

hepsor



Manufaktuuri 7, Tallinn

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2022

Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Address:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn
E-post:	info@hepsor.ee
Telefon:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2022-31.12.2022
Majandusaasta:	01.01.2022-31.12.2022
Nõukogu:	Andres Pärloja, Kristjan Mitt, Lauri Meidla
Juhatus:	Henri Laks
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendusettevõtte Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) tegutseb Eestis ja Lätis. Kontsern sisenes Läti turule 2017. aastal ja tegutseb sealsel turul sama konsolideeriva grupi all alates 2019. aastast.

Ühingu konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100082306/reports)

Sisukord

Juhtkonna aruanne	4
Tegevuskeskkond.....	7
Arendusprojektide ülevaade	12
Kontserni struktuur	21
Olulised sündmused	22
Majandustulemused.....	25
Töötajad.....	30
Aksia ja aktsionärid.....	31
Hea ühingujuhtimise tava.....	34
Tasustamisaruanne.....	41
Vastutustundlik ettevõtlus	43
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	51
Juhataja kinnitus.....	100
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	101
Kasumi jaotamise ettepanek	111

Juhtkonna aruanne

2022. AASTA AUDITEERITUD MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



2023. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS



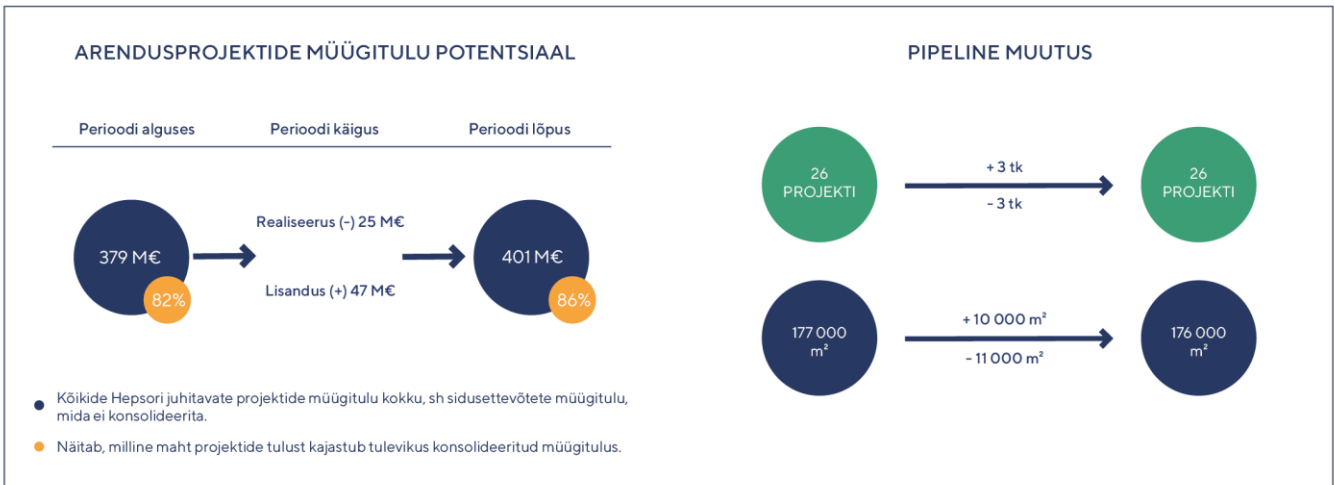
LISANDUNUD UUED ARENDUSPROJEKTID (31.12.2021 VS 31.03.2023)

	Lisandunud arendusmaht m ²	Lisanduv müügitulu m€	Müügitulus kajastumine	Osalus projekti kasumis
Hepsor JG SIA, Riia	2 458	5,5	jah	80%
Hepsor Phoenix 4 OÜ, Tallinn	3 300	9,0	jah	50%
Hepsor N57 OÜ, Tallinn	1 482	6,0	jah	100%
Hepsor A1 OÜ, Tallinn	2 370	5,5	jah	100%

2023. AASTA PROGNOOSI EELDUSED

Projekt	Eeldus
Ulbrokas 30 stock-office	Müüakse 2023. aasta jooksul.
Paevälja Hoovimajad	Kõik 96 korterit müüdad.
Strelnieku 4B	Kõik 54 korterit müüdad.
Grüne Maja	Hinnatakse rahavoo alusel õiglasusse väärtusesse.
Ganibu Dambis	Projekti arendusperioodil teenib kontsern üüritulo.
Kuldigas Parks	Müüakse kõik 116 korterit.
Märupes Dārzs	Müüakse kõik 92 korterit.
Büroo 113	Kontsern saab finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitalosaluse meetodil.

PIKK VAADE (31.12.2021 VS 31.03.2023)



ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (SEISUGA 31.03.2023)

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv
Strelnieku 4b, Läti	54	36	67%	18
Paevälja Hoovimajad	96	78	81%	18
Kuldigas Parks, Läti	116	110	95%	6
Marupes Darzs, Läti	92	78	85%	14
Ojakalda Kodud	101	28	28%	73
Lilleküla Kodud	26	6	23%	20
Nameja Residence	38	10	26%	28
Manufaktuuri7	154	32	21%	122
Kokku	677	378	56%	299

ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritava pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %
Ulbrokas 30 stock-office, Läti	3 645	3 645	100%
Büroo113	4 002	4 002	100%
Grüne Maja	3 430	3 430	100%
Kokku	11 077	11 077	100%

ARENDUSPROJEKTID EHTUSES					
Alustati 2022		Ehituses kokku		Alustatakse 2023. aastal	
219	korterit äripinda	527	korterit äripinda	288	korterit äripinda
0	m ²	3 430	m ²	15 827	m ²

* Müüdnud korterite arv sisaldab makstud broneeringuid, võlaõiguslepinguid ja asjaõiguslepinguid

Head Hepsori aktsionärid

Hepsori 2022. aasta konsolideeritud auditeeritud müügitulu oli 12,9 miljonit eurot ja puhaskasum 1,3 miljonit eurot, (sh emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum 1,4 miljonit eurot). See on tulemus, millega võib kokkuvõttes igati rahul olla.

Kontserni müügitulu ja kasum sõltuvad otseselt projektide arendustsüklist, mis kestab ligikaudu 24–36 kuud. Müügitulu tekib alles tsükli lõpus. Arendustsükli pikkusest ja arenduse algusest sõltuvalt võib ühes kvartalis lõppeda rohkem projekte kui teises ja kvartalid võivad nii kasumi kui ka müügitulu poolest üksteisest olulisel määral erineda. Seetõttu võib nii majandusaasta lõikes tervikuna kui ka kvartalite lõikes olla mõni aasta või kvartal nõrgem ja teine oluliselt tugevam. Hindamaks kinnisvaraarendusega tegeleva ettevõtte jätkusuutlikkust ja majandustulemusi tervikpildis, on kontserni tulemuste paremaks hindamiskriteeriumiks ettevõtte arendusprojektide portfell ning kolme aasta keskmised majandusaasta tulemused.



Viimased aastad on kinnisvarasektoris olnud turbulentsed. Nõudlus kinnisvara järele on liikunud COVID-19-st tingitud ebakindlusest 2020. aastal rekordeid püstitanud müüginumbriteni 2021. aasta lõpus. Lõppenud aastal mõjutasid Hepsori koduturgudel Eestis ja Lätis kinnisvaraturgu Vene-Ukraina sõda, hüppeliselt kasvanud energiahinnad, inflatsioon ning intressikulude tõus. Tarbijate kindlustunde langus, mis jõudis ajalooliselt madalaimale tasemele 2022. aasta sügisel, näitab sealt alates aga mõõdukat paranemise trendi.

Lõppenud arendusprojektid



2022. aastal lõppes kontsernil kolm elukondlikku ning valmis kolm ärikinnisvara projekti. Majandusaasta müügitulu on tekkinud peamiselt lõppenud elukondlike arendusprojektide müügist. 2022. aasta lõpu seisuga oleme koduostjatele üle andnud Lätis 45 korterit, sh 26 korterit Strēlnieku 4b, 18 korterit Baložu 9 ning 1 korter Āgenskalna 24 arendusprojektis ning Eestis 40 korterit Paevälja Hoovimajade arendusprojektis. Kontserni müügitulus ei kajastu Priisle Kodu arendusprojektis müüdnud 76 korterit ning 1 487 m² suuruse Selveri kaupluse äripinna müük kuna projekti tulemid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kokku andsime 2022. aastal Eestis ja Lätis koduostjatele üle 161 uut kodu.

2023. aasta esimeses kvartalis lõppes Eestis ka Paevälja Hoovimajade arendusprojekt, mille raames rajasime kaks kortermaja 96 korteriga. Projekti esimene etapp 48 korteriga valmis 2022. aasta lõpus. Seisuga 31. märts 2023 oleme asjaõiguslepingud sõlminud 74 korterile (77%) ja võlaõiguslepingud 3 korterile (3%).

Aasta lõpus andsime kaasaegsele ja uudse kontseptsiooniga kliinikule üle Büroo113 üüripinnad, mille puhul on esmakordselt kasutatud roheline mõtteviisi lahendusi ka kesklinna kõrghoone puhul (maa-kütab-maa-jahutab, vihmavee kasutamine, energiatõhus arhitektuur, väga hea sisekliima, päikeseenergia jne). Samuti sai Riias valmis StockOffice U30, mille 3645 m² on 100% välja üüritud.

Ehituses ja müügis olevad arendusprojektid

Hepsoril on Eestis ja Lätis ehituses kuus elukondlikku arendusprojekti, milles valmib kokku 527 uut korterit. Seisuga 31. märts 2023 on Riias ehituses ja müügis kolm arendusprojekti, milles on kokku 246 korterit ning millest 198 korterile on sõlmitud võlaõigus- ja broneerimislepingud (80%). Tallinnas on ehituses ja müügis samuti kolm arendusprojekti kokku 281 uue korteriga. Seisuga 31. märts 2023 on on võlaõigus- ja broneerimislepingud (23%) sõlmitud 61 korterile.



Ärikinnisvara arendusprojektidest on Tallinnas valmimas rohelise mõtteviisiga Grüne Maja. Büroohoone on 100% üürilepingutega kaetud, kuid aktiivses kasutuses on ligikaudu 79%. Viimased üürnikud kolivad uutele pindadele hiljemalt 2023. aasta teises kvartalis.

Lisandunud arendusmaht



Kokku lisasime 2022. aastal oma arendusportfelli ligikaudu 171 korteri jagu arendusmahtu, sh 40 Riias ja 131 Tallinnas. Manufaktuuri kvartalis asuvale Manufaktuuri tn 12 kinnistule rajame koos pikaajalise koostööpartneri Tolaram Grupiga 60 uut korterit. Lilleküla Kodude 26 korteriga arendusprojekti ehitamisega alustasime juba detsembris 2022. Aadressidel Alvari 1a ja Alvari 5 ostetud kinnistutele saab rajada ligikaudu 45 uut kodu. Lätis lisandus Jūrmala Gatve tänaval kinnistu, kuhu planeerime kolmekorruselise A-energiaklassi eluhoone 40 uue koduga.

Tulevikuvaade

2022. aasta kolmandas kvartalis korrigeerisime järgmise kolme aasta prognoose võttes arvesse turul toimuvaid muutuseid. 2023. aastaks prognoosime müügituluks 41,3 miljonit eurot, puhaskasumiks 3,3 miljonit eurot ning sellest emaettevõtte osanikele kuuluvaks puhaskasumiks 1,1 miljonit eurot. Kontserni 2023. aasta esimese kvartali müügitulemused annavad kindlustunde 2023. aasta prognooside täitmiseks. Kliendid ei langeta täna küll kiireid ostuotsuseid, kuid huvi meie projektide vastu on jätkuvalt olemas, mistõttu oleme mõõdukalt optimistlikud ning jätkame olemasolevate ja uute projektide elluviimist. Usume, et pigem soodsat ehitushinda tasub arendusprojektide elluviimiseks ära kasutada. Hepsori klientide huvi uute arendusprojektide vastu jälgides tunnetame, et uusarenduste hindade languseks või kliendipoolseteks hinnaläbirääkimisteks on ruumi kui üldse, siis mõõdukalt.

Henri Laks

Juhatuseliige

Kuldīgas Parks

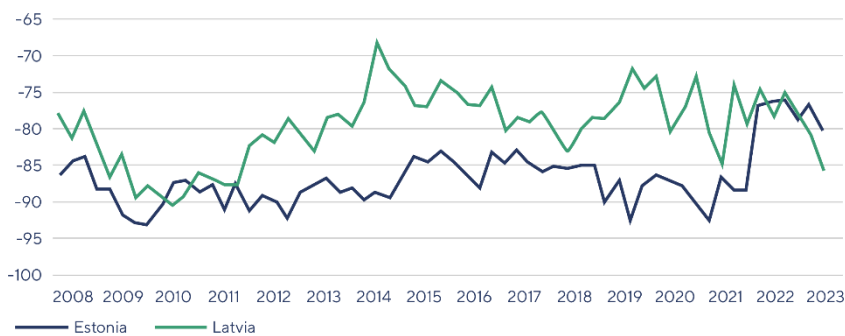
Gregora iela 2a, Rīga



Tegevuskeskkond

Majanduskeskkond. 2022. aastal Statistikaameti andmetel Eesti majandus kahanes. Võrreldes sama perioodiga aastaga tagasi oli kahanemine $-1,1\%$ (2021: $+8\%$). Selle tingis Ukraina sõja tulemusena vallandatud mitmikriis, 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. Eesti Panga andmetel oli registreeritud töötuse määr 2022. aastal $5,6\%$ (2021: $6,2\%$) ning Statistikaameti andmetel kasvas ehitushinna indeks 2022. aastal $17,8\%$ (2021: $8,1\%$).

Tarbija kindlustunne uue eluaseme ehitamiseks või ostmiseks



Allikas: Swedbank Research & Macrobond

ettevõtete kasumlikkuse langust. Hinnatõusu jätkumist oodatakse ka 2023. aastal, kuna kõrged energiahinnad ning tootmiseks vajalike kaupade ja teenuste kallinemine ei ole veel täielikul määral lõpptarbijani edasi kantud (eriti toiduainete sektoris). Majanduse jähnemine suurendab omakorda tööpuudust, mida süvendab Ukraina sõjapõgenike andmete lisandumine statistikasse.

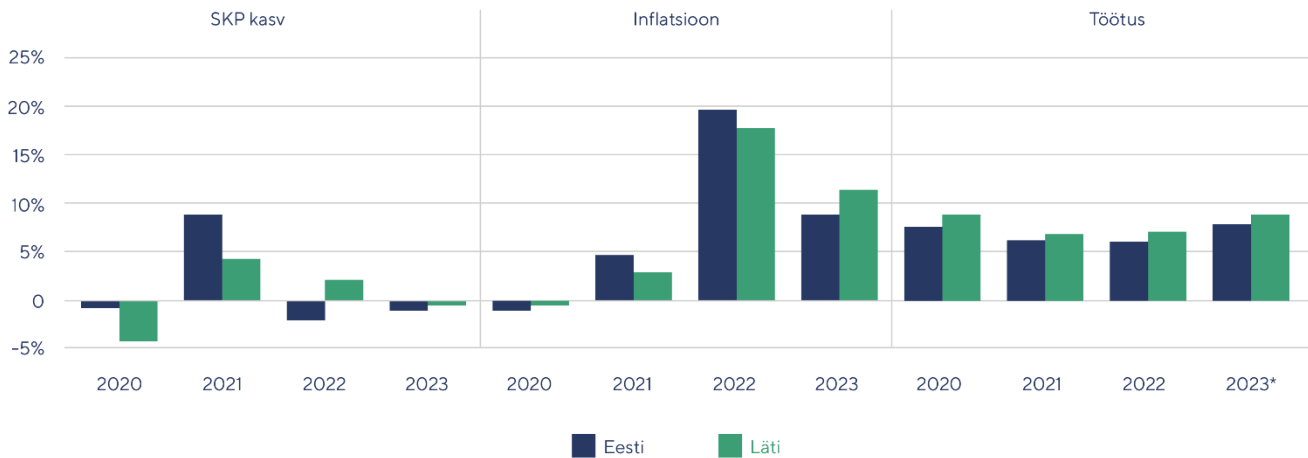
Eesti Pank prognoosib 2023. aastaks väikest $-0,6\%$ majanduslangust. 2023. aastaks ootab Eesti Pank tarbijahindade $9,0\%$ kasvu ning $7,2\%$ töötuse määra. Läti Pank prognoosib 2023. aasta majanduslanguseks $-0,3\%$, tarbijahindade kasvuks $10,9\%$ ja töötuse määraks $7,8\%$.

Keskmiseks palgakasvuks ootab Eesti Pank 2023. aastal $8,7\%$ ning Läti keskpank $9,2\%$. 2022. aastal ulatus keskmine brutopalk Eestis $1\,685$ euronit ning Lätis $1\,373$ euronit. Keskised brutopalgad riikide pealinnades Tallinnas ja Riias olid vastavalt keskmiselt $1\,881$ eurot ja $1\,535$ eurot. Kiirest palgakasvust hoolimata reaalpalgad mõlemas riigis vähenesid, mis vähendas elukondliku kinnisvara kättesaadavust. 2023. aastal oodatakse seevastu reaalpalkade tõusu, kuid taastumine varasemal tasemel toimub pikema perioodi jooksul.

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: $6,7\%$).

2023. aasta prognoosis ootavad nii Eesti kui ka Läti keskpangad tarbimise vähenemist kiire hinnatõusu mõjul ning samaaegselt

Olulised majandusnäitajad, Eesti ja Läti 2021–2023



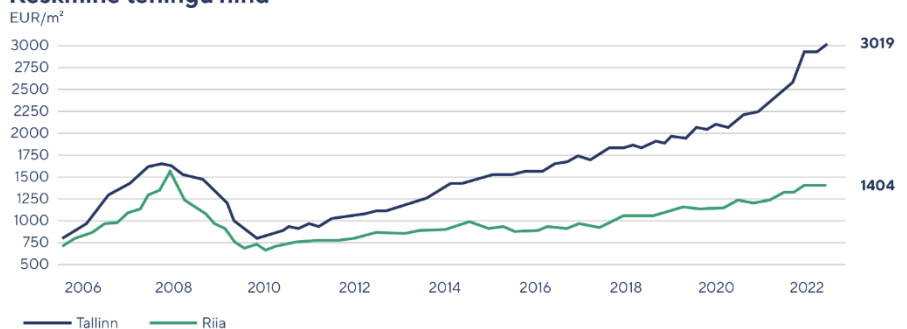
*proгноос

Rahaturud ootavad 2023. aasta jooksul 2022. aastal alanud Euribori tõusu jätkumist. Kõrge inflatsioon ning prognoositust tugevam reaalmajandus annavad Euroopa Keskpangale 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.

Elukondlik kinnisvara. Eesti Maa-ameti statistika põhjal tehti Tallinnas 2022. aastal 9 652 (2021: 10 902) korterite ostu-müügitehingut, mis on 11,5% vähem kui aasta varem. Tehingute arvu langus on ootuspärane kuivõrd 2021. aastat mõjutasid oluliselt 2020. aastal COVID-19 tõttu ära jäänud või edasi lükatud tehingud, mis toimusid ajalise viivitusega 2021. aastal. Kinnisvara ostu-müügitehingute mediaanhind tõusis 2022. aasta lõpuks 3 152 euroni/m², mis on 26,7% kõrgem aasta varasemast (31. detsember 2021: 2 488 eurot/m²). Mediaanhinna kasvu mõjutasid nii ehitushindade tõusust tingitud hinnatõus uusarenduste turul, Euribori tõus kui ka üldine elukalliduse tõus. Lisaks toimusid muutused tehingute struktuuris – Ukraina sõjast tingitud ebakindlus tarbija kindlustundes vähendas oluliselt järelturu tehingute arvu, mistõttu statistikat mõjutasid suuremal määral juba varem kokku lepitud uusarenduste turu tehingud, mis on järelturu tehingutest kõrgema hinnaga. Portaali KV.ee andmetel suurenes 31. detsembri 2022 seisuga aktiivsete pakkumiste arv Tallinnas 3 852 ühikuni, mis on 84% enam aasta varasemast (31. detsember 2021: 2 099).

Tallinna uusarenduste turul jätkus varem alanud kiire müügihindade kasv kuni 2022. aasta keskpaigani ning hinnad stabiliseerusid aasta kolmandas kvartalis. Eelmise aasta viimaseks kvartaliks avalikkuses domineerinud hinnalanguse ootus ei ole materialiseerunud. 31. detsembri 2022 seisuga oli keskmine Tallinna uusarenduse ruutmeetri hind 4 166

Keskmine tehingu hind

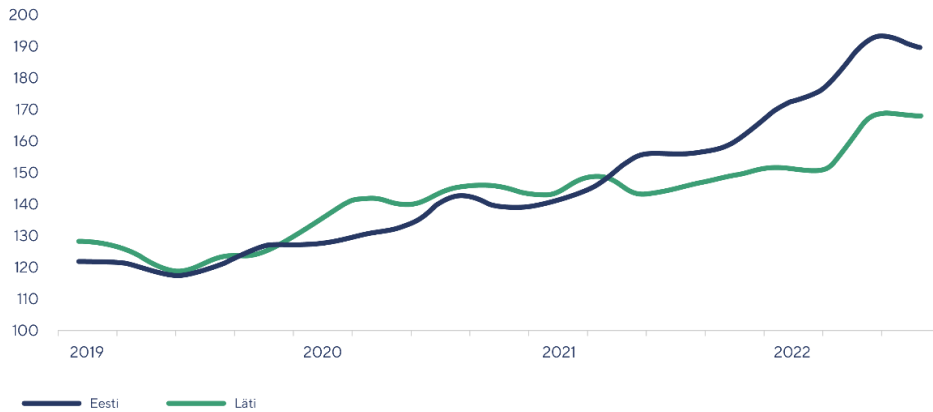


Allikas: Swedbank Research & Macrobond

eurot (31. detsember 2021: 3 492 eurot/m²), mis on 19,2% kõrgem aasta varasemast. Uusarenduste pakkumiste arv pööras sarnaselt järelturuga tõusule – uusarenduste pakkumiste arv suurenes aasta jooksul 2 228 ühikuni 31. detsembri 2022 seisuga (31. detsember 2021: 1 340 ühikut), mis jääb siiski pisut alla varasemate perioodide pikaajalisele keskmisele. Uusarenduste turu tehinguaktiivsus pidurdus märgatavalt tarbija kindlustunde languse ning Euribori tõusu tõttu aasta teises pooles ja eriti viimases

kvartalis. Ostjad ootavad ilmselt enne koduostu otsuste tegemist ära Euribori määra stabiliseerumise ning osa arendajaid on nõudluse mahu lühiajalist vähenemist eeldades uute arenduste käivitamise edasi lükanud. Kahe poole koosmõjul on taastunud tavapärase uusarenduste pakkumise maht ja ülepakkumist ei ole tekkinud.

Eesti ja Läti uute eluasemete kvartaalne hinnaindeks I kvartal 2019 – III kvartal 2022



Allikas: Eurostat price index (2015 = 100) - quarterly data

Sarnaselt Eestiga põhjustasid ka Läti elukondlikul kinnisvaraturul ehituskulude kiire kasv uusarenduste turul kiire hinnatõusu 2022. aastal, mil Riia piirkonna pakkumishinnad tõusid aasta võrdluses 36% 2 750 euroni/m². Aasta kolm esimest kvartalit olid aktiivsed nii vanade kui ka uusarenduste tehingute osas, kuid tempo aeglustus neljandas kvartalis, mil turg valmistus kasvavate energiahindade ning tõusva Euribori taustal algavaks

küttehooajaks ning tarbija kindlustunne oli selle tõttu tugevas languses. 31.12.2022 seisuga moodustas uusarenduste pakkumise maht Riias ca 4 130 ühikut, millest hinnanguliselt 38% on eelmüügi lepingutega kaetud. Aasta jooksul toimus kokku 2 239 uusarenduste ostu-müügi tehingut, mis on 10% enam aasta varasemast.

Läti Statistikaameti andmetel tõusis elamispindade hinnaindeks 2022. aastal kokku 15,7%, millest 29,4% moodustas uusarenduste hinnaindeksi tõus. Sarnaselt Eestiga halvenes ka Lätis oluliselt kinnisvara kättesaadavus kuna uusarenduste hinnakasv oli oluliselt kiirem brutopalkade kasvust ning kättesaadavuse vähenemist võimendas omakorda Euribori tõus. Üldises plaanis on kinnisvara kättesaadavus Riias jätkuvalt väga hea.

Ärikinnisvara. Ülevaade tugineb Newseci koostatud analüüsile. Erinevalt arenenud Euroopa riikidest ja Põhjamaadest püsis Baltimaade ärikinnisvara turu tehinguaktiivsus kõrge ning säilitas varasemate perioodide keskmise taseme. Kapitalisatsioonimäärad püsisid suuresti samal tasemel nagu varasemal aastal.

Tallinna bürooturu areng on viimastel aastatel olnud jätkuvalt aktiivne. 2022. aasta jooksul valmis ligi 50 tuhat ruutmeetrit uusi büroopindasid ning kokku oli aasta lõpu seisuga Tallinnas 1 020 tuhat ruutmeetrit büroopinda. Büroode segmendi vakantsus on sõltuvalt kvaliteediklassist ca 4,4–8%. Nõudlus uute büroopindade järele on jätkuvalt kõrge just infotehnoloogia-, tervishoiu- ja teenussektoris. Büroode üüritasemed kõikide kvaliteediklasside lõikes pigem kasvavad.

Nõudlus lao- ja tootmiskinnisvara järele on Tallinnas jätkuvalt suur, sealhulgas otsitakse uusi suuri ja kliendi vajadustele vastavaid ning *stock-office* tüüpi hooneid. 2022. aasta jooksul valmis Tallinnas ja selle lähikümbruses ligikaudu 34 tuhat ruutmeetrit lao- ja tootmiskinnisvara. Nõudlusest tulenevalt on nii üüritasemed kui ka vakantsus püsunud muutumatuna (vakantsus ca 3,1%).

Riia büroode turule jõudis 2022. aastal piiratud hulk uut pakkumist, kuna kõrge ehitushind ja tarneahela häired sundisid planeeritud kontoriprojekte edasi lükkama. 2023. aastal on aga oodata märkimisväärset hulgal uusi kvaliteetseid ja energiasäästlikke nii A- kui ka B-klassi büroopindu.

2022. aasta lõpus oli Riia büroode segmendi vakantsus keskmiselt 10,6% (2021: 14,5%), mis on aasta varasemast oluliselt madalam, kuid jätkuvalt kõrgeim näitaja Baltimaades. Kokku on Riias ligikaudu 781 tuhat ruutmeetrit büroopinda ning arenduses

on, vaatamata suurele vakantsusele, veel 118 tuhat ruutmeetrit. Huvi uute energiatõhusate pindade vastu on kasvanud eriti kõrgemate energiahindade valguses. 2022. aastal püsisid üürihinnad stabiilsed, kuid 2023. aastal oodatakse *premium*-piirkonnas asuvate büroopindade üürihinna tõusu.

