

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Hepsor Kanada OÜ

registrikood: 16616529

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

postisihthnumber: 10112

e-posti aadress: info@hepsor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Muud finantstulud ja -kulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Hepsor Kanada OÜ on 2022. aasta lõpus asutatud ettevõtte, mis kuulub Hepsor AS kontserni ning mille põhitegevuseks on Kanadas kinnisvaraarendusega tegelevate tütarettevõtete finantseerimine. Ettevõtte ei esita konsolideeritud aruannet, Hepsor Kanada OÜ ja tema tütarettevõtted, Kanada SPV1 OÜ ning aruandeaastal asutatud Kanada SPV2 OÜ konsolideeritakse Hepsor AS kontserni.

Majandusaastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

Hepsor Kanada OÜ juhatuses on üks liige, kellele aruandeaastal tasusid ei makstud.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majanduskeskkond

2024. aasta oli Kanada jaoks tasakaalustatud majandustulemuste aasta, kus toodang kasvas ja tööturg oli stabiilne, samas kui inflatsioon püsis kontrolli all. 2024. aastal tervikuna kasvas sisemajanduse koguprodukt mõõdukad 1,6% (2023: 1,1%) ning tarbijahinna indeks langes aasta lõpuks ligikaudu 2,4%-ni. Kanada keskpank langetas baasintressimäära aasta jooksul 3% tasemele. Töötuse määr tõusis mõõdukalt 6,7%-ni, mis oli peamiselt tingitud pigem töölevõtmise aeglustumisest kui koondamiste olulisest kasvust, mis peegeldas tööturu jähnemist kõrgemate intressimäärade taustal.

Kinnisvaraturu väljavaadete hindamisel on üks olulisimaid muutujaid Toronto elanikkonna kiire juurdekasv. Linna elanikkond on 2,9 miljonit ja prognooside kohaselt kasvab jätkuva rahvusvahelise immigratsiooni toel 2030. aastaks 3,5 miljonile, mis toetab pikas perspektiivis nõudlust kinnisvara järele kõikides segmentides ning soodustab ka hinnakasvu. Elanikkonna arvu kasvu arvestades rakendatakse meetmeid, mis võimaldavad linna asustustihedust suurendada ning elamufondi kiirendatud korras uuendada/suurendada, mis loob soodsa majanduskeskkonna kinnisvara arendustegevuseks.

Finantsriskid

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

Põhinäitajad:

(eurodes)	2024	2023
Puhaskasum/-kahjum	47 738	-11 856
Varad kokku	4 584 427	2 390 241
Omakapital	38 382	-9 356

Peamised suhtarvud:

	2024	2023
Kogu vara tootlus (ROA) %	0	-0,5
Võlakordaja	1,0	1,0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	757	691	
Nõuded ja ettemaksed	513	74	2
Kokku käibevarad	1 270	765	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	2 500	3
Nõuded ja ettemaksed	4 578 157	2 386 976	2
Kokku põhivarad	4 583 157	2 389 476	
Kokku varad	4 584 427	2 390 241	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 008 476	2 256 662	4
Võlad ja ettemaksed	537 569	142 935	4
Kokku pikaajalised kohustised	4 546 045	2 399 597	
Kokku kohustised	4 546 045	2 399 597	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 856	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 738	-11 856	
Kokku omakapital	38 382	-9 356	
Kokku kohustised ja omakapital	4 584 427	2 390 241	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Üldhalduskulud	-1 995	-372	
Muud äritulud	0	28	
Ärikasum (kahjum)	-1 995	-344	
Intressitulud	393 395	150 000	7
Intressikulud	-394 634	-150 826	7
Muud finantstulud ja -kulud	50 972	-10 686	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	47 738	-11 856	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 738	-11 856	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hepsor Kanada OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte kasutab Raamatupidamise seaduses toodud kasumiaruande skeemi nr 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aruandega.

Hepsor Kanada OÜ on vabastatud konsolideeritud aastaaruande esitamisest vastavalt Raamatupidamisseaduse § 29 (2). Ettevõttele kuulub 100%-line osalus Kanada SPV1 OÜ-s ja Kanada SPV2 OÜ-s. Ettevõtte kuuluvad Hepsor AS kontserni.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu 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.

