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Koolituskulud	-191	0	
Tööjõukulud	-103 420	-34 386	9
Muud	-7 560	-6 409	
Juriidilised teenused	-145	-34 429	
Kokku üldhalduskulud	-111 316	-75 224	

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Palgakulu	-81 473	-22 207	
Sotsiaalmaksud	-21 947	-12 179	
Kokku tööjõukulud	-103 420	-34 386	8
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 10 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu hoiustelt	17 913	0
Intressitulu laenudelt	566 951	626 422
Kokku intressitulud	584 864	626 422

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	516 373	870 256
Kokku intressikulud	516 373	870 256

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Diskonteerimise tulu	92 350	151 728	
Diskonteerimise kulu	-37 482	-63 051	
Intressinõude allahindlus	-71 664	0	13
Tütarettevõtte müügist saadud kasum	0	594 795	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-16 796	683 472	

Lisa 13 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
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 589 720	962 119	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 589 720	962 119	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	4 498 941	3 895 797	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 498 941	3 895 797	
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 777 750	2 973 000	
Kokku laenukohustised	2 777 750	2 973 000	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 979 819	1 556 520	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 979 819	1 556 520	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	7 326 720	2 314 641	-5 637 261	4 004 100	626 422	
Kokku antud laenud	7 326 720	2 314 641	-5 637 261	4 004 100	626 422	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	4 004 100	3 298 100	2 177 050	5 125 150	495 286	
Kokku antud laenud	4 004 100	3 298 100	2 177 050	5 125 150	495 286	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 136 500	1 122 500	-5 286 000	2 973 000	681 274	
Kokku laenukohustised	7 136 500	1 122 500	-5 286 000	2 973 000	681 274	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 973 000	1 879 750	2 075 000	2 777 750	423 434	
Kokku laenukohustised	2 973 000	1 879 750	2 075 000	2 777 750	423 434	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	0	102
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	79	0
Kokku müüdnud	79	102

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	135	211
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 194	100
Kokku ostetud	1 329	311

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	79 988	22 082

Erisoodustused	1 485	125
----------------	-------	-----

Kõik seotud osapooltele antud laenud on eurodes. Seisuga 31.12.2024 jäävad antud laenude intressimäärad vahemikku 0-12% (31.12.2023: 10,5%-12%), laenude laekumistähtjad on 2026-2028 (31.12.2023: 2024-2027).

Seisuga 31.12.2024 on pikaajaliste tütarettevõtete nõuete all kajastatud:

- 1) Laenuõuded summas 3 686 050 (31.12.2023: 4 004 100) eurot, mis on bilansis kajastatud nüüdisväärtuses summas 3 610 341 (31.12.2023: 3 888 855) eurot. Pikaajaliste laenuõuete bilansilise väärtuse arvutamiseks on kasutatud sisemist intressimäära, mis jäi vahemikku 8,96-10,69% (31.12.2023: 9,04-10,19%).
- 2) Intressinõuded summas 812 891 (31.12.2023: 839 116) eurot.

Ettevõtte on teinud aruandeaastal tütarettevõtete osakapitalidesse sissemakseid summas 225 tuhat (2023: 530 tuhat eurot).

2024. aastal hinnati alla seotud osapoolele antud laenult arvestatud intressi summas 71 664 eurot (lisa 12).

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

04.02.2025 tehti äriregistris Hepsor Marupe SIA jagunemise kanne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2025

Hepsor Latvia OÜ (registrikood: 16193797) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTTI KRASS	Juhatuse liige	10.04.2025
HENRI LAKS	Juhatuse liige	10.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor Latvia OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor Latvia 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 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 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 asjaspepuutuvast 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

10.04.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor Latvia OÜ (registrikood: 16193797) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÕMPER	Vandeaudiitor	10.04.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	445 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 464
Kokku	386 011
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	386 011
Kokku	386 011

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	445 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-59 464
Kokku	386 011
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	386 011
Kokku	386 011