Riias ja Riia lähiümbruses on pakkumises kokku 1 390 tuhat ruutmeetrit lao- ja tootmispinda ning arendamisel ca 140 tuhat ruutmeetrit uut lao- ja tootmispinda. Huvi selliste pindade vastu on jätkuvalt suur eriti transpordi-, logistika- ja 3PL-sektoris, mistõttu vakantsus püsib madalal tasemel 3,6% juures. Nõudlusest ja sisendhindade kasvust tulenevalt on üüritase tõusmas.

Kinnisvaraturu väljavaade. Nii Eesti kui ka Läti kinnisvaraturgu mõjutavad 2023. aastal kasvavad hinnad, tõusev Euribor ning sellest tingitud tarbija vähene kindlustunne ning uute arendusprojektide vähene pakkumine. Ootame turu kohanemist ja tehinguaktiivsuse kasvu aasta teises pooles.

Büroopindade turul on arvestatav seos tööpuuduse ning vakantsi vahel. Kuna nii Eestis kui ka Lätis prognoositakse 2023. aastaks majanduslangust koos kasvava tööpudusega, siis võib eeldada, et järgmisel aastal nõudlus büroopindade järele pisut väheneb ja vakants suureneb.

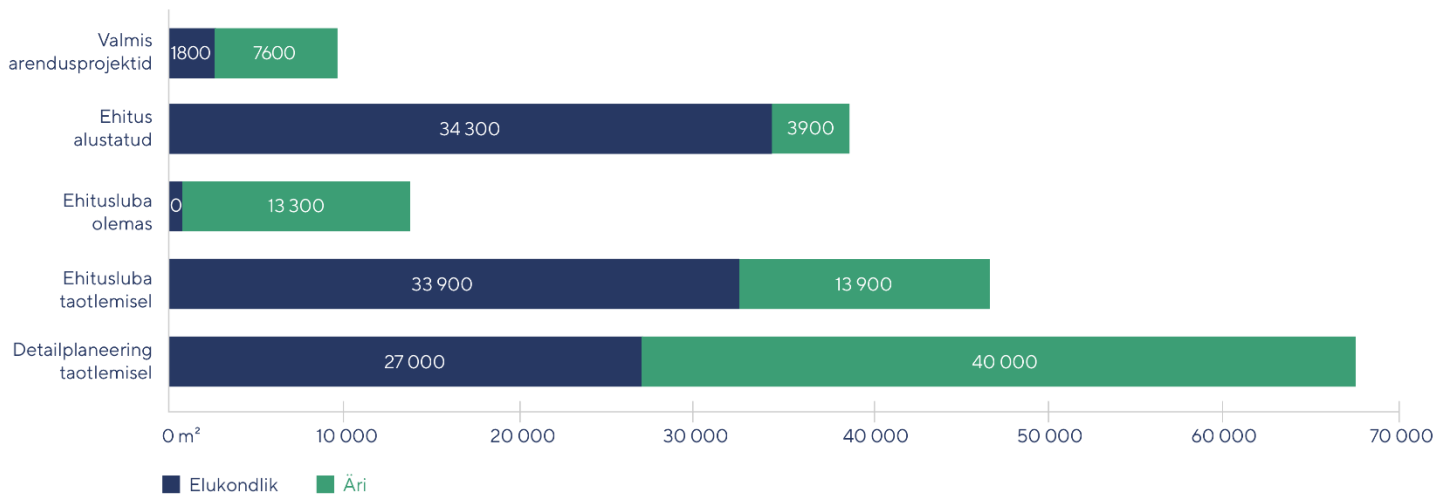
Kui varasematel perioodidel on pööratud vähem tähelepanu elu- ja ärihoonete energiatõhususele, siis kasvavate energiahindade valguses ootab turg oluliselt suuremat energiatõhusust. Nii koduostjad kui ka ärikinnisvara turuosalisel on selles ksimuses üha teadlikumad. Viimasel ajal on enamik ettevõtteid püüdnud rakendada energiasäästumeetmeid, alustades lihtsatest, nagu valgustuse reguleerimine ja energiaseadmete uuendamine, kuni ekspertide palkamiseni, et kontrollida energiatarbimist ja soovitada optimeerimist. Täiendava tõhususe leidmiseks on üha enam võetud kasutusele alternatiivseid energiaallikaid. Ootame, et energiahindade langusest hoolimata jätkub see trend ka 2023. aastal.

Arendusprojektide ülevaade

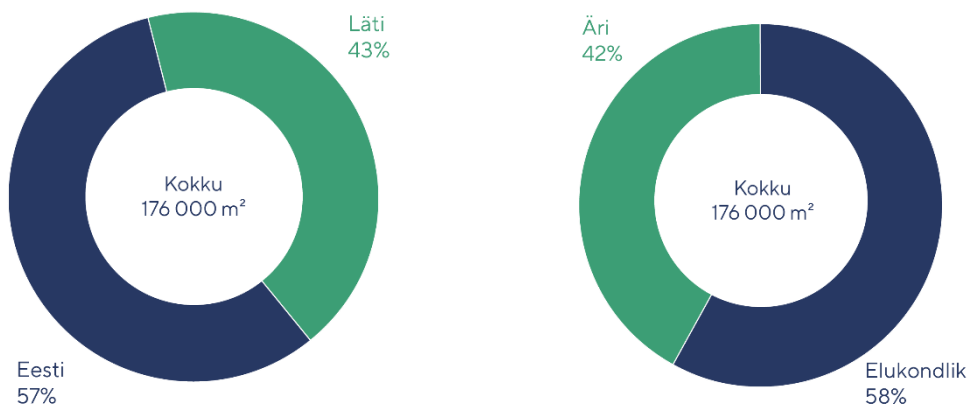
Seisuga 31. detsember 2022 oli kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 26 aktiivset arendusprojekti (31. detsember 2021: 26 projekti) ja 176 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda (31. detsember 2021: 177 tuhat ruutmeetrit).

2022. aastal lisandus ca 10 000 m² müüdavat elukondlikku pinda, millest 27% on Lätis.

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel (seisuga 31. märts 2023):



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel (seisuga 31. märts 2023):



Arendusprojektid Tallinnas (seisuga 31. märts 2023)



Planeering menetluses

- 1 Narva mnt 150, 150a, 150b
- 2 Alvari 2
- 3 Kadaka tee 197
- 4 Manufaktuuri 12
- 5 Paevälja 5, 7, 9

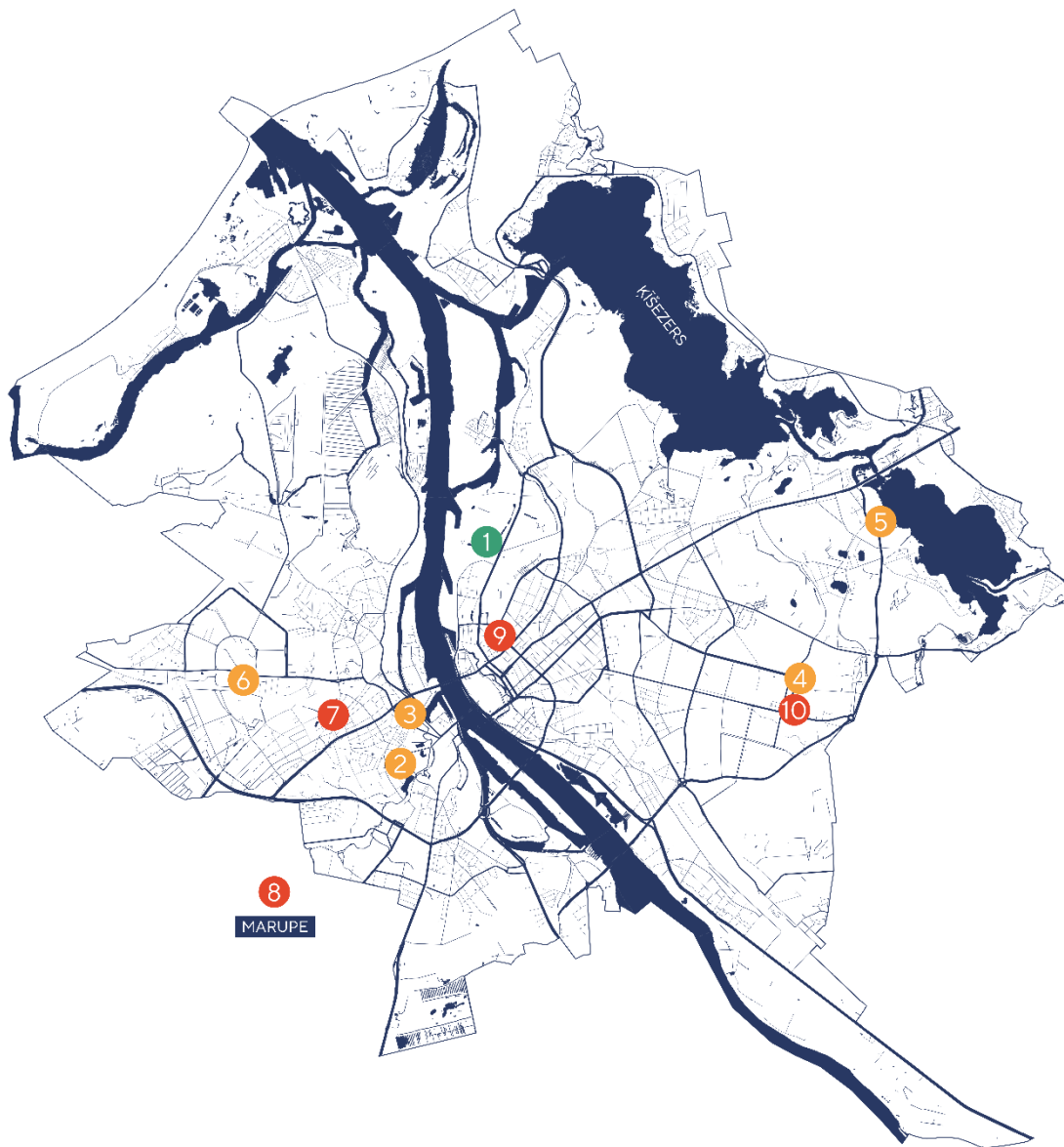
Ehitusluba menetluses/olemas

- 6 Manufaktuuri 5
- 7 Tooma 2/Tooma 4
- 8 Lembitu 4

Ehituses ja/või müügis

- 9 Manufaktuuri 7
- 10 Nõmme tee 57
- 11 Paevälja 11
- 12 Paldiski mnt 227c
- 13 Meistri 14

Arendusprojektid Riias (seisuga 31. märts 2023)



Planeering menetluses

- 1 Ganību Dambis 17a

Ehitusluba menetluses/olemas

- 2 Saules aleja 2a
- 3 Ranka Dambis 5
- 4 Ulbrokas 34
- 5 Braila 23
- 6 Jūrmalas Gatve / Imanta 8. līnija

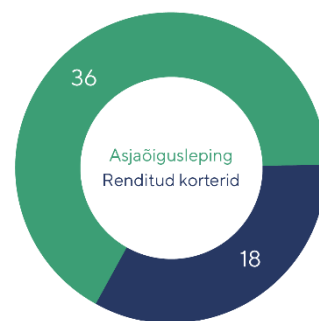
Ehituses ja/või mūgīs

- 7 Gregora iela 2a
- 8 Liela 45, Marupe
- 9 Strēlnieku 4b
- 10 Ulbrokas 30

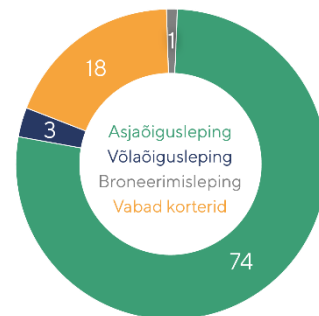
Valmis arendusprojektid (seisuga 31. märts 2023):



Projekt: Strēlnieku 4b
Hepsor S4B SIA
Adress: Strēlnieku 4b, Rii
Korterite arv: 54
Ehituse lõpp: 2020
Koduleht: hepsor.lv/strelnieku4b



Projekt: Paevälja Hoovimajad
Hepsor PV11 OÜ
Adress: Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn
Korterite arv: 96
Ehituse lõpp: I etapp IV kvartal 2022
II etapp I kvartal 2023
Koduleht: hepsor.ee/paevalja



Projekt: StockOffice U30
Hepsor U30 SIA
Adress: Ulbrokas 30, Rii
Üüritav pind: 3 645 m²
Täituvus: 100%
Ehituse lõpp: III kvartal 2022
Koduleht: hepsor.lv/stokofissu30/en/



Projekt: Büroo 113
Hepsor P113 OÜ
Adress: Pärnu mnt 113, Tallinn
Üüritav pind: 4 002 m²
Täituvus: 100%
Ehituse lõpp: IV kvartal 2022
Koduleht: byroo113.ee/



Elukondlikud arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 31. märts 2023):



Projekt: Kuldigas Parks
Kvarta SIA

Address: Gregora iela 2a, Riia

Korterite arv: 116

Ehituse algus: IV kvartal 2021

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: hepsor.lv/kuldigasparcs/en/



Projekt: Mārupes Dārzs
Hepsor Mārupe SIA

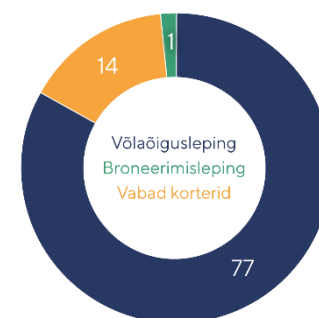
Address: Liela 45, Mārupe, Riia piirkond

Korterite arv: 92

Ehituse algus: II kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: hepsor.lv/Marupesdarzs/en/



Projekt: Ojakalda Kodud
Hepsor 3TORNI OÜ

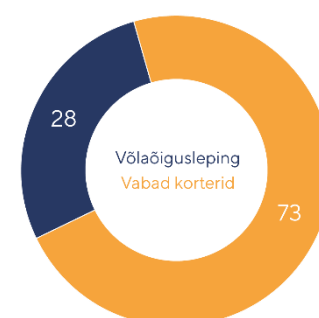
Address: Paldiski mnt 227c, Tallinn

Korterite arv: 101

Ehituse algus: III kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/ojakalda



Projekt: Lilleküla Kodud
Hepsor N57 OÜ

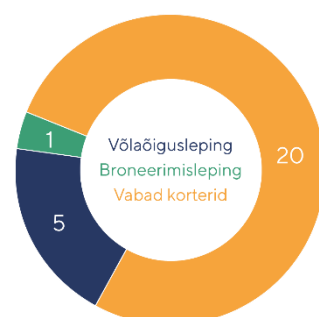
Address: Nõmme tee 57, Tallinn

Korterite arv: 26

Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/lillekylakodud/





Projekt: Manufaktuuri Kvartal
Hepsor Phoenix 2 OÜ

Aadress: Manufaktuuri 7, Tallinn

Korterite arv: 154

Planeeritud ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur/m7



Projekt: Nameja Residence
Hepsor RD5 SIA

Aadress: Ranka Dambis 5, Riia

Korterite arv: 38

Planeeritud ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024

Koduleht: hepsor.lv/namejarezidence/en/



Ärikinnisvara arendusprojektid, mille ehitus on lõpetamisel (seisuga 31. märts 2023):



Projekt: Grüne Büro
Hepsor M14 OÜ

Aadress: Meistri 14, Tallinn

Üüritava pind: 3 430 m²

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: 2022-II kvartal 2023

Koduleht: gryne.ee



Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2023. aastal (seisuga 31. märts 2023):



Projekt: StockOffice U34
Hepsor U34 SIA

Aadress: Ulbrokas 34, Riia

Üüritav pind: 8 526 m²

Planeeritud ehituse algus: II kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: 2024



Projekt: Hepsor JG SIA

Aadress: Jurmalas Gatve/Imanta 8. linija, Riia

Korterite arv: 40

Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2024



Projekt: Hepsor Jugla SIA

Aadress: Braila 23, Riia

Korterite arv: 100

Planeeritud ehituse algus: II kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2024



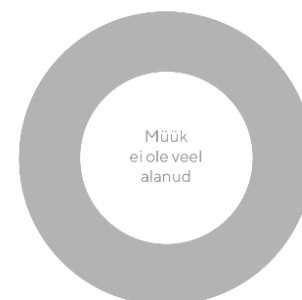
Projekt: Manufaktuuri 5
Hepsor Phoenix 3 OÜ

Aadress: Manufaktuuri 5, Tallinn

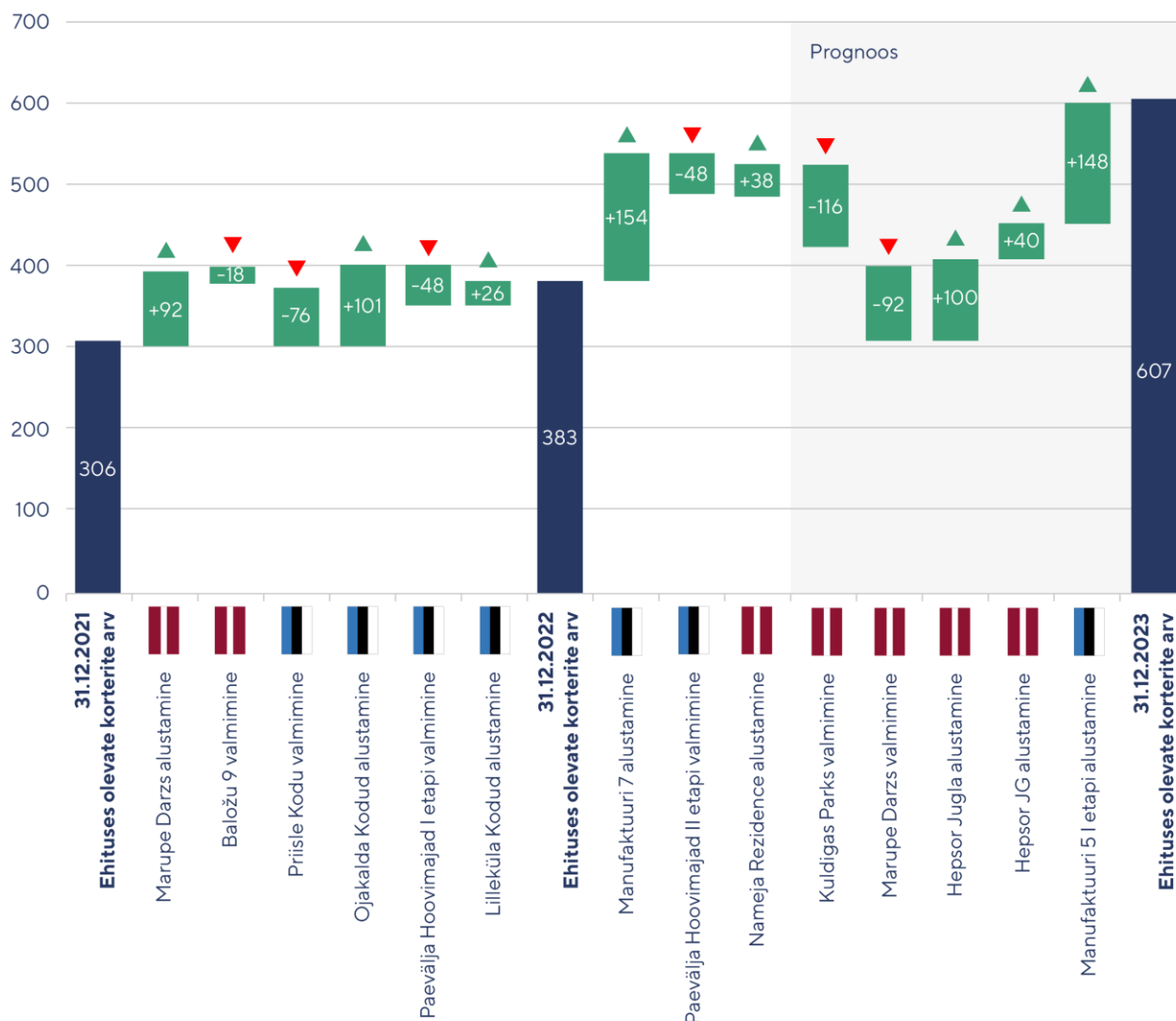
Korterite arv: 148

Planeeritud ehituse algus: III kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: 2025-2026



Ehituses olevate ja valminud korterite arv, 2021 - 2023:



Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 31. märts 2023):

Projekt	Korterite arv kokku	Korterite arv		Korterite %		Ehituse valmimine
		Müüdnud*	Müümata	Müüdnud*	Müümata	
Strēlnieku 4b, Lāti	54	36	18	67%	33%	2020
Paevälja Hoovimajad	96	78	18	81%	19%	I etapp IV kv 2022 II etapp I kv 2023
Kuldigas Parks, Lāti	116	110	6	95%	5%	II kv 2023
Mārupes Dārzs, Lāti	92	78	14	85%	15%	II kv 2023
Ojakalda Kodud	101	28	73	28%	72%	II kv 2024
Lilleküla Kodud	26	6	20	23%	77%	I kv 2024
Manufaktuuri 7	154	32	122	21%	79%	IV kv 2024
Nameja Residence	38	10	28	26%	74%	II kv 2024
Kokku	677	378	299	56%	44%	

* Müüdnud korterite arv/protsent sisaldab makstud broneeringuid, võlaõiguslepinguid ja asjaõiguslepinguid.

Ehituses olevad ärikinnisvara mahud:



2023. aastal on kontsernil kavas alustada kahe uue ärikinnisvara arendusega Lätis (14 026 m²) ning Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 5 I etapi arenduse äripindade ehitamisega (1 801 m²).

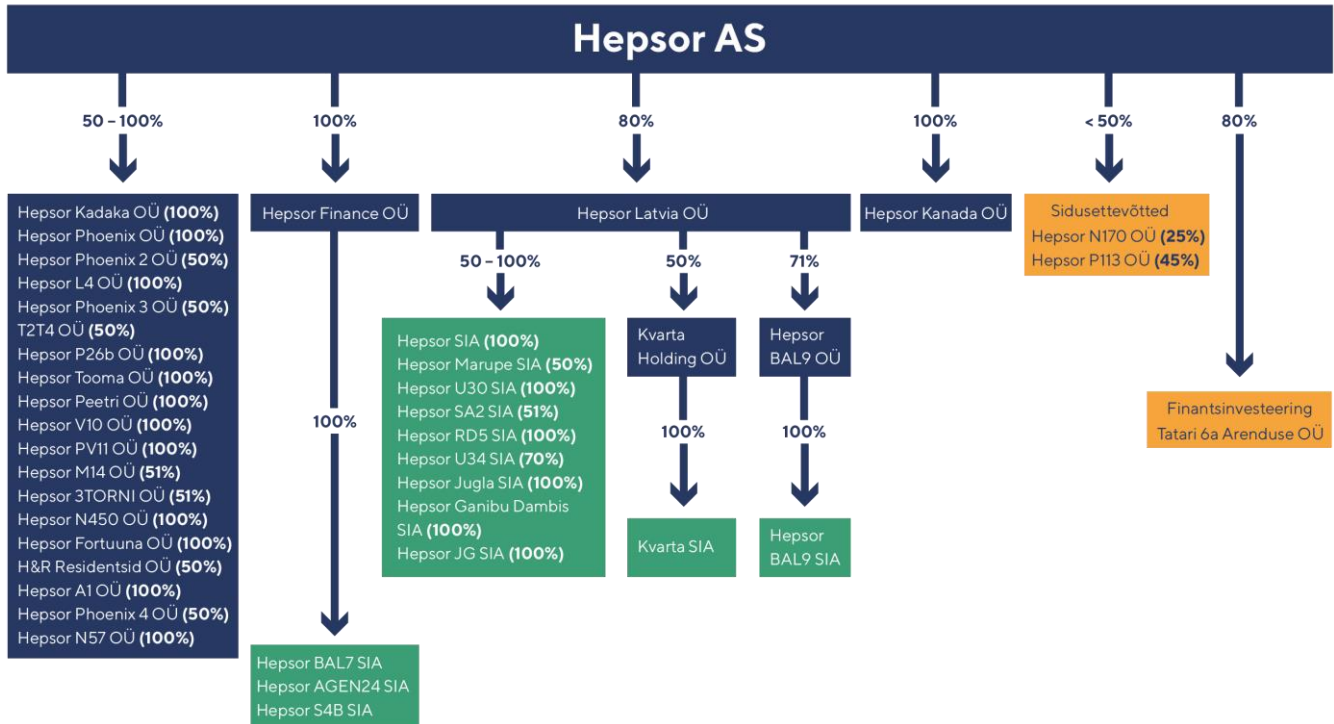
Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 31. märts 2023):

	Üüritav pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %
Ulbokras 30 stock-office, Läti	3 645	3 645	100
Büroo113	4 002	4 002	100
Grüne Maja	3 430	3 430	100
Kokku	11 077	11 077	100

Lisaks kontserni arendatud uutele äri- ja büroohoonetele üürib kontsern välja arenduse- ehk uute hoonete rajamise ettevalmistavas faasis olevatel kinnistutel asuvaid äripindasid Riias ja Tallinnas.

Kontserni struktuur

31. detsembril 2022 koosnes kontsern emaettevõttest, 38 tütarettevõttest ja 2 sidusettevõttest (31. detsember 2021: emaettevõte, 30 tütarettevõtet, 2 sidusettevõtet). Tatari 6a Arenduse OÜ kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



2022. aastal toimused kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ Hepsor Latvia OÜ omandas 12. jaanuaril 2022 50% osaluse Kvarta Holding OÜ-s vastavalt sõlmitud optioonilepingule. Kvarta Holding OÜ omab 100%-list osalust Kvarta SIA-s, mis arendab 116 korteriga projekti Riias aadressil Gregora 2a.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ asutas 20. jaanuaril 2022 uue tütarettevõtte Hepsor Ganibu Dambis SIA. Ettevõtte arendab ärikinnisvaraprojekti Riias.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ võõrandas 10. veebruaril 2022 50% osaluse Hepsor Marupe SIA-s projekti finantseerinud investoritele vastavalt osanikevahelisele kokkuleppele. Hepsor Marupe SIA arendab 92 korteriga projekti Lätis, Riia linna piiri lähedal Marupes.
- ✓ Hepsor AS omandas vähemusosaluse Hepsor P26b OÜ-s ja Hepsor Peetri OÜ-s (märts 2022), saades mõlema ettevõtte 100% omanikuks. Äriühingute arendusprojektid lõppesid 2021. aastal.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ asutas 8. juulil 2022 uue tütarettevõtte Hepsor JG SIA, mis hakkab arendama kolmekorruselist 40 korteriga A-energiaklassi eluhoonet Riias Jurmala Gatve tänaval, Imanta linnaosas.
- ✓ Hepsor AS asutas 24. augustil 2022 50% osalusega tütarettevõtte Hepsor Phoenix 4 OÜ, mis ostis kinnistu Manufaktuuri kvartalis. Kokku rajatakse kinnistule koos pikaajalise koostööpartneri Tolaram Grupiga ligikaudu 60 uut korterit.
- ✓ Hepsor AS asutas 8. septembril 2022 Hepsor N57 OÜ, et arendada Tallinnas Nõmme tee 57 asuvale kinnistule 26 korteriga eluhoone.
- ✓ Hepsor AS asutas 18. novembril 2022 tütarettevõtte Hepsor Kanada OÜ ning alustas seeläbi tütarettevõtte asustamise protsessi Kanadas.