Finantskohustised

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

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Maksustamine

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	4 578 157	0	4 578 157	7
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	513	513	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 578 670	513	4 578 157	
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 386 976	0	2 386 976	7
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	74	74	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 387 050	74	2 386 976	

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
16712725	Kanada SPV1 OÜ	Eesti	Peakontor	100	100
17031157	Kanada SPV2 OÜ	Eesti	Peakontor	0	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	31.12.2024
Kanada SPV1 OÜ	2 500	0	2 500
Kanada SPV2 OÜ	0	2 500	2 500
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500	5 000

Omandatud osalused:			
Tütaretevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Kanada SPV2 OÜ	100	18.07.2024	2 500

18.07.2024 asutas Hepsor Kanada OÜ tütaretevõtte Kanada SPV2 OÜ.

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				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	1 259 900		1 259 900		12%	EUR	30.09.2026	
Laen kontserni ettevõttelt	2 748 576		2 748 576		12%	EUR	31.07.2026	
Pikaajalised laenud kokku	4 008 476		4 008 476					
Laenukohustised kokku	4 008 476		4 008 476					7

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen kontserni ettevõttelt	2 256 662		2 256 662		12%	EUR	31.07.2026	
Pikaajalised laenud kokku	2 256 662		2 256 662					
Laenukohustised kokku	2 256 662		2 256 662					7

Pikaajaliste laenukohustiste bilansilise väärtuse arvutamiseks on 2024. aastal kasutatud sisemist intressimäära, mis jääb vahemikku 9,71% kuni 10,51% (2023: 10,4%).

Pikaajalise kohustise 4 060 000 eurot (31.12.2023: 2 259 000 eurot) nüüdiseväärtus bilansis 31.12.2024 seisuga on 4 008 476 eurot (31.12.2023: 2 256 662 eurot).

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Diskonteerimistulu	52 770	2 338
Diskonteerimiskulu	-1 798	-13 024
Kokku muud finantstulud ja -kulud	50 972	-10 686

Lisa 7 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

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	4 589 395	2 400 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 589 395	2 400 000
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 261 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 799 000	2 259 000
Kokku laenukohustised	4 060 000	2 259 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	86 594	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	450 975	142 935
Kokku võlad ja ettemaksed	537 569	142 935

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	2 250 000	2 250 000	150 000
Kokku antud laenud	0	2 250 000	2 250 000	150 000

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	2 250 000	4 436 848	2 640 848	4 046 000	393 395
Kokku antud laenud	2 250 000	4 436 848	2 640 848	4 046 000	393 395

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 259 000	0	2 259 000	142 935
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 000 000	1 000 000	0	7 891
Kokku laenukohustised	0	3 259 000	1 000 000	2 259 000	150 826

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	3 533 000	2 272 000	1 261 000	86 594
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 259 000	540 000	0	2 799 000	308 040
Kokku laenukohustised	2 259 000	4 073 000	2 272 000	4 060 000	394 634

Kõik seotud osapooltele antud laenud on eurodes, 31.12.2024 seisuga on antud laenude intressimäär 12% (31.12.2023: 12%).

Seisuga 31.12.2024 on tütarettevõtete pikaajaliste nõuete all kajastatud:

- 1) Laenunõuded summas 4 046 000 (31.12.2023: 2 250 000) eurot, mis on bilansis kajastatud nüüdisväärtuses summas 4 034 762 (31.12.2023: 2 236 976) eurot. Pikaajaliste laenunõuete bilansilise väärtuse arvutamiseks on kasutataud sisemist intressimäära, mis jäi vahemikku 9,83-10,82% (31.12.2023: 10,17%).
- 2) Intressinõuded summas 543 395 (31.12.2023: 150 000) eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2025

Hepsor Kanada OÜ (registrikood: 16616529) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENRI LAKS	Juhatuse liige	30.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor Kanada OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Hepsor Kanada OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Hepsor Kanada OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mart Nõmper

Vandeaudiitori number 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn

30.05.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Hepsor Kanada OÜ (registrikood: 16616529) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART NÖMPER	Vandeaudiitor	30.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 738
Kokku	35 882
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	35 882
Kokku	35 882

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	47 738
Kokku	35 882
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	35 882
Kokku	35 882