Olulised sündmused

- ✓ Hepsor U30 SIA ja Bigbank AS Läti filiaal allkirjastasid 14. jaanuaril 2022 laenulepingu summas 2,65 miljonit eurot. Laenu eesmärk on finantseerida Riias Ulbrokas 30 asuva kontor-ladu tüüpi (*stock-office*) arendusprojekti ehitust. Arenduse maht on 3 645 m² ning see on täielikult üürilepingutega kaetud.
- ✓ Kvarta SIA ja Bigbank AS Läti filiaal allkirjastasid 1. veebruaril 2022 laenulepingu summas 7,5 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Riias Gregora 2a Kuldigas Parks'i projekti, mille raames ehitatakse kaks kortermaja kokku 116 korteriga.
- ✓ Hepsor Ganibu Dambis SIA sõlmis asjaõiguslepingu ja omandas 13. juunil 2022 Riia kesklinnas Ganibu Dambis 17A asuva kinnistu kogupindalaga 30 624 m². Võlaõigusleping kinnistu ostuks sõlmiti 28. detsembril 2021. Kokku on kinnistul 13 erineva äriefunktsiooniga hoonet kogupindalaga 11 564 m², millest on kehtivate rendilepingutega kaetud ligikaudu 70%. Tehingusumma oli 3,6 miljonit eurot.
- ✓ Hepsor Märupe SIA ja Bigbank ASi Läti filiaal allkirjastasid 17. juunil 2022 laenulepingu summas 7 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Riia linna lähistel Märupes arendusprojekti ehitust, mille neljas kortermajas valmib kokku 92 A-energiaklassi korterit. Ehitusleping SIAGA Mitt&Perlebach allkirjastati 5. aprillil 2022 ning selle mahuks on ligikaudu 8,1 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor 3TORNI OÜ ja LHV Pank AS allkirjastasid 15. juulil 2022 laenulepingu summas 13,9 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Ojakalda Kodude arendusprojekti ehitust. Arendusprojekti ligikaudu 14,1 miljoni euro suurune ehitusleping Mitt&Perlebach OÜ-ga allkirjastati 25. augustil 2022.
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor A1 OÜ omandas 2. augustil 2022 kaks kinnistut aadressidel Alvari 1a ja Alvari 5, Tallinn. Ostetud kinnistud lisanduvad Hepsori olemasolevasse arendusalasse (Narva mnt 150, 150a, 150b, Alvari 1, Lageloo 7, Paevälja pst 5, 7, 9, 11). Koostamisel oleva detailplaneeringu alusel võib kinnistutele ehitada äri- ja eluhoone kuni 45 korteriga, müüdava pinnaga ligikaudu 2 370 m².
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor JG SIA sõlmis 1. septembril 2022 ostu-müügilepingu kinnistu ostmiseks Jurmala Gatve tänaval Imanta linnaosas, Riias. Kinnistule planeeritakse ehitada kolmekorruseline A-energiaklassi eluhoone 40 korteriga ning müüdava pinnaga ligikaudu 2 500 m².
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor Phoenix 4 OÜ sõlmis 7. septembril 2022 lepingu Manufaktuuri kvartalis asuva Manufaktuuri 12 kinnistu ostmiseks. Kokku rajatakse kinnistule, mida arendatakse koos pikaajalise koostööpartneri Tolaram Grupiga, ligikaudu 60 uut korterit.
- ✓ Hepsor AS sidusettevõtte Hepsor N170 OÜ ja Priisle 1 OÜ sõlmisid 15. novembril 2022 asjaõigusliku ostu-müügilepingu ca 1 500 m² äripinnale aadressil Priisle 1a, mille võlaõiguslik leping sõlmiti 15. detsembril 2021. Tehingu maksumus oli ligikaudu 2,7 miljonit eurot.
- ✓ Hepsor AS asutas 18. novembril 2022 tütarettevõtte Hepsor Kanada OÜ ning alustas seeläbi ettevalmistusi äritegevuse alustamiseks Kanadas. Eestis asutatud ettevõtte hakkab tulevikus kontserni struktuuris hoidma Kanada tütarettevõtete osalust. Reaalne tegevus Montreali peakontoris käivitatakse suure tõenäosusega märtsis-aprillis 2023. Ettevõtte esimese üheksa kuu eesmärgiks on kohaliku turu tundmaõppimine, partnerite võrgustiku ülesehitamine ja Hepsori jaoks sobilike turunišside tuvastamine. Esimeste investeeringuteni ehk maa soetamiseni loodetakse jõuda 2024. aasta esimeses pooles.
- ✓ Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor N57 OÜ ja Mitt&Perlebach OÜ allkirjastasid 22. detsembril 2022 lepingu arendusprojekti Lilleküla Kodud ehitamiseks hinnatud Kristiine linnaosas Tallinnas. Ehituslepingu maht on ligikaudu 3,4 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Hepsor N57 OÜ omandas kinnistu 19. septembril 2022.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused:

- ✓ Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor RD5 SIA ja Mitt&Perlebach SIA allkirjastasid 16. märtsil 2023 lepingu Nameja Residence arendusprojekti ehitamiseks Riias. Ehituslepingu maht on ligikaudu 4,6 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ 15. märtsil 2023 allkirjastasid Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor Phoenix 2 OÜ ja LHV Pank AS laenulepingu summas 17.5 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Manufaktuuri 7 arendusprojekti ehitust Manufaktuuri Kvartalis Põhja-Tallinnas.
- ✓ Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor Phoenix 2 OÜ ja Mitt&Perlebach OÜ allkirjastasid 8. märtsil 2023 lepingu Manufaktuuri 7 arendusprojekti ehitamiseks Manufaktuuri Kvartalis Põhja-Tallinnas. Ehituslepingu maht on ligikaudu 18,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.

2022. aastal lõpetatud ja müüdnud projektid:

Projekt:	Baložu 9 Hepsor BAL9 SIA
Adress:	Baložu 9, Riia
Korterite arv:	18
Ehituse lõpp:	II kvartal 2022
Kasumiosalus:	56%



Projekt:	Āgenskalna 24 Hepsor AGEN24 SIA
Adress:	Āgenskalna 24, Riia
Korterite arv:	28
Ehituse lõpp:	II kvartal 2020
Kasumiosalus:	100%



Projekt:	Priisle Kodu (äripind) Hepsor N170 OÜ
Adress:	Priisle 1a, Tallinn
Üüritav pind:	1 487 m ²
Ehituse lõpp:	III kvartal 2022
Kasumiosalus:	25%



Projekt:	Priisle Kodu Hepsor N170 OÜ
Adress:	Priisle 1a, Tallinn
Korterite arv:	76
Ehituse lõpp:	III kvartal 2022
Kasumiosalus:	25%

2022. aastal lisandunud uus arendusmaht:

Arendusettevõtte nimi	Projekti aadress	Tehingu aeg	Asukoht	Arenduse tüüp	Kasumi-osalus %	Planeeritud müüdav pind ruutmeetrites	Planeeritud korterite arv
Hepsor JG SIA	Jurmalas Gatve/Imanta 8. linija, Riia	III kv 2022	Läti	Elukondlik	80%	2 458	40
Hepsor Phoenix 4 OÜ	Manufaktuuri 12, Tallinn	III kv 2022	Eesti	Elukondlik	50%	3 300	60
Hepsor N57 OÜ	Nõmme tee 57, Tallinn	III kv 2022	Eesti	Elukondlik	100%	1 482	26
Hepsor A1 OÜ	Alvari 1a, Tallinn Alvari 5, Tallinn	III kv 2022	Eesti	Elukondlik	100%	2 370	45
Kokku						9 610	171

Majandustulemused

Müügitulu

Kontserni 2022. aasta müügitulu oli 12,9 miljonit eurot (2021: 15,0 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis moodustas 6,1 miljonit eurot (2021: 1,7 miljonit eurot) ja Eestis 6,8 miljonit eurot (2021: 13,3 miljonit eurot). Läti müügitulu osakaal oli 47% (2021: 11%) kontserni kogu müügitulust.

Kokku oli seisuga 31. detsember 2022 müügiks valmis 26 korterit (31. detsember 2021: 45) sh 18 korterit Strēlnieku 4b arendusprojektis Riias ning 8 korterit Paevälja Hoovimajad arendusprojektis Tallinnas.

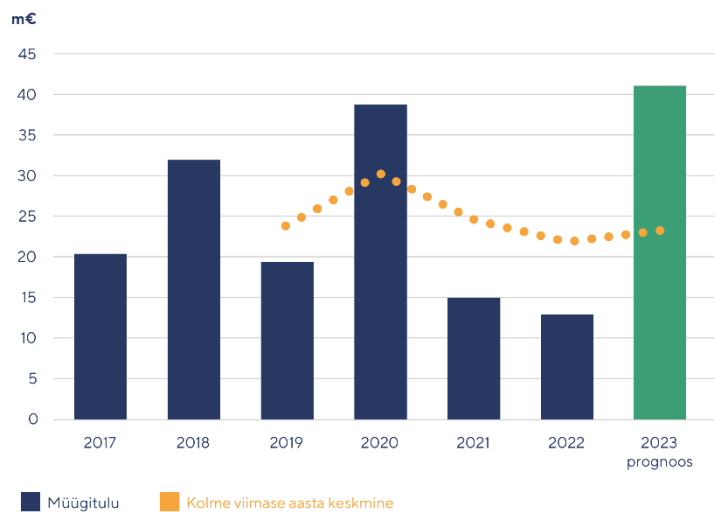
Kontsern müüs asjaõiguslepingutega 2022. aasta 85 korterit:

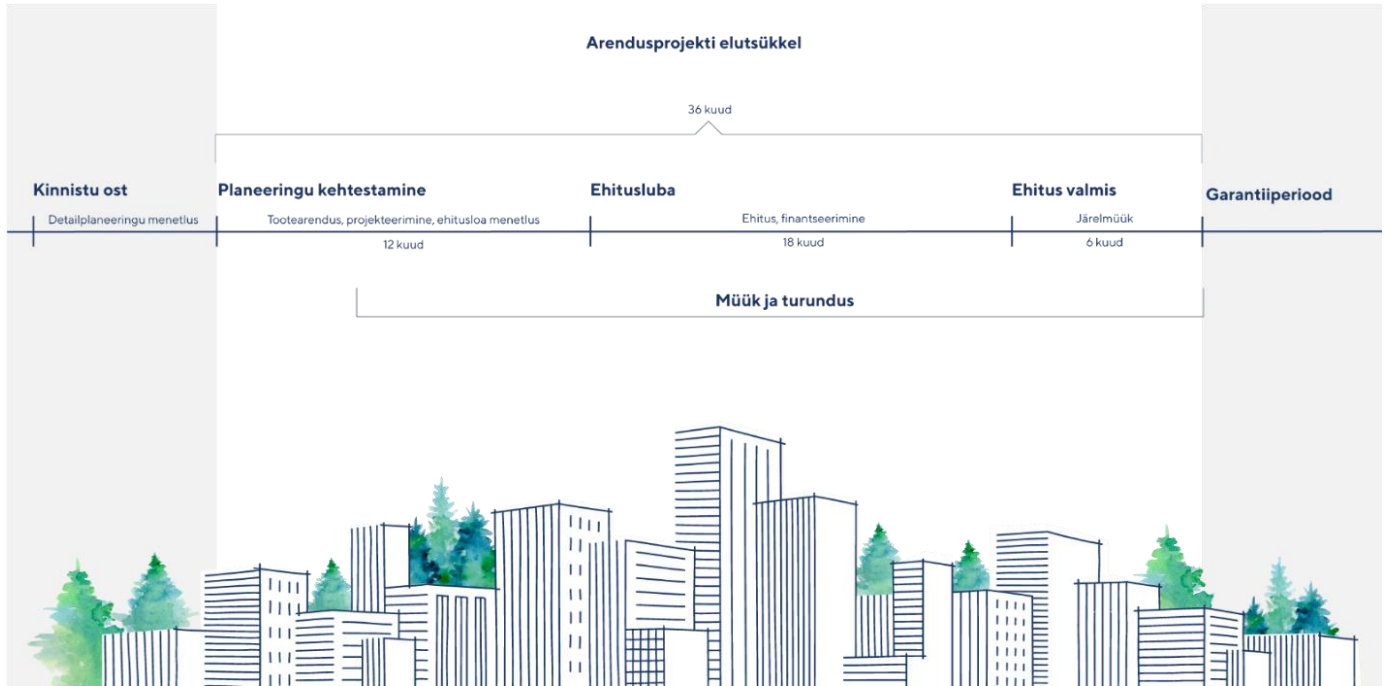
- ✓ Lätis 45 korterit sh 26 korterit Strēlnieku 4b, 18 korterit Baložu 9 ja 1 korteri Āgenskalna 24 arendusprojektis.
- ✓ Eestis 40 korterit Paevälja Hoovimajade arendusprojektis.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern arendusprojekti projektijuhtimise teenust tütar- ja sidusettevõtetele ning teenib üüritulu nii valminud hoonete kui ka arenduses olevate projektide äripindade väljaüürimisest. 2022. aasta üüritulu ulatus 916 tuhande euroni ja moodustas 7% kontserni kogu 2022. aasta müügitulust (2021: 539 tuhat eurot ja 4%). Üüritulu kasv tuleneb peamiselt Grüne Maja (Tallinn), StockOffice U30 (Riia) ja Ganibu Dambis (Riia) äripindade üüritulust.

Müügitulu suur kõikumine on kinnisvara arendusfirmade puhul suhteliselt tavapärane. Kontserni kinnisvaraprojektide arendus tsükkel kestab ligikaudu 36 kuud. Aasta võrdluses võivad müügitulud ja kasumid kõikuda olenevalt sellest, millisesse perioodi jääb arendusprojekti ehituse valmimine ja valminud korterite müük.

Kontserni müügitulu:





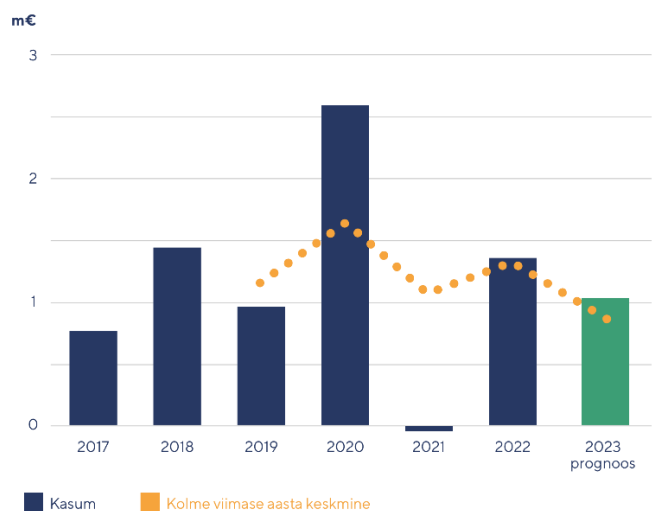
Kasumlikkus

Kontserni 2022. aasta ärikasum oli 0,2 miljonit eurot (2021: 1,9 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum oli 1,3 miljonit eurot (2021: 1,7 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 1,4 miljonit eurot (2021. aasta puhaskahjum: 22 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskahjumiks 65 tuhat eurot (2021: puhaskasum 1,8 miljonit eurot).

Aruandeperioodil müüdud arendus-projektide brutokasumi marginaal oli 22,0% (2021: 22,4%). Kontserni brutokasumi marginaaliks oli 13,8 % (2021: 20,4%). Ärikasumimarginaaliks kujunes 1,8% (2021: 12,6%). Enim on mõjutanud ärikasumit:

- ✓ Müüdud kaupade ja teenuste kuluna on suurenenud kulud arendusprojektide algusfaasis olevatele tegevustele. Kontsern on ostanud viimastel aastatel mitu hoonestatud kinnistut arenduse eesmärgil, kus asuvad hooned on osaliselt või täiemahuliselt välja üüritud.
- ✓ Kontserni müügimeeskonna loomine Eestis 2021. aastal on aruandval aastal lisaks tööjõukuludele suurendanud ka turundus- ja müügitegevusega seotud kulusid.
- ✓ Üldine tööjõukulude kasv on seotud nii 2021. aasta lõpus toimunud kontserni struktuuri muudatustega, üleüldise palgatõusuga kui ka uute töötajate värbamisega 2022 aastal.

Emaettevõttele kuuluv osa puhaskasumist



Kontserni 2022 aasta puhaskasumi marginaal oli 10,3% (2021: 11,6%). Emaettevõtte omanikele kuuluva puhaskasumi marginaaliks kujunes 10,8% (2021: -0,1%). 2022. aastal teenis kontsern sidusettevõtetest Hepsor N170 OÜ ja Hepsor P113 OÜ kapitaliosaluse meetodil finantstulu 1,1 miljonit eurot. Samuti teenis kontsern ühekordset finantstulu vähemusosaniku laenuõude

loovutamises summas 0,4 miljonit eurot. Kokku suurenesid finantstulud 1,6 miljonit eurot 1,9 miljoni euroni 2021 aastaga võrreldes (2021: 0,3 miljonit eurot).

Kontserni Intressikulud suurenesid aruandeaastal 0,3 miljoni euro võrra. Kontserni finantskulud kokku olid 0,8 miljonit eurot (2021: 0,5 miljonit eurot).

Bilanss

Kontserni bilansimaht oli 31. detsembri 2022 seisuga 78,4 miljonit eurot (31. detsember 2021: 55,3 miljonit eurot), mis on 41,7% (2021: 81,9%) suurem kui võrreldaval perioodil. Varud moodustasid bilansimahust 89,0% ehk 69,8 miljonit eurot (31. detsember 2021: 67,3% ja 37,2 miljonit eurot).

Seisuga 31. detsember 2022 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 4,8% olles 3,8 miljonit eurot. (2021: 19,7% olles 10,9 miljonit eurot).

Kontserni laenukohustised olid 31. detsembri 2022 seisuga kokku 48,6 miljonit eurot moodustades 61,9% bilansist. Seisuga 31. detsember 2021 olid kontserni laenukohustised kokku 28,4 miljonit eurot moodustades 45,9% bilansist. Kontserni laenukohustuste mahu kasv on tingitud eelkõige uute arendusprojektide ehitusprotsessi käivitamisega.

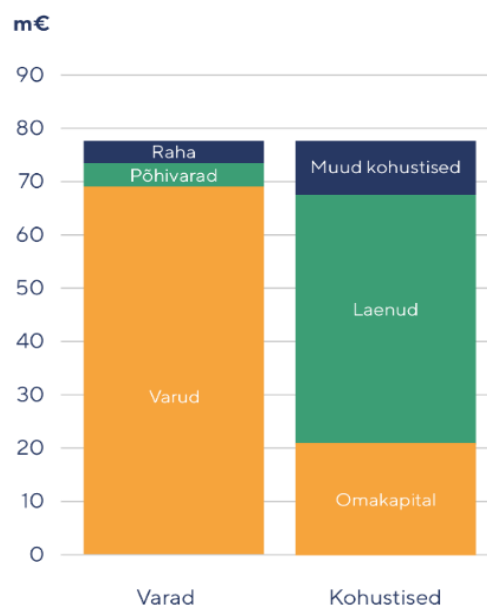
Kontserni omakapital kasvas aastaga 6,7% ning ulatus 20,3 miljoni euroni. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kasvas aastaga 5,3% 19,9 miljoni euroni. 2021. aasta novembris kaasati avaliku aktsiate pakkumisega 10 miljonit eurot, mistõttu 2021. aasta omakapital kasvas aastaga ca 100% olles 19 miljonit eurot. Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital on seisuga 31.12.2022 19,9 miljonit eurot (2021: 18,9 miljonit eurot).

Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2022. aasta alguses 10,9 miljonit eurot (2021. aasta algus: 4,2 miljonit eurot) ning aruandeperioodi lõpus 3,8 miljonit eurot. Perioodi negatiivne rahavoog oli 7,4 miljonit eurot (2021. aasta: positiivne 6,7 miljonit eurot).

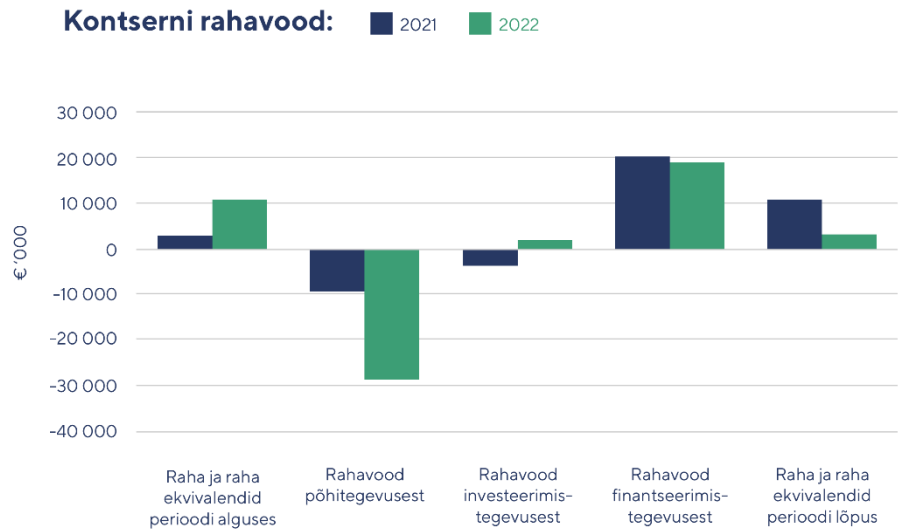
2022. aasta äritegevuse rahavoog oli negatiivne 28,6 miljonit eurot (2021. aasta: negatiivne 9,4 miljonit eurot). Äritegevuse rahavooge mõjutas enim arendusportfelli kasv, varude suurenemise tõttu oli perioodi negatiivne rahavoog 30,9 miljonit eurot (2021. aasta: 13,0 miljonit eurot).

Bilansi struktuur



2022. aasta investeerimistegevuse rahavoog oli positiivne 2,4 miljonit eurot (2021. aasta: negatiivne 4,3 miljonit eurot). Suurim mõju on antud laenude tagasimaksetel, mille saldo vähenes 2,0 miljonit euro võrra. 2021 aastal andis kontsern laene kokku 4,4 miljonit eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne 18,8 miljonit eurot (2021. aasta: 20,4 miljonit eurot). Perioodil sai kontsern rohkem laene, kui tagasi maksis. Saadud laenude netosumma 2022. aastal oli 20,2 miljonit eurot (2021. aasta: 11,9 miljonit eurot).



Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	2022	2021	2020
Müügitulu	12 870	14 961	38 771
Brutokasum	1 774	3 059	4 084
EBITDA	383	2 037	3 572
Ärikasum	235	1 880	3 411
Puhaskasum	1 331	1 733	3 845
<i>Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum</i>	<i>1 396</i>	<i>-22</i>	<i>2 591</i>
Koondkasum/-kahjum	1 315	-12	2 834
<i>Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum</i>	<i>1 033</i>	<i>46</i>	<i>2 605</i>
Varad kokku	78 368	55 345	30 433
<i>Sh varud</i>	<i>69 760</i>	<i>37 237</i>	<i>22 903</i>
Kohustised kokku	58 045	36 308	20 914
<i>Sh laenukohustised kokku</i>	<i>48 580</i>	<i>28 363</i>	<i>16 160</i>
Omakapital kokku	20 323	19 037	9 519
<i>Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</i>	<i>19 866</i>	<i>18 904</i>	<i>9 454</i>

Suhtarvud

	2022	2021	2020
Brutokasumi marginaal	13,8%	20,4%	10,5%
Ärikasumi marginaal	1,8%	12,6%	8,8%
EBITDA marginaal	3,0%	13,6%	9,2%
Puhaskasumi marginaal	10,3%	11,6%	9,9%
Üldkulude suhtarv	12,0%	8,1%	1,8%
Omakapitali määr	25,9%	34,4%	31,3%
Võlakordaja	62,1%	51,6%	54,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,5	4,2	3,5
Omakapitali tootlus	6,8%	12,1%	47,3%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	7,2%	-0,2%	31,7%
Varade tootlus	2,0%	4,0%	11,4%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

Üldkulude suhe = (turunduskulud + üld- ja halduskulud) / müügitulud

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Omakapitali tootlus = viimase 12 kuu puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital

Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus = viimase 12 kuu emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / emaettevõtte omanikele kuuluv perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital

Varade tootlus = viimase 12 kuu puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht

Töötajad

Seisuga 31.12.2022 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 25 (31.detsember 2021: 21) inimest, sh Eestis 13 (31. detsember 2021: 13) ja Lätis 12 (31. detsember 2021: 8).

2022. aastal olid tööjõukulud kokku 1 530 tuhat eurot (2021: 908 tuhat eurot). Palgakulude tõus on seotud eelkõige uute töötajate lisandumisega ja juhtimisstruktuuri muutusega 2021. aastal.

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse. Juhatuse liikme tasu ning nõukogu liikme tasu loetakse samuti tööjõukuludeks.

Alates 14. oktoobrist 2021 on kontserni juhatus üheliikmeline. Juhatuse liikme Henri Laksi volitused kehtivad viis aastat. Lisaks Hepsor AS-i juhatuse liikme positsioonile kuulub Henri Laks ka juhatustesse kõigis kontserni Eesti tütarettevõtetes ning sidusettevõtetes.

Läti ettevõtte juhatuse liige on Martti Krass, kes vastutab Läti arendusprojektide eest.

Kontserni nõukogu on kolmeliikmeline. Nõukogu volitused kehtivad kolm aastat alates 1. novembrist 2021. Nõukogu tööd juhib nõukogu esimees Andres Pärloja. Nõukogu liikmed on Kristjan Mitt ning Lauri Meidla.

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud olid aruandeaastal 325 tuhat eurot (2021: 120 tuhat eurot).

Rohkem infot tööjõukulude kohta on esitatud lisas 22.

Töötajate arv
2022. aastal

25

Aktsia ja aktsionärid

Hepsor AS-i aktsiad (HPR1T; ISIN EE3100082306) on noteeritud Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas alates 26. novembrist 2021. Kokku on kontsern emiteerinud 3 854 701 aktsiat nimiväärtusega 1 euro. Seisuga 31. detsember 2022 oli Hepsor AS-il 11 628 aktsionäri.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele ning nendega seotud äriühingutele kuuluvad Hepsor AS aktsiad:

Aktsionär	Positsioon	Aktsiate arv	Osalus %
Henri Laks	Juhatuse liige	498 000	12,92
Andres Pärloja	Nõukogu esimees	997 500	25,88
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	997 500	25,88
Lauri Meidla	Nõukogu liige	507 000	13,15
Kokku	-	3 000 000	77,83

Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. detsember 2022:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	5	0,04%	3 000 000	77,83%
10 001-100 000	8	0,07%	214 826	5,57%
1001-10 000	51	0,44%	154 142	4,00%
101-1000	784	6,74%	202 167	5,24%
1-100	10 780	92,71%	283 566	7,36%
Kokku	11 628	100,00%	3 854 701	100,00%

Perioodil 1. jaanuar 2022 kuni 31. detsember 2022 teostati Hepsori aktsiatega kokku 15 817 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 297 239 aktsiat kogusummas 3,6 miljonit eurot. Perioodi kõrgem tehinguhind oli 14,4 eurot ning madalaim 9,1 eurot. Aktsia perioodi avamishind oli 13,5 eurot ning sulgemishind 9,1 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31. detsember 2022 seisuga 35 miljonit eurot ning kontserni omakapital 20 miljonit eurot.

31.12.2022
turuväärtus

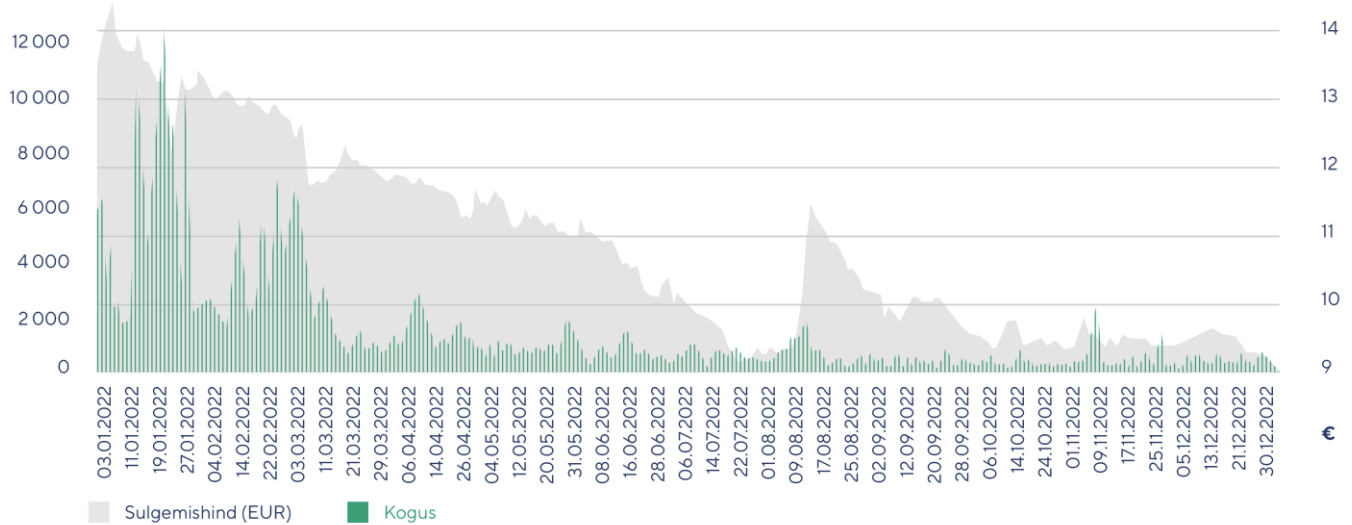
35

miljonit eurot

Aktsionäride struktuur	2022		2021	
	Aktsiate arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsionäridest
Institutsioonid	127 748	3,3%	91 730	2,4%
Ettevõtted	1 282 209	33,3%	1 264 755	32,8%
Eraisikud	2 444 744	63,4%	2 498 216	64,8%
	3 854 701	100,00%	3 854 701	100,00%

Kontserni strateegia on reinvesteerida teenitud kasum uute ning olemasolevate projektide elluviimisesse. Kontserni aktsionärid võivad otsustada maksta dividende või kehtestada tulevikus pikaajaline dividendipoliitika, kui kontsernil puuduvad võimalused oma kasumi reinvesteerimiseks piisava omakapitali tootlusega projektidesse.

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogus, 3. jaanuar 2022 - 31. detsember 2022:



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga jaanuar – detsember 2022. aasta:



INDEKS / AKTSIA	AVAMISHIND	SULGEMISHIND	MUUTUS %
■ OMX Tallinn_GI	2001,03	1766,73	-11,71
■ HPRIT - Hepsor	13,5	9,1	-32,59

Allikas: Nasdaq Baltic

Aasta	Avamishind (euro)	Sulgemishind (euro)	Madalaim hind (euro)	Turuväärtus (miljonit eurot)	Hinna/kasumi suhe
2021	16,5	13,5	13,2	52	N/A
2022	13,5	9,1	9,1	35	25,3

Ojakalda Kodud

Paldiski mnt 227c, Tallinn



Hea ühingujuhtimise tava

Hepsor AS lähtub oma tegevuses Finantsinspektsiooni ja Nasdaq Tallinna Börsi poolt vastu võetud soovitusliku „Hea ühingujuhtimise tava“ (HÜT) juhendist. Käesolev aruanne kirjeldab Hepsor AS-i juhtimist 2022. aastal ning selle vastavust HÜT juhistele. Neis kirjeldatud põhimõtted on soovituslikud ning iga ettevõtte otsustab ise, kas ta võtab need põhimõtted enda juhtimise korraldamise aluseks või mitte. Alljärgnevas aruandes on Hepsor AS kirjeldanud „täidan või selgitan“ põhimõtte kohaselt oma juhtimist.

Aktsionäride üldkoosolek

Aktsionäride õiguste teostamine

Hepsor AS on aktsiaselts, mille juhtimisorganiteks on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus. Aktsionäride üldkoosolek on kontserni kõrgeim juhtimisorgan, mille pädevus tuleneb õigusaktidest ja ettevõtte põhikirjast. Aktsionäride üldkoosolek otsustab muu hulgas põhikirja muutmise, nõukogu liikmete valimise ja tagasikutsumise, audiitori nimetamine ja majandusaasta tulemuste kinnitamise ning muud põhikirjas ja seaduses ettenähtud küsimused. Korraline aktsionäride üldkoosolek, kus kinnitatakse majandusaasta aruanne hiljemalt kuus kuud peale majandusaasta lõppu, toimub vähemalt üks kord aastas.

Igale aktsionärile tagatakse õigus osaleda üldkoosolekul, võtta sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid. Kontrolliv aktsionär hoidub nii üldkoosolekul kui ka Hepsori juhtimise korraldamisel teiste aktsionäride õiguste põhjendamatust kahjustamisest ega kuritarvita enda positsiooni.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Aktsionäre teavitatakse üldkoosoleku kokkukutsumisest börsiteatega Nasdaq Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu. Üldkoosoleku kutse avaldatakse Hepsori veebilehel ning ühes üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat enne üldkoosoleku toimumist.

Kontserni juhatus määrab aktsionäride üldkoosoleku päevakorra ja koostab iga päevakorras oleva otsuse kohta otsuse eelnõu, mille üle üldkoosolekul hääletatakse. Kui aktsionäride üldkoosoleku kutsuvad kokku aktsionärid, nõukogu või audiitor, määrab selle päevakorra koosoleku kokkukutsuja, kes koostab ka päevakorras olevate otsuste eelnõud ja edastab need juhatusale. Aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist, võivad kontsernile esitada iga päevakorrapunkti kohta otsuse eelnõu, mille üle üldkoosolekul hääletatakse. Üldkoosoleku päevakord, juhatuse ja nõukogu ettepanekud, otsuste eelnõud ja muud asjakohased materjalid tehakse aktsionäridele kättesaadavaks kontserni kodulehel enne üldkoosolekut.

Erakorralise koosoleku kokkukutsumisest teavitab kontsern aktsionäre kohe pärast selle kokkukutsumise otsustamist. Vastavas teates näidatakse ära erakorralise koosoleku kokkukutsumise põhjus ning kokkukutsumise ettepaneku tegija (juhatus, nõukogu, aktsionärid või audiitor). Erakorralise koosolekuga seotud teave tehakse viivitamata teatavaks ka kontserni veebilehel.

Hepsor AS-i 2021. aasta aktsionäride üldkoosolek toimus 25. mail 2022 L'Embitu Hotelli konverentsikeskuses aadressil Lembitu 12, Tallinn. Korraline üldkoosolek oli otsustusvõimeline, kuna seal osales 34 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 3 064 876 häält, st üle poole Hepsor AS aktsiatega esindatud häälest, sealhulgas 4 aktsionäri, kes kasutasid võimalust hääletada enne koosolekut ning kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 1 950 häält ehk 0,05% kõigist Hepsor AS-i aktsiatega esindatud häälest. Hepsor AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek otsustas kinnitada 2021. aasta majandusaasta aruande ning katta

31.12.2021 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 22 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt. Üldkoosolekul tehtud otsused avalikustati Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis, Finantsinspektsiooni ja ettevõtte veebilehel.

Juhatus

Juhatusesse koosseis ja ülesanded

Juhatus on juhtimisorgan, mis esindab ja juhib kontserni igapäevast tegevust. Juhatus lähtub otsustamisel kontserni ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning kohustub tagama kontserni jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus teeb oma parima tagamaks, et kontsern ja kõik konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte.

Juhatus tagab kontserni tegevusvaldkonnast lähtudes kontserni tegevuses sobiva riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise. Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatus:

- ✓ analüüsib kontserni tegevus- ja finantseesmärkidega seotud riske (sh keskkonna, konkurentsi ning õiguslikud riskid);
- ✓ koostab vastavad sise-eeskirjad;
- ✓ töötab välja vormid finantsaruannete koostamiseks ja käitumisjuhised selliste aruannete koostamiseks;
- ✓ korraldab kontrolli ja aruandluse süsteemi.

Juhatus peab seltsi juhtimisel kinni pidama nõukogu seaduslikest korraldustest. Tehinguid, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, võib juhatus teha ainult nõukogu nõusolekul. Vastavalt põhikirjale võib juhatusel olla üks kuni kolm liiget ning juhatus valitakse viieks aastaks. Kontserni juhatus on üheliikmeline. Juhatusesse liige on Henri Laks, kellega on sõlmitud juhatusesse liikme leping, mis kehtib kuni 14.10.2026. Kontserni juhatusesse liige võib olla ühtlasi ka kontserni tütar- ja sidusettevõtete juhatusesse liige.



Henri Laks
Juhatusesse liige

Teenistuskäik:

2021 – ... Hepsor AS, juhatusesse liige

2013 – 2021 Hepsor OÜ, juhatusesse liige

Kuulub kontserni tütarettevõtete juhatusesse alates aastast 2011.

2009 – 2012 Tallinna Ülikool, arendusprojekti juht

2006 – 2009 Kapitel AS, arendusprojekti juht

2004 – 2006 Kapitel AS, arendusprojekti insener

Juhatusesse liikme lepingu algus: 14. oktoober 2021

Juhatusesse liikme lepingu lõpp: 13. oktoober 2026

Kontrollitavate aktsiate arv: 498 000 (12,92%)

Kontsern ei järgi HÜTi punkti 2.2.1. soovitusi, et juhatuses oleks enam kui üks liige, arvestades kontserni töötajate arvu. Kontserni laiendatud juhtkonna koosseisu kuuluvad ka finantsjuht ning Läti ettevõtete juhatusesse liige; olulised otsused võetakse vastu koostöös nõukoguga.

Juhatuse liikme tasustamise põhimõtted

Juhatuse tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikme tegevusele. Juhatuse liikme tegevuse hindamisel võtab nõukogu eelkõige arvesse juhatuse tööülesandeid ja tegevust, samuti kontserni majanduslikku olukorda, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi võrdluses samasse majandussektorisse kuuluvate äriühingute samade näitajatega. Juhatuse liikme tasu, sh preemiasüsteem, peab olema selline, mis motiveerib isikut tegutsema kontserni parimates huvides ning hoiduma tegutsemisest isiklikes või muude isikute huvides. Juhatuse liikme põhipalk ja tasustamispõhimõtted sätestatakse juhatuse liikme lepingus.

Juhatuse liikmele makstakse juhatuse liikme lepingus fikseeritud igakuist tasu ning majandusaasta eesmärkide täitmise eest tulemustasu. Tulemustasu ei maksta, kui majandusaastaks seatud eesmärgid ei saavutata. Juhatuse liikme lahkumishüvitis on seotud tema varasemate töötulemustega ega ole väljamakstav, kui sellega ilmselt kahjustatakse kontserni huve.

Huvide konflikt

Juhatuse liige väldib huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Juhatuse liige ei tee otsuseid enda isiklikest huvidest lähtudes ega kasuta kontsernile suunatud ärilisi pakkumisi isiklikes huvides. Juhatuse liige teatab nõukogule huvide konflikti olemasolust enne ametilepingu sõlmimist ning samuti viivitamata sellise konflikti hilisemal tekkimisel. Juhatuse liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule tehtavast ärilisest pakkumisest, mis on seotud kontserni majandustegevusega, teatab juhatuse liige viivitamata nõukogu esimehele.

Nõukogu otsustab kontserni ja tema juhatuse liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga tehtavate kontserni jaoks oluliste tehingute tegemise ja määrab selliste tehingute tingimused. 2022. aastal selliseid tehinguid ei toimunud.

Juhatuse liikmed võivad juhatuse liikme kohustuste täitmise kõrval tegelda muude tööülesannetega ainult nõukogu nõusolekul.

Nõukogu

Nõukogu koosseis ja ülesanded

Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärane kontrollimine. Nõukogu osaleb oluliste kontserni tegevust puudutavate otsuste tegemisel. Nõukogu tegutseb iseseisvalt ja kontserni ning kõigi aktsionäride parimates huvides.

Vastavalt põhikirjale võib kontserni nõukogus olla kolm kuni viis liiget ning nõukogu liikme volituste tähtaeg on kolm aastat. Nõukogu liikmed valivad enda hulgast esimehe, kes korraldab nõukogu tegevust. Nõukogu liikmed valitakse ja kutsutakse tagasi aktsionäride üldkoosoleku otsusega. Nõukogu liikmeteks valitakse isikud, kellel on nõukogu töös osalemiseks piisavad teadmised ja kogemused.



Andres Pärloja
Nõukogu esimees

Teenistuskäik:

2021 - ...	Hepsor AS, nõukogu esimees
2011 - 2021	Hepsor OÜ, juhatuse liige
2010 - ...	Mitt & Perlebach OÜ, juhatuse liige
2006 - ...	StoryRent OOD, Bulgaaria, nõukogu liige
2007 - 2010	Koger & Partnerid AS, Koger Kinnisvara OÜ, tegevjuht
2006 - 2011	Euroclean OOD, Bulgaaria, nõukogu liige
2005 - 2007	Koger & Partnerid OOD, Bulgaaria, tegevjuht
2004 - 2005	Parex Pank Eesti, juhatuse liige

Kontrollitavate aktsiate arv: 997 000 (25,88%)



Kristjan Mitt
Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2021 - ...	Hepsor AS, nõukogu liige
2011 - 2021	Hepsor OÜ, juhatuse liige
2010 - ...	Mitt & Perlebach OÜ, juhatuse liige
2008 - 2011	Koger & Partnerid SIA, Läti ettevõtte tegevjuht
2004 - 2007	Koger & Partnerid AS, projektijuht, objektijuht

Kontrollitavate aktsiate arv: 997 000 (25,88%)



Lauri Meidla
Nõukogu liige

Teenistuskäik:

2021 - ...	Hepsor AS, nõukogu liige
2020 - ...	Saunum Group AS, nõukogu liige
2017 - ...	Inclusion OÜ, nõukogu liige

Kontrollitavate aktsiate arv: 507 000 (13,15%)

Nõukogu määrab kindlaks ja vaatab korrapäraselt üle kontserni strateegia, tema üldise tegevuskava, riskijuhtimise põhimõtted ja aastaelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega kontserni tegevuse pikaajalise planeerimise.

Nõukogu hindab korrapäraselt juhatuse tegevust kontserni strateegia elluviimisel, samuti hindab nõukogu kontserni finantsseisundit, riskijuhtimise süsteeme, juhatuse tegevuse õiguspärasust ning seda, kas kontserni puudutav oluline teave on nõukogule ja avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud.

Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel kontserni juhatusega.

Nõukogu poolt on moodustatud auditikomitee, kelle ülesandeks on nõustada teda kontserni raamatupidamise, audiitorkontrolli, riskijuhtimise, sisekontrolli, järelevalve teostamise ja eelarve koostamise valdkonnas ning tegevuse seaduslikkuse osas. Kontserni auditikomiteel on 2 liiget ning nende töö ei ole tasutatud.

2022. aastal toimus 25 nõukogu koosolekut, milles võeti vastu 34 otsust. Sellest 20 otsust on allkirjastanud kõik nõukogu liikmed. Otsused, kus oli tegemist nõukogu liikmega seotud isiku ja kontserni vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmisega, allkirjastas sõltumatu nõukogu liige.

Hepsor AS ei rakenda HÜT-i punkti 3.2.2. soovitusi, et vähemalt pooled kontserni nõukogu liikmetest on sõltumatud. Sõltumatust tagatakse nii, et nõukogu liige ei tohi hääletada nõukogu koosolekul, kui otsustatakse nõukogu liikmega seotud isiku ja kontserni vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmist.

Nõukogu tasustamispõhimõtted

Nõukogu liikmete tasu ja selle maksmise korra otsustamisel võtab üldkoosolek arvesse nõukogu tööülesanded ja nende ulatuse, samuti kontserni majandusliku seisukorra. Lähtuvalt nõukogu töö iseloomust võib tasu suuruse otsustamisel võtta arvesse ka nõukogu esimehe tööga seotud erisused.

Kontserni nõukogu liikmete brutotasud ulatusid 2022. aastal 120 tuhande euroni.

Nimi	Positsioon	Ametiaja algus	Ametiaja lõpp	Nõukogu liikme brutotasu	Kontrollitavate aktsiate arv
Andres Pärloja	Nõukogu esimees	1. november 2021	30. oktoober 2024	4 500 € / kuus	997 500
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	1. november 2021	30. oktoober 2024	4 500 € / kuus	997 500
Lauri Meidla	Nõukogu liige	1. november 2021	30. oktoober 2024	1 000 € / kuus	507 000

Huvide konflikt

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena kontserni huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud kontsernile. Nõukogu lähtub oma tegevuses kontserni ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest.

Nõukogu liige teatab viivitamata nõukogu esimehele ja juhatusele äriisest pakkumisest, mis tehakse nõukogu liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule ning on seotud kontserni majandustegevusega. 2022. aastal selliseid tehinguid ei toimunud.

Nõukogu liige peab rangelt kinni äriseadustikus sätestatud konkurentsikeelust (äriseadustik § 324) ning teavitab viivitamata teisi nõukogu liikmeid enda kavatsusest osaleda ettevõtluses kontserniga samal tegevusalal.

Juhatus ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad kontserni huvide parima kaitsmise eesmärgil tihedat koostööd. Juhatus ja nõukogu töötavad ühiselt välja kontserni tegevuseesmärgid ja strateegia.

Juhatus lähtub kontserni juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi korrapäraselt ja reeglina igal nädalal.

Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad kontserni tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele kontserni äritegevuses, mis kalduvad varem seotud plaanidest ja eesmärkidest kõrvale, tuues seejuures välja muutuste põhjused. Nimetatud teave edastatakse nõukogule ilma viivituse ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid.

Teabe avaldamine

Kontsern kohtleb kõiki aktsionäre võrdselt ja teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt. Aktsionäride ja investorite teavitamisel kasutab kontsern peamiselt Nasdaq Tallinna Börsi infosüsteemi ja kontserni investoritele suunatud veebilehte. Avalikustatav teave on kättesaadav eesti ja inglise keeles.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Finantsaruandlus

Kontsern avalikustab igal aastal majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul vahearuanded. Juhatus koostab raamatupidamise aastaaruande, mida kontrollivad audiitor ja nõukogu.

Aktsionäridele esitatakse tutvumiseks majandusaasta aruanne, millele on alla kirjutanud juhatuse liige.

Kontsern avalikustab raamatupidamise aastaaruande lisas 32 tehingud seotud osapooltega.

Audiitori valmine ja auditeerimine

2021. aastal valis kontsern majandusaastate 2021-2026 audiitoriks Grant Thornton Baltic OÜ. 2022. majandusaasta aruannete auditeerimise eest makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 73 tuhat eurot. Kontsern järgib audiitorite rotatsiooni põhimõtet.

Nõukogu teeb koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega aktsionäridele kättesaadavaks hinnangu audiitori tegevuse kohta möödunud majandusaastal osutatud teenuste osas. Hinnang sisaldab osutatud teenuste liike ning audiitorile makstud tasusid.

Audiitor andis nõukogu moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2022. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Grüne Maja

Meistri 14, Tallinn



Tasustamisaruanne

Käesolev tasustamisaruanne on koostatud vastavalt kontserni juhatuse liikme tasustamise põhimõtetele. Juhatus liikmele makstakse tasu vastavalt juhatuse liikme lepingule. Tasustamisaruanne avaldab teabe 2022. majandusaastal juhatuse liikmele makstud töötasu ja hüvitiste kohta.

Juhatus tasustamise põhimõtete lähtekohaks on kontserni pikaajalised strateegilised eesmärgid, võttes seejuures arvesse kontserni majandustulemusi ning investorite ja võlausaldajate õigustatud huve. Tasustamis põhimõtete eesmärk on toetada kontserni pikaajaliste strateegiliste eesmärkide saavutamist läbi kvalifitseeritud ja tulemustele orienteeritud juhatuse liikmete värbamise ja hoidmise.

Juhatus tasustamise elemendid on järgmised:

- ✓ põhitöötasu - fikseeritud põhitöötasu eesmärk on pakkuda juhatuse liikmele baassissetulekut, mis vastab tema kogemusele ja kvalifikatsioonile ning ametikohaga seotud ülesannete ulatusele, keerukusele ja vastutusele. Põhitöötasu vaadatakse üle üldjuhul üks kord aastas.
- ✓ tulemustasu - tulemustasu sõltub juhatuse liikmele ja kontsernile vastavaks majandusaastaks seatud eesmärkide täitmisest. Eesmärkide täitmist hindab kontserni nõukogu vastava majandusaasta lõpus. Tulemustasu arvestusperiood on majandusaasta. Tulemustasu väljamaksmise otsuse teeb kontserni nõukogu.

Kontserni juhatus on üheliikmeline. Juhatus liikme Henri Laksi juhatuse liikme leping sõlmiti 14. oktoobril 2021 ning tema volitused kehtivad kuni 13. oktoober 2026.

tuhandetes eurodes	2022	2021	2020
Kontserni palgakulu kokku	1 529	908	605
<i>Sh. juhatuse liikme põhitöötasu</i>	<i>109</i>	<i>56</i>	<i>42</i>
Töötajate keskmine arv	18,0	13,8	11,4
Kontserni müügitulu	12 870	14 961	38 771
Kontserni müügitulu töötaja kohta	715	1 084	3 400

Büroo113

Pärnu mnt 113, Tallinn



Vastutustundlik ettevõtlus

Ehituse ja kinnisvara valdkonna panus rohepöördesse

Euroopa Liit on seadnud sihiks saavutada kliimaneutraalne ja keskkonnasõbralik majandus 2050. aastaks. Üks peamine eesmärk on Pariisi kliimaleppe kohaselt hoida kliima soojenemist alla 2 °C võrreldes tööstusrevolutsiooni eelse ajaga ning jätkata pingutustega piirata kliimasoojenemist alla 1,5 °C. EL soovib vähendada kasvuhoonegaaside emissiooni 55% võrra juba aastaks 2030. Sellega seoses on alustatud „Eesmärk 55“ paketiga, mis sisaldab suuri muudatusi eri majandusvaldkondi puudutavates seadustes.

Eesti on ELi eesmärke silmas pidades koostanud riikliku pikaajalise strateegia „Eesti 2035“¹, seades sihiks suurendada aastaks 2035 taastuvenergia osakaalu vähemalt 55%-ni energia lõpptarbimisest ning vähendada kasvuhoonegaaside netoheidet 8 mln t CO₂ ekv peale (2019. aastal oli heide 14 mln t CO₂ ekv). Selleks, et Eesti riik suudaks seatud eesmärgid täita, peavad kõik sektorid aktiivselt kliimaprobleemide lahendamisse panustama.

2021. aasta kevadel kiitis valitsus heaks ehitusvaldkonna visioonidokumendi „Ehituse pikk vaade 2035“² visioonidokumendi. Dokument näeb ette, et ehitusotsused tehakse pikaajaliselt ette mõeldes, andmete tuginedes ja säästlikult, luues kogu ehitise eluringi jooksul tasakaalu ökoloogiliste ja majanduslike aspektide vahel. Seejuures on üheks eesmärgiks võetud ringmajanduse põhimõtetest lähtumine, et ehitusprotsess ja ehitatud objekt oleks loodus- ja energiasäästlik ning jätkusuutlik.

IPCC (*Intergovernmental Panel on Climate Change*) ehk valitsustevaheline kliimamuutuste paneel avaldas 2021. aastal aruande³, mille kohaselt moodustab eluasemete kasutamine ja nende ehitamine globaalselt ligikaudu 36% energiatarbimisest ning ligikaudu 37% kasvuhoonegaasidest. Vastavalt Riigikantselei ülevaatele ÜRO kestliku arengu tegevuskava 2030 elluviimisest Eestis⁴ on Eesti keskmine energiakasutus elamutes ruutmeetri kohta teiste ELi liikmesriikide omast suurem. Seetõttu panustab riik oluliselt ka elamufondi rekonstrueerimisse arvestades, et 75% hoonetest on energiakasutuse mõttes ebaefektiivsed. Riik on selleks käivitanud renoveerimismaratoni (projekt LIFE IP BuildEST) ja koostanud Eesti hoonete rekonstrueerimise pikaajalise strateegia⁵, mis näeb ette, et 2050. aastaks on kõik Eesti kodud ja töökohad targalt korda tehtud. Eesmärk on renoveerida Eestis terviklikult enne 2000. aastat ehitatud hooned energiatõhususe klassi C.

Kontserni võimalus ja plaan jätkusuutliku arengu teel

Hepsor on oma tegevuses pidevalt juhindunud rohelisest mõtteviisist ning seetõttu on kontsernile äärmiselt oluline juhtida tegevusest tulenevaid keskkonna-, sotsiaalse mõju ning vastutustundliku juhtimisega seotud riske (*ESG – environmental, social, governance*). Kestlikkus on kontserni jaoks oluline eriti seetõttu, et kontsern soovib vähendada tegevusest tulenevaid negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ja inimestele niivõrd kui see on kinnisvaraarenduse valdkonnas võimalik.

2022. aastal kaardistati väliste ekspertide toel Hepsori suurimad mõjukohad ja väljavaated panustada ühiskonna kestlikku arengusse. Kaardistuse tulemusena saadi ülevaade ehituse ja kinnisvara valdkonda puudutavatest jätkusuutlikkuse riskidest,

¹ <https://www.valitsus.ee/strateegia-est-2035-arengukavad-ja-planeering/strateegia/materjalid>

² <https://mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/ehitus/ehituse-pikk-vaade>

³ <https://www.ipcc.ch/assessment-report/ar6/>

⁴ <https://www.terveilm.ee/leht/wp-content/uploads/2017/08/Ulevaade-URO-tegevuskava-2030-elluviimisest-Eestis.pdf>

⁵ https://www.ekvl.ee/wp-content/uploads/Hoonete-rekonstrueerimise-pikaajaline-strateegia-l%C3%B5ppraport_2020-06-02.pdf

tulevastest regulatsioonidest, olulisematest mõjudest ning kestliku arengu eesmärkidest. Samuti pandi paika kestliku arengu fookusteemad, millele Hepsoris edaspidi keskendutakse ning mida soovitakse kontsernis strateegiliselt juhtida:

- ✓ Kliimamõju leevendamine – arendavate hoonete elukaare mõjuga ning otsese tegevusega kaasnevate heitmete vähendamine sh. innovaatiliste tehnoloogiate ja rohelahenduste kasutamine (nt maaküte) .
- ✓ Sotsiaalselt vastutustundlik arendustegevus – selliste tervist toetava sisekliima ja välialadega hoonete arendamine, mis sobituvad linnaruumi ning aitavad kaasa ühtsete kogukondade tekkele.
- ✓ Aus ja läbipaistev ärikultuur – seadusekuuleka, avatud ja eetilise äritegevuse tagamine ning selle nõudmine koostööpartneritelt.

Olulised, kuid kaudsema mõjuga seotud jätkusuutlikkuse teemad,:

- ✓ Töökeskkonna kujundamine (töötajate heaolu ja kaasamine, arendamine, terviseedendamine ning võrdne kohtlemine).
- ✓ Toetustegevused ning ühiskonda täiendava panuse andmine.
- ✓ Klientide suunamine ja koostöö kestliku arengu nimel.

Eelnevalt nimetatutest ei ole vähem olulised ka teised ehitus ja kinnisvara puudutavad keskkonna- ja sotsiaalse mõju aspektid nagu tegevuse mõju elurikkusele, vee- ja energiakasutus, kliimamuutustega kohanemine, jäätmeteke, hoonete turvalisus ja ligipääsetavus, ning kinnisvarasektori eliidistumine. Nende teemadega tegeletakse seadustest ning standarditest tulenevate nõuete tasemel, kuna need on paljuski seotud riigi tasandil tehtavate otsustega (nt energiakasutus, jäätmeteke ja veekasutuse vähendamine, mis on ühtlasi seotud ka kliimamõju leevendamisega). Oma panuse nimetatud mõjudega tegelemiseks saab Hepsor anda Kinnisvarafirmade Liidu liikmena.

Kuigi Hepsor on järjepidevalt oma arendustegevuses keskendunud rohelisele mõtteele pöörasime 2022. aastal oluliselt enam tähelepanu oma süsinikujalajälje mõõtmisele ning sellest lähtuvalt ka meie tegevusest tuleneva kliimamõju leevendamisele. Lõppenud majandusaastal analüüsisime koostöös konsultantidega Hepsori süsiniku jalajälge. See hõlmas nii organisatsiooni otsese tegevuse mõju hindamist kui ka nelja 2022. aastal alustatud arendusprojekti hoonete elukaare mõju arvutusi. Tehtud arvutused annavad sisendi kontserni veelgi paremaks keskkonnamõjude juhtimiseks ning keskkonnateadlikumaks arendustegevusteks.

Tegemist on esimese sammuga kontserni kestlikkuseesmärkide mõõtmisel ning kontsern jätkab jätkusuutlikkuse eesmärkide, mõõdikute ja tegevuste täpsustamisega. Hepsori kui börsiettevõtte jaoks on oluline tagada nende teemade läbipaistvus kvaliteetse aruandlusega.

Keskkonnanahoidlikkus ja kliimamõju leevendamine

Kontserni süsinikujalajalg

2022. aastal arutati Hepsori tegevusest tingitud kasvuhoonegaaside heide, järgides rahvusvaheliselt tunnustatud ja enimkasutatud kasvuhoonegaaside aruandluse standardit „GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard“. Standard jaotab organisatsiooni tegevusega kaasnevad kasvuhoonegaaside emissioonid kolme mõjualasse ehk skoopi. Hepsori 2022. aasta mõõdetud süsinikujalajalg hõlmab järgmisi kategooriaid.

Mõjuala 1. Otsene heide organisatsiooni poolt omatud või kontrollitud allikatest.

- ✓ Sõidukikütused

Mõjuala 2. Sisseostetud energiast tulenev kaudne heide.

- ✓ Ostetud elektri- ja soojusenergia

Mõjuala 3. Kõik muud kaudsed heited, mis tekivad organisatsiooni väärtusahelas.

- ✓ Arendusprojektide hoonetega seotud CO₂ jalajalg. CO₂ jalajälge tekitavad kõik kontserni arendusportfelli kuuluvad kinnisvara arendusprojektid, millest Hepsor 2022. aastal mõõtis vaid aruandeaastal ehituse ettevalmistavas faasis ja aruandeperioodil ehitusse läinud arendusprojektide kogu elukaare CO₂ jalajälge, eeldades arendusprojekti elueaks 50 aastat
- ✓ Väljarenditud pindade energiatarbimine
- ✓ Ärireisid
- ✓ Ostetud tooted ja teenused (kontoritarbed, vesi)
- ✓ Töötajate töö- ja elukoha vaheline sõit ning kodukontor
- ✓ Mõjualade 1-2 kaudsed mõjud
- ✓ Jäätmed

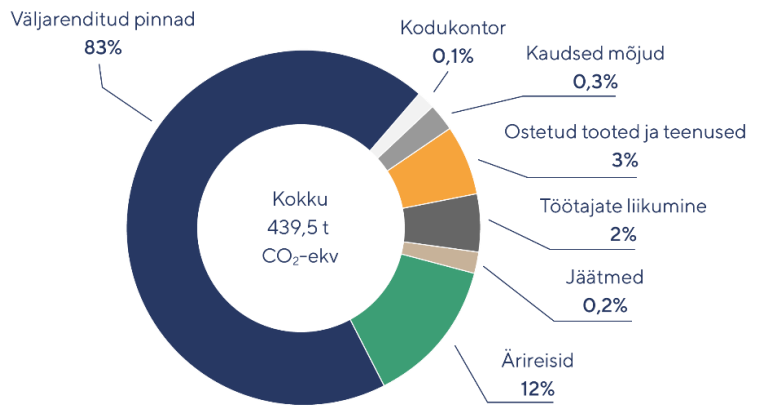
Süsinikujalajälje arvutus katab nii Hepsori Eesti ja Läti kontoreid, Hepsori poolt välja renditud üüripindade elektri- ning soojusenergia tarbimist kui ka 2022. aastal alustatud ehitusprojektide arendustegevust. Arendusprojektide CO₂ jalajalg leiti kogu arendusprojekti elukaare kohta (eeldatav eluiga 50 aastat) ning erinevalt ülejäänud mõõdetud süsinikujalajälje kategooriatest ei peegelda see seega ainult 2022. aasta keskkonnamõju.

Mõjuala	Arendustegevuse CO ₂ jalajalg		Kontoritegevuse CO ₂ jalajalg	
	t CO ₂ ekv	Osakaal	t CO ₂ ekv	Osakaal
Mõjuala 1	0	0%	2,5	0,57%
Mõjuala 2	0	0%	7,2	1,64%
Mõjuala 3	48 420,9	100%	429,8	97,79%
Kokku	48 420,9	100%	439,5	100,00%

Hepsori 2022. aastal mõõdetud süsinikujalajalg kokku oli 48 860 t CO₂ ekv. Kõige suurem mõõdetud mõjuallikas on 2022. aastal ehituse ettevalmistavas faasis projektide (ehitus, kasutus ja lõppkäitlus) kogu elukaare jooksul tekkiv prognoositud süsinikujalajalg (48 420,9 t CO₂ ekv), mis moodustas sisuliselt kogu Hepsori jalajälje. Sellest tulenevalt on käesolevas aruandes hoonete arendustegevus ja Hepsori kontoritegevuse süsinikujalajalg eraldatud, et Hepsori tegevusest tulenevaid kasvuhoonegaaside heiteid paremini vaadelda.

Kontoritegevuse süsinikjalajalg

Hepsori 2022. aasta kontoritegevuse süsinikjalajalg (ilma arendustegevuse mõjuta) oli 439,5 t CO₂ ekv. Mõjuala 1 ja 2 moodustavad jalajäljest vastavalt 0,57% ja 1,64%. Suurim osakaal on mõjujalal 3, kus Hepsori poolt välja üüritud pindade elektri- ja soojusenergiatarve moodustab kontoritegevuse süsiniku jalajäljest 83% ja ärireisid panustavad kontoritegevuse süsiniku jalajälge 12%-ga. Ülejäänud mõjuala 3 kategooriad moodustavad kokku 5,7% kogu süsinikjalajäljest.

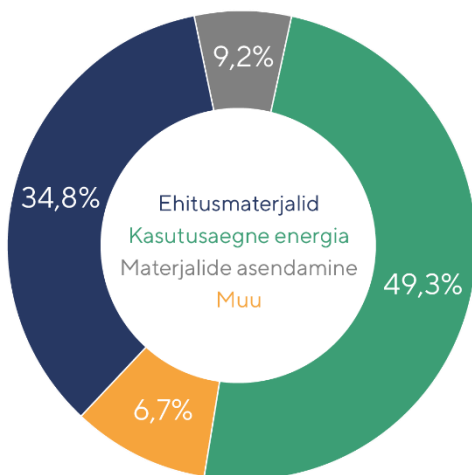


Hoonete süsinikjalajalg

Hepsor mõõtis 2022. aastal esimest korda enda arendatud hoonete süsinikjalajälge, et välja selgitada suurimad mõjuallikad ja seada seeläbi andmepõhiselt pikemaajalised eesmärgid kliimamõju vähendamiseks. Hoonete kliimamõju hindamiseks kasutas Hepsor Eesti ehituse süsiniku jalajälje arvutusmetoodikat, mille on välja töötanud TalTechi teadlased koostöös Soome ettevõtte One Click LCA ekspertidega Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi tellimusel⁶.

Arvutusmeetod põhineb standardil ISO 14040, keskkonnasäästlikkuse hindamise Euroopa standarditel EN 15804 ja EN 15978, Euroopa Level(s) raamistikul ning süsinikjalajälje hindamise rahvusvahelistel parimatel tavadel. Arvutuse tulemusel saadakse hoone eluea (nt 50 aastat) olelusringi summaarne kasvuhoonegaaside heitkogus, mis sisaldab ehitusmaterjalide ja -toodete, ehituse, kasutuse ja lõppkäitluse heidet.

2022. aastal alustas Hepsor nelja uue korterelamu projekti ehituse ettevalmistust – Märupes Dārzs Lätis ja Manufaktuuri 7, Lilleküla Kodud ning Ojakalda Kodud Eestis. Nende hoonete olelusringi keskmine süsiniku jalajalg oli 1,64 t CO₂ ekv/m².



Olelusringist moodustas hoonete kasutusaegne energia keskmiselt 59% ja ehitusmaterjalide tootmisetapp keskmiselt 34%. Sellest tulenevalt saab järeldada, et oluline on juba ehitusprotsessi alguses tähelepanu pöörata hoone energiatõhususele ja alternatiivsetele energiaallikatele (nt päikesepaneelide paigaldus). Mida rohkem liigub turutrend jätkusuutlike ehitusmaterjalide kasutamise suunas, seda enam väheneb ehitusaegse kliimamõju osakaal ning suureneb hoone kasutaja energiatarbe juhtimise olulisus. Hoone lõppkäitlus ehk lammutus ning tekkinud jäätmete utiliseerimine ei ole kliimamõju kontekstis küll kõige olulisem, kuid ehitusmaterjalide kättesaadavus lammutuse käigus ning nende taaskasutusse või ümbertöötlusesse suunamine on oluline osa ringmajanduslikust mudelist, mille suunas kontsern plaanib järgnevatel aastatel mõõdikuid seada.

⁶ <https://eehitus.ee/timeline-post/uuring-ehituse-susniku-jalajalg/>

Rohelise mõtteviisiga hoonete arendamine

Keskkonnahoidlik mõtteviis algab juba sobiva krundi valimisest ning jätkub protsessina planeerimisel ning arhitektuurilahenduste kavandamisel. Selleks, et tagada Hepsori parimate keskkonnasäästlike lahenduste kasutus, on enamasti uue arendusprojekti juurde kaasatud töötajatest koosnev roheideede innovatsiooni akadeemia, mille eesmärk on ideekorjetega leida ning rakendada innovaatilisi praktikaid. Roheideede innovatsiooni akadeemias otsitakse lahendusi erinevatele projekteerimisega seotud teemadele sealhulgas:

- ✓ hoone energiatõhususe parandamine;
- ✓ keskkonnahoidlikumate kütte- ja jahutussüsteemide kasutamine;
- ✓ vee tarbimist vähendavate süsteemide planeerimine;
- ✓ ehitusmaterjalide taaskasutuse suurendamine;
- ✓ puidu kasutuse suurendamine ehitusmaterjalina;
- ✓ keskkonnahoidlikku elustiili toetavate hoone funktsioonide planeerimine (nt autode elektrilaadijad, jalgrattaparklad).

2022. aastal töötati eelmainitud akadeemias välja Manufaktuuri kvartalis arendatavale Manufaktuuri 5 tehasehoonele innovaatiline maakütte ja -jahutuse lahendus, mida pole varem Eestis kortermajade arendamisel kasutatud. Samuti keskenduti lahenduste leidmisele 2024. aastal valmiva rohelise mõtteviisiga *stock office*'i tüüpi büroohoone arendusprojektile Lätis, Ulbrokas 34. Manufaktuuri kvartali puhul on tegemist kontserni ühe suurema ja pikemaajalise arendusprojektiga, kus muuhulgas planeeritakse võimalikult palju taaskasutada lammutamise käigus saadud materjale. Kokku on kogutud juba ligikaudu 30 tuhat silikaattelist, mis leiavad kasutamist Manufaktuuri 5 tehasehoone siselahenduses. Uued rajatavad kortermajad saavad osa oma energiast hoonetele paigaldatavatest päikesepaneelidest ning Manufaktuuri 5 tehasehoone kütmiseks ja jahutamiseks on plaanis kasutada maakütet.

Hepsor arendab rohelistest põhimõtetest (*Green Building Concept*) lähtuvaid ärihooneid, kus kasutatakse järgmisi erilahendusi.

- ✓ Ruumide temperatuur ja soojusenergia jaotus on automaatselt reguleeritud termoaktiivsete vahelagedega. Süsteem võimaldab ruume kütta ja jahutada hoone vahelagedes asuva sama torustiku kaudu, mistõttu puuduvad hoonetes radiaatorid ja klassikalised konditsioneerid. Peale soodsamate kütte- ja jahutuskulude saab üürnik parema ja stabiilsema sisekliima.
- ✓ Maakütte-süsteem, mis kasutab looduslikku taastuvenergiat talvel kütmiseks ning suvel jahutamiseks. Süsteem aitab hoida kütte- ja jahutuskulud kaug- või gaasikütte kuludest madalamad ning tagab teenusepakujast väiksema sõltuvuse.
- ✓ Energiatõhusad arhitektuurilahendused, mis takistavad suvisel ajal liigselt päikesekuumusel ruumidesse jõudmist ning seega vähendavad jahutamisvajadust.
- ✓ Katustele paigaldatavad päikesepaneelid.
- ✓ Vihmavee kogumissüsteemid. Vihmavee kasutamine tualettruumides ning taimede kastmiseks aitab oluliselt vähendada vee tarbimist.
- ✓ Jalgrattaparklad ja elektriautode laadimisvõimalused, mis aitavad hoonete üürnikel teha keskkonnateadlikumaid transpordivalikuid.

2014. aastal valmis Hepsoril Eesti esimene rohelise mõtteviisi põhimõtetele projekteeritud büroomaja, Sõpruse 157, ning sellest alates on kõikide Hepsori arendatud büroohoonetes kasutatud rohelise mõtteviisi kontseptsiooni.

2022. aastal valmis Büroo113, mis on esimene rohelise mõtteviisiga kõrghoone Eestis ning 2023. aastal valmib samade põhimõtete järgi projekteeritud Grüne Maja. Viimase puhul on lisaks muudele mainitud erilahendustele erakordne hoonet ümbritsev rohefassaad, mida mööda kasvavad ronitaimed. Aegamisi saab hoone fassaad elupaigaks putukatele ja lindudele,

soodustades seeläbi ümbruskonna elurikkust. Ärihoonetes kasutatakse termoaktiivseid vahelagesid, mis tagavad automaatse ning ühtlase kütte ja jahutusega parema ning stabiilsema sisekliima.

Sotsiaalselt vastutustundlik arendustegevus

Hepsori eesmärk on pakkuda oma klientidele parimat keskkonda. Kontsernile on oluline, et hoones, kus inimesed suure osa oma ajast veedavad, oleks hea olla. Samuti võetakse arendustegevusel arvesse parimaid ruumilahendusi ning ümbritsevat keskkonda, et tagada hoonete sobitumine linnaruumi. Hepsor panustab kvaliteetsete väli-alade loomisse, et ka rajatud hoonete ümber oleks meeldiv aega veeta ning püsiksid võimalused tervislikku eluviisi järgida. Hepsori meeskond väärtustab head arhitektuuri ja ehituskunsti tehes koostööd parimate arhitektide ja inseneridega, et luua isikupäraseid hooned, mis rikastavad linnaruumi. Kontsern teeb samuti koostööd avaliku sektori esindajate ja linnavalitsustega, et tagada kooskõla linna vajadustega ning panustada laiematesse arenguplaanidesse selleks, et tagada sidusad kogukonnad.

Kvaliteetse linnaruumi kujundamisel on hea näide Manufaktuuri kvartali arendus. Tegemist on vana tööstusalaga, kuhu aastatel 2024–2025 kerkib mitu uut korterelamut, renoveeritakse endine Balti Manufaktuuri tehasehoone ning rajatakse multifunktsionaalsed rohe- ja puhkealad. Projektiga soovitakse luua hubane ja terviklik elu- ja ärikeskkond, säilitades tööstusala unikaalne karakter. Arendusprojekti elluviimisel on kogukond kaasatud juba varajases etapis, et võtta arvesse klientide ja huvigruppide vajadusi arendataval alal ja hoonetes. Näiteks on juba tänaseks rajatud vanadesse hoonetesse eriilmelised üritus- ja üüripinnad, et huvilistel oleks võimalik osa saada hoonetest ja keskkonnast n-ö vanal ja autentsel kujul.

Koostöös Arhitektuurikeskusega korraldatakse ajaloolise Balti Manufaktuuri ruumides ja ümbritseval alal tehase ajalugu ja tulevikku tutvustavaid ekskursioone. Manufaktuuri ja Kopli tänava ühendamiseks on rajatud kvartalit läbiv kõnnitee, et kohalikud elanikud saaksid seal juba praegu liikuda. Lisaks rajati möödunud aastal Kopli tänava poolsesse otsa vanade ja väärrikate õunaaedade juurde vanasse pääsla hoonesse kohvik, et ergutada veelgi kvartalis liikumist. Vaatamata kvartalis kavandatud ehitustegevusele on plaanis hoida kogu keskkond huvilistele avatuna ja jätkata sündmuste korraldamisega ning ruumide üürimisega.

Paevälja Hoovimajade arendusprojekti on samuti suundsotsiaalselt vastutustundlike hoonete tagamisele. Erilist tähelepanu on pööratud majadevahelisele hooviala funktsionaalsusele, kuhu tulevad spordiväljakud, laste mänguplatsid, haljas- ja puhkealad. Tegemist oli mahajäetud linnaalaga, millele antakse uus hingamine. Arendusprojekti esimene hoone valmis 2022. aastal ning teine hoone 2023. aastal.

Toetustegevus

Hepsor on edukalt tegutsenud juba üle 11 aasta. Üks võimalus oma edu jagada on seda ühiskonda tagasi panustada. Varasematel aastatel oleme toetanud sihtasutust Noored Olümpiale ning Eesti Vähihaigete Laste Vanemate Liitu. 24. veebruar 2022 šokeeris maailma Vene vägede tungimine iseseisva Ukraina riigi territooriumile. Nii nagu paljud teised ettevõtted ja eraisikud pidasime möödunud majandusaastal eriti oluliseks oma panust Ukraina iseseisvuse heaks ning seetõttu toetasime Slava Ukraini tegevust. Samuti käisime abiks Toidupangal, et komplekteerida abivajajatele Eestis Euroopa Liidu poolt annetatud toiduabi. Kontsern osaleb samuti aktiivselt Eesti Kinnisvarafirmade Liidu igapäevategevuses.

Töötajate väärtustamine

Kontserni meeskonna koostoimimise põhialus on sarnased väärtushinnangud, usaldus ja üksteise panuse hindamine. Kontsern panustab igapäevaselt töötajate arendamisse pakkudes vajaduspõhiseid koolitusvõimalusi, ühistegevusi ja inspireerivat töökeskkonda. Töötajatega viiakse igal aastal läbi individuaalseid arenguveestluseid, et saada tagasisidet juhtimise ja töötajate ootuste kohta ning välja selgitada koolitusvajadused. Töötajate head tagasisidet näitab asjaolu, et enamik, kes kontserniga seni

liitunud, töötavad jätkuvalt kontsernis edasi ning tööjõu volavus sisuliselt puudub. Koostöö tugevdamiseks kahe riigi töötajate vahel korraldab kontsern ühiseid üritusi kordamööda Eestis ja Lätis.

Stock-office Ulbrokas 30

Ulbrokas 30, Rīa



Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	51
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	52
Konsolideeritud koondkasumi aruanne.....	53
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	54
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	55
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	56
Lisa 1. Arvestusmeetodid.....	56
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	69
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud	69
Lisa 4. Varud	69
Lisa 5. Materiaalsed põhivarad.....	71
Lisa 6. Immateriaalne põhivara	72
Lisa 7. Finantsinvesteeringud	72
Lisa 8. Muud pikaajalised nõuded	72
Lisa 9. Antud laenuid	73
Lisa 10. Saadud laenuid	74
Lisa 11. Rendikohustised	76
Lisa 12. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	76
Lisa 13. Muud pikaajalised kohustised	76
Lisa 14. Varjatud tuletisinstrumendid.....	77
Lisa 15. Omakapital.....	78
Lisa 16. Tingimuslikud kohustised	78
Lisa 17. Müügitulu	79
Lisa 18. Müüdü kaupade ja teenuste kulu.....	79
Lisa 19. Turustuskulud	80
Lisa 20. Üldhalduskulud	80
Lisa 21. Tööjõukulud	80
Lisa 22. Muud äritulud ja -kulud	80
Lisa 23. Finantstulud.....	81
Lisa 24. Finantskulud	81
Lisa 25. Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks.....	82
Lisa 26. Kasum aktsia kohta	82
Lisa 27. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa	83
Lisa 28. Sidusettevõtete aktsiad ja osad.....	84
Lisa 29. Tütarettevõtete aktsiad ja osad.....	85
Lisa 30. Segmendaruandlus	88
Lisa 31. Vähemusosalus	89
Lisa 32. Seotud osapooled	91
Lisa 33. Aruandeperioodi järgsed sündmused.....	92
Lisa 34. Riskijuhtimine	93
Lisa 35. Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded	96
Juhataja kinnitus.....	100
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	101
Kasumi jaotamise ettepanek	111

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Varad			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	2	3 754	10 889
Nõuded ja ettemaksud	3	1 731	652
Lühiajalised laenuõuded	9	0	2 388
Varud	4	69 760	37 237
Käibevarad kokku		75 245	51 166
Põhivarad			
Materiaalne põhivara	5	232	229
Immateriaalne põhivara	6	7	0
Finantsinvesteeringud	7	2	402
Investeeringud sidusettevõtetesse	23	1 086	0
Pikaajalised laenuõuded	9	1 766	3 408
Muud pikaajalised nõuded	8	30	140
Põhivarad kokku		3 123	4 179
Varad kokku	30	78 368	55 345
Kohustised ja omakapital			
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenukohustised	10	22 565	5 501
Lühiajalised rendikohustised	11	46	123
Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksud	12	7 061	6 703
Lühiajalised kohustised kokku		29 672	12 327
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	10	26 015	22 862
Pikaajalised rendikohustised	11	68	66
Muud pikaajalised kohustised	13	2 290	1 053
Pikaajalised kohustised kokku		28 373	23 981
Kohustised kokku	30	58 045	36 308
Omakapital			
Aktsiakapital	15	3 855	3 855
Ülekurss	15	8 917	8 917
Jaotamata kasum		7 551	6 265
Omakapital kokku		20 323	19 037
sh emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		19 866	18 904
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		457	133
Kohustised ja omakapital kokku		78 368	55 345

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 56 kuni 99 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2022	2021
Müügitulu	17,30	12 870	14 961
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	18	-11 096	-11 902
Brutokasum		1 774	3 059
Turustuskulud (-)	19	-446	-271
Üldhalduskulud (-)	20	-1 095	-942
Muud äritulud	22	70	83
Muud ärikulud (-)	22	-68	-49
Ärikasum	30	235	1 880
Finantstulud	23	1 889	321
Finantskulud (-)	24	-787	-512
Kasum enne tulumaksu		1 337	1 689
Tasumisele kuuluv tulumaks	25	-6	-16
Edasilükkunud tulumaks	25	0	60
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		1 331	1 733
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		1 396	-22
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		-65	1 755
Koondkasum/-kahjum			
Omanikuvahetusega seotud muutused	29	-26	70
Varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	14	10	-1 815
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum		-16	-1 745
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-434	68
Vähemusosalusele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		418	-1 813
Aruandeperioodi koondkasum/-kahjum		1 315	-12
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis		962	46
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		353	-58
Kasum aktsia kohta			
Tava (eurot aktsia kohta)	26	0,36	-0,01
Lahustatud (eurot aktsia kohta)	26	0,36	-0,01

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 56 kuni 99 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aksia/osa-kapital	Ülekurss	Jaotamata kasum		
Saldo 31.12.2020	6	3 211	6 237	65	9 519
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	-22	1 755	1 733
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum	0	0	68	-1 813	-1 745
Aksiakapitali suurendamine	2 994	-2 994	0	0	0
Aksiate emiteerimine (miinus emiteerimisega seotud kulud)	855	8 700	0	0	9 555
Tasutud dividendid	0	0	-151	-64	-215
Vabatahtlik reserv	0	0	0	190	190
Saldo 31.12.2021	3 855	8 917	6 132	133	19 037
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	1 396	-65	1 331
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	-434	418	-16
Tasutud dividendid	0	0	0	-29	-29
Saldo 31.12.2022	3 855	8 917	7 094	457	20 323

Lisainformatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 15.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 56 kuni 99 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2022	korrigeeritud 2021
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum	30	235	1 880
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum	5	148	157
Kasum põhivara müügist	22	-18	0
Muu korrigeerimine		22	119
Tasutud tulumaks	27	-6	-74
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1 112	18
Varude muutus	27	-30 935	-13 045
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		3 054	1 510
Põhitegevusest rahavood kokku		-28 612	-9 435
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	5	-100	0
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel	6	-8	0
Laekunud põhivara müügist	5	25	0
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel	7	0	-2
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	7	-400	0
Laekunud tütarettevõtete müügist	29	135	0
Laekunud intressid	27	324	17
Antud laenud	9	-176	-4 369
Antud laenude tagasimaksud	9	2 126	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	23	460	43
Investeerimistegevusest rahavood kokku		2 386	-4 311
Rahavood finantseerimistegevusest			
Netorahavoog aktsiate emiteerimisest	15	0	9 555
Saadud laenud	10	31 892	22 313
Saadud laenude tagasimaksud	10	-11 672	-10 391
Makstud intressid	27	-1 150	-851
Kapitalirendi tagasimaksud	11	-26	-15
Kasutusrendi tagasimaksud	11	-107	-129
Makstud dividendid	15	-29	-252
Vähemusosaluse sissemaksed omakapitali	29	0	260
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-59	-62
Finantseerimistegevusest rahavood kokku		18 849	20 428
Rahavood kokku		-7 377	6 682
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	10 889	4 207
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha		242	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-7 377	6 682
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	3 754	10 889

Lisainformatsioon 2021. aasta korrigeerimiste kohta on esitatud lisa 1,3.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 56 kuni 99 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Arvestusmeetodid

1.1. Üldine informatsioon

Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendusettevõtte Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) tegutseb Eestis ja Lätis.

Kontserni 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati Hepsor AS juhatuse liikme poolt 28. aprillil 2023.

Eesti Vabariigi äriseadustiku nõuete kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist. Aktsionäride korraline üldkoosolek, mille üks päevakorrapunkte on Hepsor AS konsolideeritud majandusaasta aruande 2022 kinnitamine, toimub 25. mail 2023.

1.2. Aastaruande koostamise alused

Kontserni 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti.

2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tegevuse jätkuvuse alusel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitamine kooskõlas Euroopa Liidu poolt vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (edaspidi IFRS (EL)) eeldab juhtkonnalt teatud arvestushinnangute kriitilist kasutamist. Samuti nõuab see juhtkonnalt oma hinnangute ja otsuste tegemist kontserni arvestuspõhimõtete rakendamise protsessis. Hinnanguid ja otsuseid vaadatakse üle perioodiliselt ja muudatused hinnangutes kajastatakse perioodis, millal need aset leidsid, ning nende mõju jätkudes ka järgmistes perioodides. Kontserni juhtkond usub, et 2022. majandusaasta aluseks olevad eeldused on asjakohased.

2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne koosneb konsolideeritud finantsseisundi aruandest, konsolideeritud koondkasumiaruandest, konsolideeritud omakapitali muutuste aruandest, konsolideeritud rahavoogude aruandest ja selgitavatest lisadest.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes ning kõik summad on ümardatud lähima tuhandeni (000 eurot), kui ei ole märgitud teisiti.

1.3. Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead (IAS 8)

Kui IFRS (EL) kehtib konkreetselt tehingu, muu sündmuse või tingimuse suhtes, määratakse selle kirje suhtes kohaldatavad arvestuspõhimõtte või -põhimõtted kindlaks IFRS-i (EL) alusel. Kui konkreetselt tehingu, muu sündmuse või tingimuse suhtes kohaldatavat IFRS-i (EL) ei ole, kasutab juhtkond oma hinnangut arvestusmeetodi väljatöötamiseks ja rakendamiseks, mille tulemuseks on teave, mis on asjakohane kasutajate majandusalaste otsuste tegemiseks ja on usaldusväärne.

Kontsern valib ja rakendab oma arvestuspõhimõtteid järjepidevalt sarnaste tehingute, muude sündmuste ja tingimuste jaoks, v.a juhul, kui IFRS (EL) konkreetselt nõuab või lubab kategoriseerida instrumente, mille puhul võivad sobida erinevad põhimõtted. Kui IFRS (EL) nõuab või lubab sellist liigitamist, valitakse sobiv arvestusmeetod ja rakendatakse seda järjepidevalt iga kategooria suhtes.

Kontsern muudab arvestusmeetodeid ainult juhul, kui muudatust nõuab mõni IFRS (EL) või kui selle tulemusena annavad finantsaruanded usaldusväärset ja asjakohasemat teavet tehingute, muude sündmuste või olukordade mõju kohta majandusüksuse konsolideeritud finantsseisundile, finantstulemustele või rahavoogudele. Kui arvestusmeetodit muudetakse tagasiulatuvalt, korrigeerib kontsern iga mõjutatud omakapitali komponendi algsaldot kõige varasema eelneva perioodi kohta ja muid võrdlussummasid, mis on avalikustatud iga eelneva perioodi kohta, nagu oleks uus arvestusmeetod alati olnud rakendatud.

Arvestushinnangu muutuse mõju kajastatakse edasiulatuvalt koondkasumiaruandes perioodil, mil muudatus toimub, kui muudatus mõjutab ainult seda perioodi või perioodil, mil muutus toimub, ja tulevastel perioodidel, kui muutus mõjutab mõlemat.

Kontsern korrigeerib tagasiulatavalt olulised eelnevate perioodide vead konsolideeritud finantsaruannetes, mis kinnitatakse pärast vigade avastamist, korrigeerides eelmise perioodi(de) võrdlusandmeid, milles esines viga; või kui viga esines enne kõige varasemat esitatud perioodi, korrigeerides varasema esitatud perioodi varade, kohustiste ja omakapitali konsolideeritud algsaldod.

Kontsern korrigeerib 2022. majandusaasta aruande lisa 26 „Kasum aktsia kohta“ aktsiate arvu 2021. aasta võrdlusandmeid. Täpsem info lisas 26.

tuhandetes tükkides	Algne 2021	Muutus	Korrigeeritud 2021
Kaalutatud keskmine lihtaktsiate arv	3 855	-731	3 124

Kontserni parandab 2021 majandusaasta aruandes lisa 1.5 „Kehtima hakkavad standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused“ sisalduva viite: „Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati kontserni 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevalt“. Korrektne oleks olnud viidata konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruandele mitte majandusaasta konsolideeritud aruandele. Kuni 31.12.2020 lõppenud ja varasemate majandusaastate kohta koostas kontsern oma üldotstarbelised finantsaruanded vastavalt Eesti finantsaruandluse standarditele (ESF). Kontsern rakendas IFRS-e esmakordselt koostades IFRS 1 nõuetele vastava aruande konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruandena perioodide 01.01.2018-31.12.2018, 01.01.2019-31.12.2019 ja 01.01.2020-31.12.2020 kohta. Eriotrabeline finantseisundi aruanne on kättesaadav Hepsori kodulehel <https://hepsor.ee/wp-content/uploads/2021/11/Prospekt-Project-VPL-ET.pdf> ja Finantsinspeksiooni kodulehel https://www.fi.ee/sites/default/files/2021-11/hepsor_ifrs_2018-2020_audited.pdf. Eriotstarbeliste konsolideeritud finantsaruannete koostamisel koostati kontserni finantsseisundi algaruanne 1. jaanuar 2018 seisuga ja seda loetakse kontserni IFRS-le (EL) ülemineku kuupäevaks.

Kontsern korrigeerib 2022. majandusaasta aruandes 2021. aasta konsolideeritud rahavoogude aruannet järgmiselt:

tuhandetes eurodes	Algne 2021	Muutus	Korrigeeritud 2021
Varude muutus	-12 816	-229	-13 045
Põhitegevusest rahavood kokku	-9 206	-229	-9 435
Saadud laenud	22 682	-369	22 313
Saadud laenude tagasimaksud	-10 479	88	-10 391
Makstud intressid	-1 361	510	-851
Finantseerimistegevusest rahavood kokku	20 199	229	20 428

1.4. Kehtima hakkavad standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati kontserni 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevalt.

Kehtima hakkavad standardimuudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2023 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused - muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet sh.

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRS-i rakendusjuhendit nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega: „Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“. Jõustub 1. jaanuaril 2023 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL on muudatused heaks kiitnud.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ (kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks) muudatused – muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel otsustada, kas ebakindla arvelduskuupäevaga võlad ja muud kohustused tuleks liigitatakse lühiajalisteks (kuulub arveldamisele 12 kuu jooksul) või pikaajalisteks. Muudatused selgitavad, mida mõeldakse arveldamise edasilükkamise õiguse all; et aruandeperioodi lõpus peab olema edasilükkamisõigus; seda liigitamist ei mõjuta tõenäosus, et (majandus)üksus kasutab oma edasilükkamisõigust ja ainult siis, kui konverteeritava kohustuse varjatud tuletisinstrument on ise omakapitaliinstrument, ei mõjutaks kohustuse tingimused selle liigitamist.

Jõustub 1. jaanuaril 2023 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL ei ole veel muudatust heaks kiitnud.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused – muudatusega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus. Uue määratluse kohaselt on arvestushinnangud „raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus“. (Majandus)üksused töötavad välja arvestushinnangud, kui arvestuspõhimõtted nõuavad finantsaruannete kirjade mõõtmist viisil, mille mõõtmine on väga ebakindel. Muudatused selgitavad, et arvestushinnangu muutmine, mis tuleneb uuest teabest või uuest arengust, ei ole vea parandamine. Jõustub 1. jaanuaril 2023 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL on muudatused heaks kiitnud.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 12 „Tulumaks“ muudatused - muudatused selgitavad sellistest tehingutest tuleneva edasilükkunud tulumaksu arvestamist, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustist ning mõlema suhtes rakendatakse ühesugust maksustamist. Muudatustega kitsendatakse esmase kajastamise erandi rakendusala nii, et kõnealune erand ei kehti tehingutele, millest tekivad võrdsed ja tasaarvestatavad ajutised erinevused. Seetõttu peavad ettevõtted kajastama edasilükkunud tulumaksuvarasid ja - kohustisi ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad rendilepingu ja kasutuselt kõrvaldamise eraldise esmasel kajastamisel. Jõustub 1. jaanuaril 2023 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL on muudatused heaks kiitnud.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IFRS 16 „Rendid“ muudatused – muudatused mõjutavad seda, kuidas müüja-rentnik kajastab müügi-tagasirendi tehingust tulenevaid muutuvaid rendimakseid. Muudatustega kehtestatakse muutuvaitele maksetele uus arvestusmudel. Muudatustega kinnitatakse järgmist:

- Esmasel kajastamisel võtab müüja-rentnik müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel arvesse muutuvaid rendimakseid.
- Pärast esmast kajastamist rakendab müüja-rentnik rendikohustise hilisema arvestusega seotud üldisi nõudeid selliselt, et ta ei kajasta temale allesjääva kasutusõigusega seotud kasumit ega kahjumit.

Müüja-rentnik võib kasutada teistsuguseid lähenemisi, mis on kooskõlas uute hilisema mõõtmise nõuetega. Jõustub 1. jaanuaril 2024 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL ei ole muudatust veel heaks kiitnud.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Avaldatud standardite muudatused

Alljärgnevad on IFRS-i standardite iga-aastased parandused 2018–2020 (kontsern rakendab muudatust 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algavatele aruandeperioodidele), mida ei ole veel heaks kiidetud kasutamiseks EL-is.

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ – muudatustega selgitatakse, milliseid tasusid tuleb arvesse võtta, kui hinnatakse, kas vahetatud võlainstrumendi tingimused on oluliselt muutunud või mitte – arvesse tuleb võtta vaid laenuvõtja ja laenuandja vahel makstud või saadud tasusid (mis sisaldavad ka laenuvõtja või laenuandja poolt teise osapoole nimel makstud või saadud tasusid).

IFRS 16 „Rendilepingud“ – muudatusega eemaldatakse illustreeriv näide 13, kuna see tekitab praktikas nii rentniku kui ka rendileandja jaoks segadust seoses renditud vara parenduste kajastamisega.

Muudatused ei avaldanud esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti kontsernile olulist mõju.

1.5. Konsolideerimine (IFRS 10)

Kontserni konsolideeritud aruanded koosnevad emaettevõtte ja kõigi tema tütarettevõtete finantsaruannetest 31. detsembri seisuga. Kõigi tütarettevõtete aruandekuupäev on 31. detsember. Tütarettevõtte konsolideerimine algab siis, kui emaettevõtte saab kontrolli tütarettevõtte üle, ja lõpeb, kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle.

Kontsern kontrollib (majandus)üksust, kui kontsern on avatud või tal on õigus (majandus)üksuses osalusest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjuvõimu kaudu seda kasumit mõjutada. Tütarettevõtted, kus kontsern omab 50%-list või väiksemat osalust, on konsolideeritud, tuginedes juhtkonna hinnangule, et kontsern kontrollib tütarettevõtet kinnisvaraarendusprojektide juhtimise kaudu ja/või osanikelepingute kaudu.

Konsolideerimisel elimineeritakse kõik kontserni ettevõtete vahelised tehingud ja saldod, sh kontserni ettevõtete vaheliste tehingute realiseerimata kasumid ja kahjumid. Tütarettevõtete aastaaruannetes kajastatud summasid on vajaduse korral korrigeeritud, et tagada kooskõla kontserni arvestuspõhimõtetega.

Kontsern kasutab konsolideeritud finantsaruannete koostamisel sarnastes tingimustes toimunud samalaadsete tehingute ja sündmuste puhul ühtseid arvestusmeetodeid.

Kontsern kajastab mittekontrollivaid osalusi konsolideeritud finantsseisundi aruandes omakapitali koosseisus, eraldi kontserni omanikele kuuluvast omakapitalist.

Aruandeperioodi jooksul soetatud või müüdü tütarettevõtete kasumit või kahjumit ja koondkasumit või kahjumit kajastatakse vastavalt kas alates soetamise kuupäevast või kuni realiseerimiskuupäevani.

1.6. Äriühendused (IFRS 3, IAS 36)

Kontsern kasutab äriühenduste kajastamisel omandamise meetodit, kui kontsern on saavutanud kontrolli tütarettevõtte üle või ühendanud ühe või mitme ettevõtte netovara kontserni netovaraga. Soetusmaksumus arvutatakse üleantud varade õiglase väärtuse summana soetamiskuupäeval. Omandamisega seotud kulud, mis kontsernil äriühenduse käigus tekivad, kantakse kuludesse nende tekkimise ajal.

Kontsern kajastab omandamise kuupäeva seisuga omandatud eraldiseisvad eristatavad varad ja ülevõetud kohustised nende õiglases väärtuses.

Kontsern rakendab korrigeeritud omandamise meetodit ühise kontrolli all olevate äriühenduste omandamisel, kajastades omandatud ettevõtte varad ja kohustused või äritegevuse kontserni finantsseisundi aruandes bilansilises maksumuses. Ostuhinna ja soetatud netovara bilansilise maksumuse vahe kajastatakse omandaja omakapitali suurendamise või vähendamisenä.

Kui äriühenduse esmane arvestamine ei ole lõpuni viidud selle aruandeperioodi lõpuks, mil ühendus toimub, näitab kontsern oma finantsaruannetes esialgsed summad objektide kohta, mille puhul on arvestamine lõpuni viimata. Mõõtmisperiod on omandamise kuupäevale järgnev period, mille jooksul võib kontsern korrigeerida äriühenduse kohta kajastatud esialgseid summasid. Mõõtmisperiodil kajastab kontsern esialgsete summade korrigeerimised nii, nagu oleks äriühenduse arvestamine viidud lõpule omandamise kuupäeval. Seega parandab kontsern võrdlusinformatsiooni finantsaruannetes esitatud eelnevate periodide kohta vastavalt vajadusele, tehes sh muudatusi kulumis, amortisatsioonis või muudes tulu mõjudes, mis on kajastatud esmase arvestamise lõpuleviimisel. Pärast mõõtmisperiodi lõppu parandab omandaja äriühenduse arvestamist ainult vea parandamisena.

1.7. Investeeringud sidusettevõtetesse (IAS 28)

Sidusettevõte on üksus, mille üle on kontsernil märkimisväärne mõju; märkimisväärne mõju on võime osaleda investeerimisobjekti finants- ja tegevuspoliitikat käsitlevate otsuste langetamisel, omamata kontrolli või ühist kontrolli selliste poliitikate üle.

Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Sidusettevõttesse tehtud investeering kajastatakse esmalt soetusmaksumuses. Sidusettevõtetesse tehtud investeeringu bilansilist maksumust suurendatakse või vähendatakse, et kajastada kontserni osa sidusettevõtete kasumis või kahjumis ja koondkasumis, mida vajaduse korral korrigeeritakse, et tagada kooskõla kontserni arvestuspõhimõtetega.

Kontsern lõpetab kapitaliosaluse meetodi kasutamise päevast, mil investeering ei ole enam sidusettevõtte või kui investeering on liigitatud müügiks hoitavaks.

1.8. Materiaalne põhivara (IAS 16)

Materiaalne põhivara on vara, mida kasutatakse tootmiseks, teenuste osutamiseks või halduslikel eesmärkidel rohkem kui ühe aasta jooksul.

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja muudest soetamisega otseselt seotud kuludest, mis on vajalikud vara töökorras olekusse ja asukohta viimiseks. Kui materiaalse põhivara objekt koosneb eraldi identifitseeritavatest komponentidest, millel on erinev kasulik eluiga, kajastatakse neid komponente eraldi varana ja neile määratakse eraldi amortisatsioonimäärad vastavalt komponentide kasulikele elueale. Renditingimuste alusel renditud põhivara objekte kajastatakse sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni kajastatakse kuluna lineaarselt põhivara instrumendi ja selle identifitseeritavate komponentide eeldatava kasuliku eluea jooksul.

Rakendatakse järgmisi eeldatavaid kasulikke eluigaid:

- Hooned ja rajatised 2–33 aastat
- Masinad ja seadmed 5–10 aastat
- Muu materiaalne põhivara 3-5 aastat
- Sõidukid 5-7 aastat

Maad ja pooleliolevaid ehitusi ei amortiseerita.

Kontsern kasutab kõikides kontserni ettevõtetes ühtseid amortisatsioonimäärasid. Hinnanguline kasulik eluiga, jääkväärtused ja amortisatsioonimeetodid vaadatakse igal aastal üle. Muudatuste mõju kajastub aruandeperioodil ja järgnevatel perioodidel.

Materiaalse põhivara objektide kajastamine lõpetatakse nende võõrandamisel või kui vara jätkuvast kasutamisest või võõrandamisest ei tulene majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kas muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

1.9. Immateriaalne põhivara (IAS 38, IAS 36)

Immateriaalne põhivara kajastatakse esmalt soetusmaksumuses.

Amortisatsiooni kajastatakse kuluna lineaarselt põhivara instrumendi ja selle identifitseeritavate komponentide eeldatava kasuliku eluea jooksul.

Rakendatakse järgmisi eeldatavaid kasulikke eluigaid:

- Litsentsid ja tarkvara 2-5 aastat

Soetatud immateriaalse vara soetusmaksumus on selle õiglane väärtus omandamise kuupäeval. Pärast esmast kajastamist mõõdetakse immateriaalset põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja akumulieeritud kahjumid väärtuse langusest. Immateriaalse põhivara kasulik eluiga on piiratud või piiramatu.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel (st. päeval, mil saaja omandab kontrolli) või kui selle kasutamisest või võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Kõik kasumid või kahjumid, mis tekivad vara kajastamise lõpetamisest (arvutatakse netomüügitulude ja vara bilansilise maksumuse vahena) ning kajastatakse koondkasumiaruandes.

Firmaväärtus

Firmaväärtust hinnatakse algselt soetusmaksumuses (mis ületab üleantud tasu ja mittekontrolliva osaluse summa ja omandatud eristatavate varade ja ülevõetud kohustiste netosumma). Kui omandatud netovara õiglane väärtus on suurem kui üleantud tasu, hindab kontsern uuesti, kas ta on õigesti tuvastanud kõik omandatud varad ja kõik ülevõetud kohustused, ning vaatab läbi protseduurid, mida kasutati summade kajastamiseks omandamise kuupäeval. Kui üleantud summa ületab omandatud netovarade õiglast väärtust, kajastatakse tekkinud kasum koondkasumiaruandes.

Pärast esmast kajastamist mõõdetakse firmaväärtust soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Vara väärtuse languse kontrollimise eesmärgil jaotatakse äriühenduses omandatud firmaväärtus alates omandamise kuupäevast igale kontserni raha teenivale üksusele, mis eeldatavasti saavad ühenduse sünergiast kasu, olenemata sellest, kas omandatud muud varad või kohustused on üle antud nendele üksustele.

Kui raha teeniva üksuse kaetav väärtus on väiksem selle bilansilisest väärtusest, jaotatakse väärtuse langusest tulenev kahjum esmalt üksusele ja seejärel üksuse muude varade bilansilise maksumuse vähendamiseks proportsionaalselt bilansilise jäägi alusel. Kahjum vara väärtuse langusest kajastatakse kohe koondkasumiaruandes. Firmaväärtuse kajastatud allahindlust ei tühistata järgnevatel perioodidel.

Kui firmaväärtus on eraldatud raha teenivale üksusele ja osa selle üksuse tegevusest realiseeritakse, kaasatakse võõrandatud toiminguga seotud firmaväärtus tehingu bilansilisse väärtusse, kui määratakse müügist saadav kasum või kahjum. Nendel tingimustel realiseeritud firmaväärtust mõõdetakse realiseeritud tehingu suhteliste väärtuste ja raha teeniva üksuse säilitatud osa põhjal.

1.10. Raha ja raha ekvivalendid, rahavood (IAS 7)

Raha ja raha ekvivalendid on arveldukontod pangas, lühiajalised ülikviidsed investeeringud (tähtajaga kuni kolm kuud), mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumiste risk on väike.

Piirangutega raha ja raha ekvivalentide saldod on need, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide määratlusele, kuid ei ole kontsernile kasutamiseks. Kontsernil võib osana oma äritegevusest olla kohustus hoiustada raha tagatisdeposiidina. Sellised tagatisdeposiidid on rahavoogude aruandes kajastatud äritegevuse nõuete muutusena.

Rahavoogude aruanne kajastab aruandeperioodi rahavoogusid, liigitades need äri-, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Kontsern kajastab äritegevuse rahavoogusid kaudsel meetodil, mille kohaselt äri kasumit või -kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste tehingute, varasemate või tulevaste äritegevusega seotud tekkepõhiselt kajastatud rahalaekumiste või -maksete ning investeerimis- või finantseerimistegevuse rahavoogudega seotud tulude või kulude mõjuga.

1.11. Varud (IAS 2, IAS 23)

Varudes kajastatakse müügi valmis arendusprojektide all arendusprojekte hetkest kui projektile on väljastatud kasutusluba, muul juhul kajastatakse arenduses olevaid arendusprojekte pooleliolevate arendusprojektide all.

Varusid kajastatakse kas soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Soetusmaksumus koosneb otsesest materjalist ja vajaduse korral otsesest tööjõukulust ja nendest üldkuludest ilma milleta varud ei oleks olemasolevas asukohas ega seisukorras. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Netorealiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud objekti lõpetamiseks vajalikud kulud ning turustamis-, müügi- ja üleandmiskulud.

Kinnisvaraarendusprojektidega seotud laenukasutuse kulud on arvatud varude soetusmaksumusse. Kontsern kapitaliseerib laenukasutuse kulud, mis on otseselt seotud kinnisvaraarendusprojektide soetamise või arendamisega, ja lõpetab kapitaliseerimise, kui kinnisvaraarendusprojekt on saavutanud müügi valmiduse, kuid mitte hiljem kui kinnisvaraarendusprojekt on saanud kasutusloa. Kinnisvara hooldamise või kasutamisega seotud intressikulud ei kapitaliseerita, vaid kantakse kuludesse nende tekkimise perioodil. Laenukasutuse kulutused on intress ja muud kulutused, mis tekivad ettevõtte seose finantseerimisega.

Valminud arendusprojektid müüakse kas ositi või tervikuna. Müügitulu kajastatakse tuluna kinnisvara müügist.

Kõik kontserni arendused on kajastatud varudes isegi kui kontsern enne arendusprojekti täieliku või osalist müüki teenib renditulu. Kontserni eesmärk on soetatud kinnistud välja arendada ning arendatud projektid müüa.

1.12. Finantsinstrumendid (IFRS 9, IAS 32)

Finantsinstrument on igasugune leping, millega tekib ühele lepingu osapoolle finantsvara ja teisele lepingu osapoolle finantskohustus või omakapitaliinstrument.

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse kontserni finantsseisundi aruandes, kui kontsernist saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvarasid ja -kohustusi mõõdetakse algselt õiglasest väärtuses, v.a nõuded ostjate vastu, millel puudub oluline rahastamiskomponent ja mida hinnatakse tehinguhinnas. Tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvarade ja finantskohustuste (v.a finantsvara ja finantskohustused õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande) omandamisel või emiteerimisel, lisatakse või lahutatakse finantsvarade või -kohustuste õiglasest väärtusest, vajaduse korral esmasel arvele võtmisel. Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade või finantskohustuste omandamise, kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

Tavaliselt kannab (majandus)üksus omakapitaliinstrumentide emiteerimisel või soetamisel erinevaid kulusid. Nendes kuludes võivad sisalduda registreerimis- ja muud reguleerivate asutustega seotud tasud, juristidele, audiitoritele ning teistele professionaalsetele nõustajatele makstud summad, trükikulud ja riigilõivud. Omakapitali tehingute tehingukulud kajastatakse omakapitalist mahaarvamisenä eeldusel, et need on käsitatavad omakapitali tehinguga otseselt kaasnevate lisakuludena, mida muidu oleks välditud. 2021. aastal kaasas kontsern 10 miljonit eurot aktsiate emiteerimise kaudu Nasdaq Tallinna börsilt. Uute aktsiate emiteerimisega seotud tehingukulud on kajastatud omakapitalist mahaarvamisenä.

Finantsvarad

Esiälgse kajastamisel mõõdab kontsern finantsvara õiglasest väärtuses, millele liidetakse või millest lahutatakse, juhul kui finantsvara ei ole õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, tehingukulu, mis on otseselt seotud finantsvara omandamise või emiteerimisega. Pärast esmast kajastamist mõõdab kontsern finantsvara kas amortiseeritud seotusmaksumuses, õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi või õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Finantsvara ost-müük kajastatakse arvelduskuupäeva põhist arvestust kasutades. Arvelduskuupäev on kuupäev, mil vara on kontsernile üle antud või kontsern on selle üle andnud.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvaradelt rahavoogude saamise õigused on lõppenud või need on üle antud ning kontsern on üle andnud sisuliselt kõiki omandiõiguse riskid ja hüved. Kajastamise lõpetamisel kajastab kontsern bilansilise jääkmaksumuse ja saadud tasu vahe kasumina või kahjumina. Õiglasest väärtuses mõõdetud finantsvarade tehingukulud, mis kas liidetakse või lahutatakse, kajastatakse kasumiaruandes. Võlainstrumentide edasine mõõtmine sõltub kontserni vara haldamise ärimudelitest ja vara rahavoogudest.

Kontsern mõõdab oma võlainstrumente korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsvara amortiseeritud soetusmaksumus on summa, milles finantsvara esmaselt kajastatakse ja millest on maha arvatud põhiosa tagasimaksed ning millele on lisatud kumulatiivne amortisatsioon, kasutades sisemise intressimäära meetodit selle esialgse summa ja lunastustähtajal makstava summa vahelise iga erinevuse suhtes ja mida on vajadusel korrigeeritud allahindlusega.

Kontsern kajastab laenuinstrumentide, rendinõuete, ostjate vastu esitatavate nõuete, lepinguliste varade ja finantsgarantiilepingute väärtuse langusest tulenevaid eeldatavaid krediidikahjumeid. Eeldatav krediidikahjum on kõigi tasumisele kuulvate lepinguliste rahavoogude ja kõigi kontserni poolt eeldatavalt kättesaadavate rahavoogude vahe, mis on diskonteeritud algse sisemise intressimääraga. Eeldatavate krediidikahjumite summat mõõdetakse igal aruandekuupäeval, et kajastada krediidiriski muutusi pärast vastava finantsinstrumendi esmakordset kajastamist.

Kontsern mõõdab nõuded ostjate vastu, lepinguliste varade ja rendinõuete eeldatavaid krediidikahjumeid nende kehtivusaja jooksul. Nende finantsvarade eeldatavaid krediidikahjumeid hinnatakse eraldiste maatriksi alusel, mis põhineb kontserni varasemal krediidikahjumite kogemusel ning mille mõõtmisel võetakse arvesse võlgnike spetsiifikat, üldisi majanduskeskkonda ja aruande seisuga kehtivaid tingimusi ning tulevasi prognoose, sh vajadusel raha ajaväärtust.

Kõigi muude finantsinstrumentide puhul kajastab kontsern eeldatavaid krediidikahjumeid, kui krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud. Juhul kui finantsinstrumendi krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud, mõõdab kontsern selle finantsinstrumendi kahju allahindlust 12 kuu jooksul eeldatava krediidikahju summas. Kehtivusajal eeldatav krediidikahjum tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest. 12-kuuline eeldatav krediidikahjum on finantsinstrumendi kehtivusaja eeldatav krediidikahjumi osa, mis vastab finantsinstrumendiga seotud kohustuste täitmata jätmise tagajärjel 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva tekkida võivale eeldatavale krediidikahjumile.

Finantsvara amortiseeritud soetusmaksumuse intressitulu arvutamiseks kasutatakse sisemise intressimäära meetodit. Finantsvaradelt, mille krediidi väärtus on hiljem langenud, kajastatakse intressitulu, rakendades finantsvara korrigeeritud soetusmaksumusele sisemist intressimäära. Kui järgnevatel aruandeperioodidel finantsinstrumendi krediidirisk paraneb nii, et finantsvara väärtus ei ole enam krediidi tõttu langenud, siis rakendatakse intressitulu arvutamiseks sisemist intressimäära bilansilisele brutojääkmaksumusele.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused kajastatakse algselt õiglasel väärtusel ning laenude, laenukohustuste ja võlgnevuste puhul on maha arvatud otseselt seotud tehingukulud.

Kontserni finantskohustuste hulka kuuluvad võlad, ettemaksed ja laenukohustused. Intressi kandvad laenukohustused kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Sisemise intressimäära meetod on meetod võlainstrumendi amortiseeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulu jaotamiseks asjakohase ajavahemiku jooksul. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed (sh tehingukulud ja muud lisatasud või allahindlused) finantskohustise eeldatava kehtivusaja jooksul finantskohustise bilansilise brutojääkmaksumusse või finantskohustise amortiseeritud soetusmaksumusse.

Kontsern lõpetab finantskohustuste kajastamise ainult siis, kui kontserni kohustused on täidetud, tühistatud või aegunud. Kajastatud finantskohustuse bilansilise jääkmaksumuse ning makstud ja maksta jääva tasu vahe kajastatakse kasumi või kahjumina kasumiaruandes.

Varjatud tuletisinstrumentid

Kui kontsern sõlmib äripartneriga osanikelepingu, hindab ta finantsvara ja -kohustusi, mis on võetud asjakohaseks liigitamiseks ja määramiseks vastavalt lepingutingimustele, majanduslikele näitajatele ja asjakohastele tingimustele omandamise kuupäeva seisuga. See hõlmab varjatud tuletisinstrumentide eraldamist põhilepingutes. Hübridlepingusse lülitatud tuletisinstrument, millel on finantskohustus või mittefinantsvara põhileping, eraldatakse põhilepingust ja kajastatakse eraldi tuletisinstrumentina, kui: tuletisinstrumendi majanduslikud näitajad ja riskid pole põhilepinguga tihedalt seotud; samasuguste tingimustega eraldiseisev instrument vastab tuletisinstrumendi määratlusele; ja hübridlepingut ei mõõdetata õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande. Varjatud tuletisinstrumente mõõdetakse õiglasel väärtusel ning õiglase väärtuse muutustega läbi koondkasumiaruande. Ümberhindamine toimub ainult siis, kui lepingu tingimused muutuvad selliselt, et toimub oluline muutus lepingujärgsetes rahavoogudes või finantsvara ümberliigitamine õiglasest väärtusest läbi koondkasumi.

1.13. Eraldised ja tingimuslikud kohustused (IAS 37)

Eraldisi kajastatakse siis, kui kontsernil on minevikusündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et kontsern peab selle kohustuse täitma, ning kohustuse summa on usaldusväärselt hinnatav. Eraldisena kajastatud summa on parim hinnang eksisteeriva kohustuse täitmiseks nõutava tasu kohta aruandeperioodi lõpus, arvestades kohustusega seotud riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui eraldist mõõdetakse eksisteeriva kohustuse täitmiseks vajamineva rahavooga, on selle bilansiline väärtus nende rahavoogude nüüdsväärtus (kui raha ajaväärtuse mõju on oluline).

Kui eeldatakse, et osa või kogu eraldise hüvitab kolmas osapool, kajastatakse hüvitis varana, kui on kindel, et hüvitise saamine peale kohustuste täitmist on praktiliselt kindel.

Tingimuslikud kohustused

Tingimuslikud kohustused on need kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui realiseerimata jätmine või mille summat ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta. Kontsern ei kajasta tingimuslike kohustusi, kuid avalikustab tingimuslike kohustiste olemuse lühikirjelduse ja võimaluse korral hinnangu selle finantsmõjule, võimalike väljamaksete summa ja ajaga seotud ebakindlad asjaolud ja hüvitise saamise võimalikkuse juhul, kui väljamaksete võimalus seoses kohustiste täitmisega on äärmiselt vähetõenäoline.

1.14. Valitsusepoolne sihtfinantseerimine (IAS 20)

Valitsusepoolne sihtfinantseerimine on valitsusepoolne abi (majandus)üksusele ressursside üleandmise teel vastutasuks selle eest, et (majandus)üksus on minevikus vastanud teatavatele põhitegevusega seotud tingimustele või teeb seda tulevikus. Tegevuskulude sihtfinantseerimine on sihtfinantseerimine, mis ei ole varade sihtfinantseerimine.

Valitsusepoolset sihtfinantseerimist kajastatakse süstemaatiliselt kasumiaruandes nendel perioodidel, mil (majandus)üksus kajastab kuluna seotud kulutusi, mille kompenseerimiseks on sihtfinantseerimine ette nähtud. Valitsusepoolne sihtfinantseerimine, mida saadakse juba esinenud kulude või kahjumite kompenseerimise või (majandus)üksusele kohese rahalise toetuse andmise eesmärgil, ilma asjaomaste tulevaste kulutusteta, kajastatakse selle perioodi kasumiaruandes, mil ta muutub kättesaadavaks.

1.15. Rendiarvestus (IFRS 16)

Kontsern hindab lepingu sõlmimisel, kas leping on rendileping või sisaldab rendisuhet. Leping on rendileping juhul, kui lepinguga antakse tasu eest õigust kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist teatud ajavahemikus.

Kontsern kui rentnik

Kontsern mõõdab kasutusõiguse esemeks olevat vara ja rendikohustusi kõigi rendilepingute osas, milles osaleb kui rentnik, v.a madala väärtusega lühiajalised rendilepingud.

Kasutusõiguse esemeks olevat vara mõõdetakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad kahjumid, ning korrigeeritakse liisingukohustuste ümberhindlusega. Kasutusõiguse esemeks oleva vara maksumus sisaldab rendikohustuse esialgsel mõõtmisel kindlaks tehtud summat, kõiki rendiperioodi alguses ja enne seda tehtud rendimakseid (millest on maha arvatud saadud allahindlused), kõiki kontsernile tekkinud rentniku esmaseid otsekulutusi; ja rentniku hinnangulisi kulutusi, mis tekivad seoses alusvara lammutamise ja teisaldamisega, selle asukoha taastamisega või alusvara seisundi taastamisega vastavalt rendi tingimustele, v.a juhul, kui need kulutused tehakse varude valmistamiseks.

Kontsern mõõdab rendiperioodi alguses rendikohustuse selleks kuupäevaks tasumata rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimakseid diskonteeritakse rendi sisemise intressimääraga või kontserni alternatiivse laenuintressimääraga. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida kontsern peaks maksma laenu võtmiseks, et omandada kasutamiseõiguse esemeks oleva varaga sarnast vara.

Rendimaksed hõlmavad fikseeritud makseid (sh sisulised fikseeritud makseid), millest on maha arvatud saadaolevad rendistiimulid, muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määrast, ja summad, mida eeldatavasti tasutakse jääkväärtuse garantiide alusel. Rendimaksed hõlmavad ka kontserni poolt mõistlikult kasutatava ostuõiguse realiseerimise hinda ja tasumisele kuuluvaid trahve rendilepingu lõpetamise eest, kui rendiperiood eeldab, et kontsern kasutab rendilepingu lõpetamise õigust.

Kui rendilepingu alusel läheb alusvara omandiõigus rendiperioodi lõppedes üle rentnikule või kui kasutusõiguse esemeks oleva vara maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et kontsern realiseerib ostuõiguse, arvestab kontsern kasutamiseõiguse esemeks oleva vara kulumit kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab kontsern kasutamiseõiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea või rendiperioodi lõpuni olenevalt sellest, kumb saabub varem.

Rendikohustust mõõdetakse järgmiselt:

- bilansilise väärtuse suurendamine vastavalt rendikohustuse intressile;
- bilansilise väärtuse vähendamine vastavalt tehtud rendimaksetele;
- bilansilise väärtuse ümberhindamine vastavalt kasutamiseõiguse esemeks oleva vara rendikohustuse ümberhindlusele või rendilepingu muudatustele või vastavalt muudetud sisuliselt fikseeritud rendimaksetele.

Kontsern kui rendileandja

Rendilepingud, mille puhul kontsern on rendileandja, liigitatakse kapitali- või kasutusrendiks. Kui kõik olulised rendile antav avara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, liigitatakse rendileping kapitalirendiks. Kõik muud rendid liigitatakse kasutusrendiks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Renditulu teenimisel tekkinud kulutused, k.a amortisatsioon, kajastatakse kuluna. Kasutusrendi sõlmimiseks tehtud esmased otsekulud lisatakse alusvara bilansilisele väärtusele ja kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt, samadel alustel nagu renditulu.

Kontsern on sõlminud rendileandjana lühiajalised rendilepingud elukondliku kinnisvaraarenduses Lätis kuni kinnisvara müümiseni. See kinnisvara kajastatakse varuna, kuna seda hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

1.16. Tulud (IFRS 15)

Kontsern kajastab müügitulu järgmistest peamistest allikatest:

- tulu kinnisvara müügist;
- projektijuhtimisteenustest saadav tulu;
- üüritulu;
- tulu muudest teenustest.

Kontsern kajastab klientidele lubatud kaupade või teenuste müümisel müügitulu summas, mis vastab tasule, mida on õigus vastavate kaupade ja teenuste müügi eest saada. Kontsern kajastab tulu, kui kontroll müüdüd toodete või teenuste eest läheb üle kliendile.

Tulu kinnisvara müügist

Tulu ostetud kaupade ja valmistoodangu, sh tulu kontserni arendatud kinnisvara müügist, kajastatakse siis, kui ostja on saanud olulises osas kontrolli kauba üle ja on tõenäoline, et tehinguga seotud majandusliku kasu saab kontsern ning tehinguga seotud või tekkivaid kulusid ja võimalikku tulu saab usaldusväärselt mõõta. Kinnisvara müük loetakse toimunuks, kui ostjaga sõlmitakse asjaõiguslik leping.

Kontsern kajastab tulu tehinguhinna ulatuses. Tehinguhind on tasu, mida kontsern loodab saada vastutasuks lubatud kaupade või teenuste võõrandamise eest kliendile.

Projektijuhtimisteenustest saadav tulu

Projektijuhtimisteenuse tulud teenitakse projektijuhtimisteenustest, mida osutatakse kontsernivälistele koostööpartneritele ja sidusettevõtetele. Projektijuhtimise tulud kajastatakse aruandeperioodil, mil teenust osutatakse.

Üüritulu

Üüritulu sisaldab tulu kontserni elu- ja ärikinnisvara üürimisest. Kasutusrendi renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt.

Tulu muudest teenustest

Muu müügitulu on tulu kontserni poolt osutatud teenuste, mis ei ole projektijuhtimine ega üürimine, ja kaupade, mis ei ole arendusprojektid, müügist teenitud tulu.

1.17. Tegevussegmendid (IFRS 15, IFRS 8)

Segment on kontserni eristatav komponent, mis teenib tulu ja kannab kulu. Segmentiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- elukondlik kinnisvara;
- ärikinnisvara;
- peakontor.

Geograafilised segmendid viitavad kinnisvara asukohale. Kontsern tegutseb Eestis ja Lätis.

Kontserni juhatus vaatab äritulemused regulaarselt üle, et jälgida erinevate segmentide müügitulu tulemuslikkust ja ärikasumit (kahjumit). Segmentiaruandlus esitatakse konsolideeritud näitajate alusel, kus kõik kontserni ettevõtete vahelised tehingud on elimineeritud.

1.18. Tulumaks (IAS 12)

Ettevõtte tulumaks Eestis

Eestis 1. jaanuaril 2000 jõustunud tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte kasumit, vaid maksustatakse netodividende. Tulumaksu makstakse dividendide, erisoodustuste, kingituste, annetuste, külaliste vastuvõtukulude, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksete ja siirdehindade korrigeerimise eest. Tegelik tulumaksumäär on väljamakstud netodividendidelt 20/80. Alates 2019. aastast on võimalik dividendimaksetele rakendada soodsamat maksumäära (14/86). Soodsamat maksumäära saab rakendada dividendide väljamaksetele, mis ulatub kuni kolme eelneva aasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Ettevõtte tulumaks Lätis

Alates 1. jaanuarist 2018 maksustatakse pärast 2017. aastat teenitud kasumit 20/80 määraga. Tulumaksuseaduse üleminekueeskirjad lubavad vähendada dividendidest makstavat kasumit, kui ettevõtte on 31. detsembri 2017. aasta seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi. Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendamise tulemusel ei ole Lätis enam erinevusi maksuarvestuse ning varade ja kohustuste bilansilise väärtuse vahel, mistõttu ei kajastata edasilükkunud tulumaksu varasid ja kohustisi Läti tütaretevõtete ees.

Edasilükkunud tulumaksukohustus

Edasilükkunud tulumaksukohustust kajastatakse seoses tütaretevõtetesse tehtud investeeringutega, v.a juhul, kui kontsern saab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistamise ajastust ja on tõenäoline, et tagasipööramist lähitulevikus ei toimu. Kuna emaettevõtte kontrollib dividendide maksmist, investeeringu müümist või likvideerimist ning muid tehinguid tütaretevõtetes, saab ta kontrollida nende investeeringutega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste tühistamise ajastust. Seega, kui emaettevõtte on otsustanud, et teenitud kasumit lähitulevikus ei jaotata, ei kajasta emaettevõtte edasilükkunud tulumaksu kohustust. Kui emaettevõtte hindab, et dividendid makstakse välja lähitulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustust kavandatud dividendimakse ulatuses tingimusel, et aruande kuupäeva seisuga on dividendide ja omakapitali maksmiseks piisavalt vahendeid, mille arvelt lähitulevikus kasumit jaotada.

1.19. Õiglase väärtuse mõõtmine (IFRS 13)

Õiglase väärtus on hind, mis saadakse vara müügil või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingul hetkel kehtival turutingimustel. Kontsern mõõdab oma finantsinstrumente õiglases väärtuses igal finantsseisundi aruande kuupäeval. Õiglase väärtuse mõõtmine eeldab, et tehing vara müümiseks või kohustise tasumiseks toimub kas vara või kohustise põhiturul või põhituru puudumisel vara või kohustise kõige soodsamal turul.

Kontsern mõõdab vara või kohustise õiglast väärtust eelduste põhjal, mida turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

Vara või kohustuse õiglase väärtuse hindamisel kasutab kontsern turul jälgitavaid andmeid ulatuses, milles see on kättesaadav.

Raha ja raha ekvivalendid on arvelduskontode jäägid ja hoiuseid kohalikes kommertspankades. Hoiused on lühiajalised ja väga likviidsed investeeringud, mis on kergesti konverteeritavad teadaolevateks rahasummadeks ja mille väärtuse muutumise risk on ebaoluline. Oma lühiajalisuse tõttu on bilansilised väärtused ligilähedased raha ja raha ekvivalentide õiglasele väärtusele.

Lühiajaliste laenuõuete, pikaajaliste laenude ja muude pikaajaliste nõuete eeldatav krediidikahjum on 0%, ostjate nõuete ajalooline keskmine on olnud seisuga 31.12.2022: 3,0% (31.12.2021: 2,6%). Mõju nõuete kaetavusele lühikeses perspektiivis ja eeldatavad kahjumid nende nõuete kehtivuse ajal on finantsseisundi aruande kuupäeval ebaolulised.

Varud on finantsseisundi aruandes kajastatud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Õiglast väärtust hinnatakse neto realiseerimisväärtuse alusel koos 15% allahindlusega, et katta kõik riskid ja võimalikud kahjud enne kui arendus on lõpetatud ja kinnisvara müüdüd (n-ö *hair cut*). Rakendatud protsent põhineb juhtkonna hinnangul, mis tuleneb nende erialastest teadmistest tegevusvaldkonnas.

Materiaalse põhivara õiglane väärtus võrdub eelduslikult bilansilise väärtusega, kuna selle hinnanguline kasulik eluiga, jääkväärtused ja amortisatsioonimeetodid vaadatakse üle igal bilansipäeval.

Kontserni hinnangul ei erine finantskohustiste bilansiline väärtus konsolideeritud finantsseisundi aruandes oluliselt nende õiglasest väärtusest, kuna neid mõõdetakse neto rahavoogude diskonteerimisel tegeliku intressimääraga, mis arvestab kõiki laenamisega kaasnevat otsekulusid ja finantskohustise planeeritava tasumise aega.

Osa kontserni pikaajalistest laenudest on ujuva intressimääraga (sisaldab 6 kuu Euribori). Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni finantsväljavaated ja tururiskid pärast laenude saamist oluliselt muutunud ning kontserni võla intressimäärad vastavad turutingimustele.

Kõik varad ja kohustused, mille õiglast väärtust finantsaruannetes mõõdetakse või avalikustatakse, liigitatakse õiglase väärtuse hierarhiasse, mida kirjeldatakse järgmiselt, lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel tervikuna oluline:

1. Taseme (T) sisendid – identsete varade ja kohustuste noteeritud turuhinnad aktiivsetel turgudel.
2. Taseme (T) sisendid – õiglast väärtust hinnatakse turuinfo abil ja hindamine põhineb jälgitavatel sisenditel.
3. Taseme (T) sisendid – õiglast väärtust hinnatakse diskonteeritud rahavoogude hindamise meetodit kasutades ja hindamine põhineb mittejärgitavatel sisenditel.

tuhandetes eurodes	31.12.2022			31.12.2021		
	Bilansiline	Õiglane	T	Bilansiline	Õiglane	T
Varad						
Käibevarad						
Raha ja raha ekvivalendid	3 754	3 754	1	10 889	10 889	1
Nõuded ostjatele ja muud nõuded	1 731	1 731	3	652	652	3
Laenuõuded	0	0	3	2 388	2 388	3
Varud	69 760	74 053	3	37 237	38 789	3
Käibevarad kokku	75 245	79 538		51 166	52 718	
Põhivara						
Materiaalne põhivara	232	232	3	229	229	3
Immateriaalne põhivara	7	7	3	0	0	3
Finantsinvesteeringud	2	402	3	402	402	3
Investeeringud sidusettevõtetesse	1 086	1 086	3	0	0	3
Laenuõuded	1 766	1 766	3	3 408	3 408	3
Muud pikaajalised nõuded	30	30	3	140	140	3
Põhivara kokku	3 123	3 123		4 179	4 179	
Varad kokku	78 368	82 661		55 345	56 897	
Kohustised ja omakapital						
Lühiajalised kohustised						
Laenukohustised	22 565	22 565	3	5 501	5 501	3
Rendikohustised	46	46	3	123	123	3
Ettemaksed klientidelt	3 054	3 054	3	1 164	1 164	3
Võlad tarnijatele ja muud võlad	4 007	4 007	3	5 539	5 539	3
Lühiajalised kohustised kokku	29 672	29 672		12 327	12 327	
Pikaajalised kohustised						
Laenukohustised	26 015	26 015	3	22 862	22 862	3
Rendikohustised	68	68	3	66	66	3
Muud pikaajalised kohustised	2 290	2 290	3	1 053	1 053	3
Pikaajalised kohustised kokku	28 373	28 373		23 981	23 981	
Kohustised kokku	58 045	58 045		36 308	36 308	

1.20. Hüvitised töötajatele (IAS 19)

Kontsern kasutab ainult lühiajalisi hüvitisi töötajatele (eeldatakse, et need makstakse täielikult välja enne 12 kuu möödumist aruandeperioodi lõpust, mil töötajad teenuseid osutavad), nagu palgad ja sotsiaalkindlustusmaksed; tasuline põhipuhkus ja haiguspuhkus; ja boonused. Kontserni töötajad ei ole aruandeperioodidel ega pärast viimast finantsseisundi aruande kuupäeva 31.12.2022 saanud hüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptioone.

1.21. Seotud osapooled (IAS 24)

Seotud osapoolte vaheline tehing on ressursside, teenuste või kohustuste üleandmine kontserni ja seotud osapoolte vahel sõltumata sellest, kas see toimub tasu eest või tasuta. Sellised tehingud võivad mõjutada kontserni kasumit või kahjumit ning finantsseisundit. Sel põhjusel võivad teadmised kontserni tehingutest, võlgnevuse saldodest, sh kohustistest ja suhetest seotud osapooltega mõjutada finantsaruannete kasutajate hinnanguid kontserni tegevusele, sh hinnanguid kontserni ees seisvatele riskidele ja võimalustele.

Emaettevõtte ja tütarettevõtete vahelised suhted avalikustatakse, vaatamata sellele, kas nimetatud seotud osapoolte vahel on olnud tehinguid või mitte. Kontsern avalikustab informatsiooni seotud osapoolte suhete kohta, sõltumata sellest, kas seotud osapoolte vahel on tehinguid toimunud.

Seotud osapoolteks loetakse juhtkonna (nõukogu ja juhatus) võtmeisikud, nende lähisugulased ja nende kontrolli all või olulise mõju all olevad üksused ning sidusettevõtted.

1.22. Kasum aktsia kohta (IAS 33)

Tava aktsiakasum arvutatakse, jagades emaettevõtte omanikele kuuluva aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud aktsiakasum arvutatakse, jagades emaettevõtte aktsionäridele kuuluva perioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalselt lahustava toimega emiteeritavate aktsiate arvu.

1.23. Aruandeperioodi järgsed sündmused (IAS 10)

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesisid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi aruandeperioodi järgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisad konsolideeritud finantsseisundi aruandele

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontode jääk	3 754	10 889
Raha ja raha ekvivalendid kokku	3 754	10 889

Kõik kontserni arvelduskontod on eurodes.

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjatele	718	86
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded (lisa 22)	-10	-6
Nõuded ostjatele kokku	708	80
Ettemaksed		
Maksude ettemaks	318	382
Käibemaks	317	382
Muud maksud	1	0
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	279	146
Ettemaksed kokku	597	528
Muud lühiajalised nõuded		
Intressinõuded (lisa 27)	1	33
Muud lühiajalised nõuded	20	11
Tagatisdeposiit	405	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	426	44
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 731	652

Lisa 4. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui projektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 31.12.2022 on kasutuslood väljastatud Ulbrokas 30, Strēlnieku 4b arendusprojektidele Riias ja osaline kasutusluba on väljastatud Meistri 14 arendusprojektile Tallinnas.

Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 31.12.2022 müümata 26 (31.12.2021: 45) korterit sellest Tallinnas, Paevälja 11 arendusprojektis 8 ja Riias, Strēlnieku 4b arendusprojektis 18 korterit.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.12.2022 on aruandeperioodi intressikulud varudesse kapitaliseeritud summas 1 842 tuhat eurot (31.12.2021: 1 518 tuhat eurot). Lisainformatsioon intressikulude kohta on esitatud lisa 24.

tuhandetes eurodes					31.12.2022		31.12.2021	
Poolerioleavad arendusprojektid								
Adress	Arendusettevõtte	Asukoht	Segment	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus	
Pirita tee 26b, Tallinn	Hepsor P26B OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	13	E	
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	909	E	0	-	
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	5 585	D	2 965	D	
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	3 482	D	2 517	C	
Narva mnt 150,150a,150b Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	3 609	A	3 582	A	
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	4 168	B	3 268	B	
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	3 018	C	2 303	B	
Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	T2T4 OÜ	Eesti	Äri	1 248	C	1 159	C	
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	2 954	C	2 811	C	
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Äri	3 193	D	5 765	D	
Alvari 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 657	A	1 656	A	
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 023	A	1 004	A	
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 168	A	614	A	
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	843	A	0	-	
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 704	C	0	-	
Balozu 9, Riia	Hepsor Bal9 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	1 770	D	
Saules aleja 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	886	B	957	B	
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	7 766	D	663	C	
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	416	B	354	B	
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	0	-	1 485	D	
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	1 128	B	1 019	B	
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	314	B	0	-	
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	10 125	D	0	-	
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	3 918	A	0	-	
Jurmala Gatve, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	360	B	0	-	
-muud projektid		Eesti		18	A	21	A	
Poolerioleavad arendusprojektid kokku				60 492		33 926		
Müügiks valmis arendusprojektid								
Meistri 14, Tallinn	Hepsor Meistri 14 OÜ	Eesti	Äri	4 026	E	0	-	
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E	
Āgenskalna 24, Riia	Hepsor Agen24 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	50	E	
Strēlnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	1 106	E	3 245	E	
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	4 120	E	0	-	
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				9 268		3 311		
Varud kokku				69 760		37 237		

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021	Muutus %
A – planeering menetluses	13 236	6 877	92
B – ehitusluba menetluses	7 272	7 901	-8
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	8 924	7 150	25
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	30 151	11 985	152
E – ehitus valmis, müügis	10 177	3 324	206
Varud kokku	69 760	37 237	87

Lisa 5. Materiaalsed põhivarad

tuhandetes eurodes	Hooned ja rajatised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
2022				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021	248	23	135	406
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021	-79	-6	-92	-177
Jääkväärtus seisuga 31.12.2021	169	17	43	229
Uued rendilepingud	0	58	0	58
Soetused	76	0	24	100
Kulum	-113	-12	-23	-148
Rendilepingu lõpetamine	-78	0	0	-78
Lõppenud rendilepingu kogunenud kulum	78	0	0	78
Mahakantud põhivara seotusmaksumus	0	0	-6	-6
Mahakantud põhivara kogunenud kulum	0	0	6	6
Müüdud põhivara soetusmaksumus	0	-23	0	-23
Müüdud põhivara kogunenud kulum	0	16	0	16
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2022	246	58	153	457
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2022	-114	-2	-109	-225
Jääkväärtus seisuga 31.12.2022	132	56	44	232
2021				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2020	581	79	135	795
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020	-186	-52	-65	-303
Jääkväärtus seisuga 31.12.2020	395	27	70	492
Uued rendilepingud	78	0	0	78
Kulum	-120	-10	-27	-157
Rendilepingute lõpetamine	-411	-56	0	-467
Rendilepingute lõpetamisest kogunenud kulum mahakandmine	227	56	0	283
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021	248	23	135	406
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021	-79	-6	-92	-177
Jääkväärtus seisuga 31.12.2021	169	17	43	229

Hoonete ja rajatiste varaklassis on kajastatud kontori üürileping Riias. Büroo üürilepingu tähtaeg on 2024. aastal. Kontsern rendib Riias büroopinda allrendi korras seotud osapoolle. 2022.aastal oli üüritulu 20 tuhat eurot (2021: 19 tuhat eurot). Kasutusrendi allrenti kajastatakse lihtsustatud korras muude äritulude ja muude ärikulude all (lisa 22).

Kontsern ostis 2022. aastal kasutusrendilepinguga sõiduauto. Vara on kajastatud masinate ja seadmete varaklassis. Lisainformatsioon rendikohustiste ja maksete kohta on esitatud lisas 11.

2022. aastal laekus masinate ja seadmete müügist 25 tuhat eurot.

Lisa 6. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes	Litsentsid ja tarkvara
Jääkväärtus seisuga 31.12.2021	0
Soetused	8
Kulum	-1
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2022	8
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2022	-1
Jääkväärtus seisuga 31.12.2022	7

Lisa 7. Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuna kajastatakse Tatari 6A Arenduse OÜ, kus kontsern omab 80% osalust ettevõttest. Kontsern osutab arendusprojekti juhtimisteenust. Juhtimisprotsessi kvaliteedi tagamiseks omab kontsern ettevõttes arendusperioodil 80% osalust, mis antakse kaasomanikule üle arendusprotsessi lõppedes. Kontsernil ei ole projektis kasumiosalust. Finantsinvesteeringu soetusmaksumus oli 2 tuhat eurot.

Hepsor Latvia OÜ allkirjastas 15. detsember 2021. aastal ostu-müügilepingu, millega omandas 100% osaluse Läti ettevõttest Hepsor Jugla SIA (endine ärinimi Brofits SIA). Investeeringu soetusmaksumus oli 400 tuhat eurot. Kuna kontserni osalus ettevõttes vormistati lõplikult 2022. aasta alguses, siis seisuga 31. detsember 2021 kajastatakse ettevõtte ostu kui finantsinvesteeringut ning alates jaanuarist 2022 kuulub Hepsor Jugla SIA Hepsor AS konsolideerimisgruppi.

Lisa 8. Muud pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Intressinõuded (lisa 27)	30	140
Kokku	30	140

Lisa 9. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Vähemus-osaluse omanik	Mitteseotud juriidilised isikud	Sidusettevõtted	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2022					
Laenujääk seisuga 31.12.2021					
- lühiajaline osa	2 109	0	279	0	2 388
- pikaajaline osa	0	1 100	2 308	0	3 408
Laenujääk kokku	2 109	1 100	2 587	0	5 796
Antud laenud	0	0	0	176	176
Antud laenude tagasimaksud	-29	-1 100	-821	-176	-2 126
Tütarettevõtte jagunemine	-2 080	0	0	0	-2 080
Laenujääk seisuga 31.12.2022	0	0	1 766	0	1 766
- pikaajaline osa	0	0	1 766	0	1 766
Lepinguline/sisemine intressimäär aastas	0-3%	0%	7%	12%	
2021					
Laenujääk seisuga 31.12.2020					
- lühiajaline osa	720	56	0	0	776
- pikaajaline osa	0	0	1 371	0	1 371
Laenujääk kokku	720	56	1 371	0	2 147
Antud laenud	2 109	1 044	1 216	0	4 369
Tütarettevõtte jagunemine	-720	0	0	0	-720
Laenujääk seisuga 31.12.2021	2 109	1 100	2 587	0	5 796
- lühiajaline osa	2 109	0	279	0	2 388
- pikaajaline osa	0	1 100	2 308	0	3 408
Lepinguline/sisemine intressimäär aastas	0-3%	0%	7%	0	

2021. aastal antud laen mitteseotud juriidilistele isikutele summas 1 100 tuhat eurot on laen Kvarta Holding OÜ-le, jaanuaris 2022. aastal omandas Hepsor Latvia OÜ 50% osaluse Kvarta Holding OÜ-s. Omandamise tulemusena sai Kvarta Holding OÜ-st Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte.

2021. aasta detsembris otsustasid Hepsor P26b OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor P26b OÜ 2022. aastal üle varasid vähemusosanikele kogusummas 2 098 tuhat eurot, sellest 2 080 tuhat eurot saadaoleva laenuna. Lisainformatsioon on toodud lisa 14.

Lisainformatsioon seotud isikutega tehtud tehingute kohta on esitatud lisa 32.

Lisa 10. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2022				
Laenujääk seisuga 31.12.2021				
- lühiajaline osa	2 821	2 680	0	5 501
- pikaajaline osa	8 130	12 901	1 831	22 862
Laenujääk kokku	10 951	15 581	1 831	28 363
Saadud laenud	27 655	3 773	464	31 892
Tagastatud laenud	-8 287	-3 316	-69	-11 672
Tegeliku intressimäära mõju	-190	-247	75	-362
Liitintressi mõju	0	354	5	359
Laenujääk seisuga 31.12.2022	30 129	16 145	2 306	48 580
- lühiajaline osa	17 040	3 352	2 173	22 565
- pikaajaline osa	13 089	12 793	133	26 015
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>6M Euribor+3,75%-8%; 5,5%</i>	<i>0-12%</i>	<i>3%-12%</i>	
<i>Tegelik intressimäär aastas</i>	<i>7,6%-12,3%</i>	<i>5,3%-12,2%</i>	<i>12,2%</i>	
2021				
Laenujääk seisuga 31.12.2020				
- lühiajaline osa	1 308	2 230	500	4 038
- pikaajaline osa	3 397	8 585	140	12 122
Laenujääk seisuga 31.12.2020	4 705	10 815	640	16 160
Saadud laenud	14 008	6 555	1 750	22 682
Tagastatud laenud	- 7 807	-2 084	-500	-10 479
Tegeliku intressimäära mõju	45	-172	-75	-202
Liitintressi mõju	0	467	16	483
Laenujääk seisuga 31.12.2021	10 951	15 581	1 831	28 363
- lühiajaline osa	2 821	2 680	0	5 501
- pikaajaline osa	8 130	12 901	1831	22 862
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>EU6+5,85%-8%; 8,2%</i>	<i>0-12%</i>	<i>3%-12%</i>	
<i>Tegelik intressimäär aastas</i>	<i>6,8%-11%</i>	<i>0-24%</i>	<i>3%-12%</i>	

Lisainformatsioon seotud isikutega tehtud tehingute kohta on esitatud lisa 32.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenude tegeliku intressimäära mõjust tulenevalt 254 tuhat eurot (2021: 229 tuhat eurot) võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ja tasutud intresse tegeliku ja liitintressimõjust tulenevalt 360 tuhat eurot (2021: 510 tuhat eurot). Lisainformatsioon rahavoogude kohta on esitatud lisa 27.

Hepsor AS-i sõlmis märtsis 2021. aastal LHV Pangaga laenulepingu summas 4 miljonit eurot, tähtajaga kolm aastat. Juulis 2022 sõlmiti lepingu lisa, millega suurendati laenumahtu 2 miljoni euro võrra 6 miljoni euroni. Laenu tagatiseks on panditud Hepsor ASI juhatuse ja nõukogu liikmetele kuuluvad aktsiad ja Hepsor Finance OÜ osad. Laenulepingus on kokku lepitud kaks finantseerimistingimust, mida mõõdetakse kvartaalselt:

- a) LHV Panga laenu ja omakapitali suhe, mis võib olla maksimaalselt 55%,

- b) Konsolideerimisgrupi poolt võetud laenukohustuste suhe Konsolideerimisgrupi varade, rahaliste vahendite ja kinnisvaraarendustega seotud investeeringute mahtu maksimaalselt 70% (seitsekümmend protsenti).

Seisuga 31.12.2022 on arendusprojektide riski vastu saadud 89% (31.12.2021: 86%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 31.12.2022				
Arendusprojektidesse antud laenu	24 635	16 145	2 306	43 086
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 494	0	0	5 494
Kokku	30 129	16 145	2 306	48 580
tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 31.12.2021				
Arendusprojektidesse antud laenu	6 925	15 581	1 831	24 337
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	4 026	0	0	4 026
Kokku	10 951	15 581	1 831	28 363

31. detsember 2022 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	2 655	2023	8 605	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo 3//5, Lageloo 7, Tallinn	6 495	-
LHV Pank AS	Eesti	4 483	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 220	-
LHV Pank AS	Eesti	1 254	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 953	-
LHV Pank AS	Eesti	0	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	3 477	-
Bigbank AS	Läti	4 822	2025	7 000	5,5%	Hüpoteek-Liela 45, Mārupe	7 766	-
Bigbank AS	Läti	828	2024	1 225	6M Euribor+4,5%	Kommertspant; Hüpoteek-Strēlnieku 4b, Riia	1 106	-
Bigbank AS	Läti	2 650	2024	2 650	5,5%	Hüpoteek - Ulbrokas 30, Riia, kommertspant	4 120	500
Bigbank AS	Läti	5 958	2025	7 500	5,5%	Hüpoteek - Gregora 2a, Riia	10 125	423
Bigbank AS	Läti	1 985	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A. Riga; kommertspant	3 918	-

31. detsember 2021 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus
LHV Pank AS	Eesti	1 285	2022	1 300	6M Euribor +8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 811
LHV Pank AS	Eesti	562	2023	8 605	6M Euribor + 4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo tn 3 // 5, Lageloo tn 7, Tallinn	2 965
LHV Pank AS	Eesti	2 375	2024	3 115	6M Euribor + 4,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	5 765
Bigbank AS	Läti	982	2023	1 150	6%	Hüpoteek - Baložu 9, Riia	1 770
Bigbank AS	Läti	1 687	2024	2 500	6M Euribor + 4,5%	Kommertspant; Hüpoteek - Strēlnieku 4b, Riia	3 245

Lisaks pangalaenudele on kontserni ettevõttel Hepsor N450 OÜ seatud laenu tagatiseks ühishüpoteek summas 2,1 miljonit eurot kuni laenukohustise täitmiseni mitteseotud juriidilisele isikule.

Lisainformatsioon muude kontserni antud garantiide kohta on esitatud lisas 16.

Lisa 11. Rendikohustised

tuhandetes eurodes	Kasutusrendikohustised	Kapitalirendikohustised	Kokku
2022			
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2021			
- lühiajaline osa	112	11	123
- pikaajaline osa	61	5	66
Rendikohustise jääk kokku	173	16	189
Uued rendilepingud	0	58	58
Rendimaksete tasumine	-107	-26	-133
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2022	66	48	114
- lühiajaline osa	36	10	46
- pikaajaline osa	30	38	68
2021			
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2020			
- lühiajaline osa	134	40	174
- pikaajaline osa	267	0	267
Rendikohustise jääk kokku	401	40	441
Uued rendilepingud	78	0	78
Rendimaksete tasumine	-129	-15	-144
Rendilepingu lõpetamine	-177	-9	-186
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2021	173	16	189
- lühiajaline osa	112	11	123
- pikaajaline osa	61	5	66

Lisainformatsioon kapitali- ja kasutusrendi tingimustel oleva vara kohta on esitatud lisa 5.

Lisa 12. Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Klientide ettemaksed	3 054	1 164
Võlad tarnijatele	1 906	1 506
Maksuvõlad		
Käibemaks	910	254
Füüsilise isiku tulumaks	28	18
Sotsiaalmaks	51	33
Muud maksud	5	5
Maksuvõlad kokku	994	310
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	109	72
Intressivõlad (lisa 27)	552	135
Muud viitvõlad	35	29
Viitvõlad kokku	696	236
Muud lühiajalised võlad		
Varjatud tuletisinstrumendid (lisa 14)	8	2 115
Muud võlad	403	1 372
Muud lühiajalised võlad kokku	411	3 487
Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed kokku	7 061	6 703

Klientide ettemaksete alla kajastatakse korterite võlaõigus- ja broneerimislepingute alusel laekunud summasid.

Lisa 13. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Intressivõlad (lisa 27)	1 652	1 020
Muud pikaajalised kohustised	638	33
Muud pikaajalised kohustised kokku	2 290	1 053

Suurim muu pikaajaline kohustus on kontserni kohustus finantseerida Manufaktuuri Kvartali arenduse juures Tallinna linna lasteaia ehitust. Kohustise summa 624 tuhat eurot on kajastatud bilansis kohustise nüüdisväärtuses, diskontomäär 5%. Seisuga 31.12.2022 on kohustise bilansiline väärtus 566 tuhat eurot.

Lisa 14. Varjatud tuletisinstrumentid

Varjatud tuletisinstrumentidina kajastatakse kontserni võetud kohustusi tütarettevõtete vähemusosanike ees vastavalt sõlmitud osanike lepingutele. Osanike lepingutest tulenevalt jagatakse kasum vähemusosanikele lepingus kokkulepitud viisil. Aruandeperioodide lõpu seisuga oli arendusprojekti äriplaani osalisel või täielikul realiseerumisel kontsernil varjatud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustusi järgmistes arendusprojektides:

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustiste saldo 01.01	2 115	1 022
Jagunemislepingutest tulenevad tasaveldused osanike laenuga:		
<i>Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn (lisa 9)</i>	-2 080	0
<i>Elukondlik arendus Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a, Tallinn</i>	0	-448
<i>Elukondlik arendus Valge 10/10a</i>	0	-274
Dividendide tasumine		
<i>Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae vald</i>	-37	0
Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustiste muutus	-2 117	-722
Aruandeaasta vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus		
<i>Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn</i>	-17	-1 827
<i>Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae vald</i>	35	12
<i>Äriarendus Meistri 14, Tallinn</i>	-8	0
Kokku aruandeaasta vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	10	-1 815
Kokku kohustus varjatud tuletisinstrumentidest (lisa 12)	8	2 115

Vastavalt Hepsor P26b OÜ osanike vahel sõlmitud jagunemislepingule tasaarveldati ettevõtte poolt osanikele antud laen varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustisega summas 2 080 tuhat eurot.

Vastavalt Hepsor Peetri OÜ osanike otsusele tasuti vähemusosaniikule dividende summas 29 tuhat eurot, millelt arvestati ja tasuti tulumaksu 6 tuhat eurot.

Lisa 15. Omakapital

Vastavalt Hepsor AS põhikirjale on ettevõtte miinimumaktsiakapital 3 miljonit eurot ja maksimumaktsiakapital 12 miljonit eurot. Aruandeaastal ei ole Hepsor AS aktsiakapital muutunud olles 3 855 tuhat eurot.

9. augustil 2021 otsustas osanike üldkoosolek ümber kujundada Hepsor osaühingu (OÜ) aktsiaseltsiks (AS) ja suurendada ettevõtte aktsiakapitali ülekursi arvelt 3 miljoni euronit. Peale aktsiakapitali suurendamist oli ettevõttel 3 miljonit aktsiat nimiväärtusega 1 euro.

8. novembril 2021 otsustas aktsionäride üldkoosolek noteerida Hepsor AS-i aktsiad Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas ning emiteerida juurde kuni 854 701 aktsiat pakkumishinnaga 11,70 eurot, millest 1 euro oli aktsia nimiväärtus ja 10,70 oli ülekurs. Kontserni aktsiad noteeriti Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas 26. novembril 2021. Lisainformatsioon aktsiate arvu kohta on esitatud lisas 26.

Aktsiate emiteerimise ja noteerimisega kaasati investoritelt 10 miljonit eurot. Aktsiate emiteerimise ja noteerimisega kaasnenud kulud olid 650 tuhat eurot, millest olemasolevate aktsiate noteerimisega kaasnenud kulud summas 205 tuhat eurot on kajastatud läbi emaettevõtte omanikele kuuluva 2021. aasta kasumi ja uute aktsiate emiteerimise ja noteerimisega kaasnenud kulud summas 445 tuhat eurot läbi omakapitali. Netorahavoog aktsiate emiteerimisest oli 9 555 tuhat eurot.

2022. aastal mais maksis Hepsor Peetri OÜ dividende vähemusosalusele 29 tuhat eurot (2021: 64 tuhat eurot).

2021. aasta jaanuaris ja augustis maksti Hepsor AS aktsionäridele dividende kokku summas 188 tuhat eurot

Lisa 16. Tingimuslikud kohustised

16.1. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31. detsember 2022 seisuga kohustus tasuta äriplaani realiseerumisel vähemusosaniikele 12 904 tuhat eurot (31. detsember 2021: 7 501 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskuupäeva. 31. detsember 2022 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2023-2027.

16.2 Detsembris 2022. aastal sõlmiti arendusprojekti Strēlnieku 4b investorlepingu alusel makstakse investorile projekti valmimisel projekti edukusest sõltuvat intressi. Kontserni juhtkonna hinnangul on makromajanduslikust keskkonnast tulenev ebakindlus nii projekti edukusest sõltuva intressi kui ka tasumiskohustuse tekkimise aja osas, mistõttu intressikohustuse suurust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata.

16.3. Kontserni antud garantiid

Täiendav informatsioon pangalaenude tingimuste kohta on esitatud lisas 10.

Kontsernil on kohustus klientide ees teostada garantiitoid garantiiperioodil. Kontsern tellib arendatud kinnisvaraprojektide garantiiaegse teeninduse lepingulistelt ehitusteenuste partneritelt. Lähtuvalt ehituslepingutest ja varasemast kogemusest ei ole kontsern moodustanud ehitustööde garantiieraldist.

Konsolideeritud koondkasumiaruande lisad

Lisa 17. Müügitulu

tuhandetes eurodes	2022	2021
Kinnisvara müük	11 750	14 347
Projektijuhtimisteenused	145	227
Üüritulu	771	312
Muu müügitulu	204	75
Kokku	12 870	14 961

2022. aastal teeniti 9 878 tuhat eurot (2021: 12 769 tuhat eurot), mis on 84% (2021: 89%) kinnisvara müügitulust eraklientidelt.

2022. aastal müüdi 85 (2021: 94) korterit, sellest Lätis 45 (2021: 11) ja Eestis 40 (2021: 83).

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	2022	2021
Eesti	6 817	13 278
Läti	6 053	1 683
Kokku	12 870	14 961

Müügitulu tegevussegmentide lõikes:

tuhandetes eurodes	2022	2021
Elukondlik kinnisvara	11 069	14 085
Ärikinnisvara	1 654	643
Peakontorid	147	233
Kokku	12 870	14 961

Lisainformatsioon tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta on esitatud lisas 30.

Lisa 18. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	2022	2021
Müüdnud kinnisvara maksumus	-9 165	-11 137
Tööjõukulud (lisa 21)	-770	-444
Intressikulud (lisa 24)	-218	-257
Põhivara kulum	-32	-32
Muud kulud	-911	-32
Kokku	-11 096	-11 902

Lisa 19. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	2022	2021
Muud turustuskulud	-329	-190
Tööjõukulud (lisa 21)	-117	-81
Kokku	-446	-271

Lisa 20. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2022	2021
Tööjõukulud (lisa 21)	-643	-383
Põhivara kulum	-110	-125
Sõidu- ja transpordikulud	-49	-40
Ostetud teenuste kulud	-246	-347
Kontorikulud	-45	-18
Muud halduskulud	-2	-29
Kokku	-1 095	-942

Lisa 21. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2022	2021
Palgakulud	-1 054	-680
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-476	-228
Kokku (lisad 18, 19, 20)	-1 530	-908

Seisuga 31. detsember 2022 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 25 (31.12.2021: 21) töötajat, neist Eestis 13 (31.12.2021: 13) ja Lätis 12 (31.12.2021: 8).

Kontserni keskmine töötajate arv oli 2022. aastal 18 (2021: 13,8), sellest Eestis 9 (2021: 7,8) ja Lätis 9 (2021: 6).

Kontserni töötajatele, sh võtmeisikutele, ei ole makstud erihüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega võimaldatud aktsiaoptioone. Võtmeisikute hulka kuuluvad Hepsor AS juhatuse ja nõukogu liikmed ja Hepsor Latvia OÜ juhatuse liikmed.

Lisa 22. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud:

tuhandetes eurodes	2022	2021
Trahvid ja hüvitised	4	16
Sihtfinantseerimine	0	21
Edasi esitatud teenuste müügist saadud tulu (lisa 5)	20	19
Kasum põhivara müügist	18	0
Muud äritulud	28	27
Kokku	70	83

Muud ärikulud:

tuhandetes eurodes	2022	2021
Trahvid ja hüvitised	-2	-17
Kahjum lepingunõude loovutamise	-3	-8
Kahjum ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest (lisa 3)	-4	-6
Allrendi kulu (lisa 5)	-20	-18
Muud ärikulud	-39	0
Kokku	-68	-49

Lisa 23. Finantstulud

tuhandetes eurodes	2022	2021
Intressitulud (lisa 27)	183	145
Kasum sidusettevõtelt kapitaliosaluse meetodil	1 086	0
Muud finantstulud finantsinvesteeringult	460	43
Tulud diskonteerimisest	160	133
Kokku	1 889	321

2022. aastal teenis kontsern ühekordset finantstulu vähemusosaniku laenuõude loovutamise summas 437 tuhat eurot. Aruandeaastal teenis kontsern kapitaliosaluse meetodil kasumit sidusettevõtetest, Hepsor P113 OÜ 566 tuhat eurot ja Hepsor N170 OÜ 520 tuhat eurot.

Lisa 24. Finantskulud

tuhandetes eurodes	2022	2021
Intressikulud (lisa 27)	-717	-434
Kahjum sidusettevõtelt kapitaliosaluse meetodil	0	-2
Kulud diskonteerimisest	-29	-14
Muud finantskulud	-41	-62
Kokku	-787	-512

2022. aastal on laenu intressikulud kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse summas 1 842 tuhat eurot (2021: 1 518 tuhat eurot) (lisa 4). Müüdnud kaupade ja teenuste kulus on 2022. aasta intressikulud kajastatud summas 218 tuhat eurot (2021: 257 tuhat eurot) (lisa 18).

Pikaajaliste finantsnõuete ja kohutuste diskonteerimisel on kasutatud intressi 5% aastas, mis juhtkonna hinnangul on keskmine laenu intressimäär, mida kontsern peaks tasuma laenu võtmisel.

Lisa 25. Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks

Ajalooliselt on kontsern oma arendustegevust rahastanud peamiselt jaotamata kasumist ning dividendimakseid on tehtud vähesel määral.

Kontserni dividendipoliitika arvestab kontserni kasvu eesmärke, arendusprojektide kapitalivajadust, finantsolukorda, kontserni likviidsusnäitajaid ja muid tegureid. Tuginedes 2023. aasta tulemuste prognoosile, ei eeldata dividendide väljamaksmist, kuna aktiivselt kavandatud kontserni arendusprojektid vajavad investeringuid ning kogu kontserni prognoositav kasum reinvesteeringutakse kontserni kasvu toetamiseks.

Edasilükkunud tulumaksukohustise moodustab kontsern vähemusosalusega tütaretevõtetelt teenitud kasumilt või kahjumilt, kui kasumi jaotamine ei ole osanike lepingus kokku lepitud. Kui emaettevõtte hindab, et dividendid makstakse välja lähitulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist kavandatud dividendimakse ulatuses aruande kuupäeva seisuga. Edasilükkunud tulumaksukohustist vähendatakse, kui arendusprojektist saadava kasumi jaotamine on osanike vahel kokku lepitud.

Aprillis 2021. aastal otsustasid Hepsor Peetri OÜ osanikud välja maksta vähemusosalusele dividende summas 64 tuhat eurot, millelt tulumaksukulu oli 16 tuhat eurot ning 2022. aastal summas 29 tuhat eurot, millelt tulumaksukulu oli 6 tuhat eurot

tuhandetes eurodes	2022	2021
Tulumaksukulu (lisa 27)	-6	-16
Edasilükkunud tulumaks		
Edasilükkunud tulumaksujääk seisuga 01.01	0	-60
Edasilükkunud tulumaksukulu korrigeerimine (-)	0	60
Edasilükkunud tulumaksu jääk aruandeperioodi lõpul	0	0
Tulumaks ja edasilükkunud tulumaksu kulu kokku	-6	-16

Lisa 26. Kasum aktsia kohta

Hepsor AS aktsiate arv on: aktsiakapital 3 854 701 (EUR) / 1 (EUR) aktsia nominaalväärtus = 3 854 701 aktsiat.

	2022	2021 korrigeeritud
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum (tuhandetes eurodes)	1 396	-22
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk) (lisa 1.3)	3 855	3 124
Puhaskasum/(-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,36	-0,01
Lahustatud puhaskasum/(-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	0,36	-0,01

14. oktoobril 2021. aastal Hepsor OÜ ümberkujundamise käigus aktsiaseltsiks sai ettevõtte aktsiakapitaliks 3 miljonit eurot mille nimiväärtus oli 1 euro aktsia kohta. Ettevõtte aktsiakapitali suurendati ülekursi arvelt.

Hepsor AS aktsiate arv oli: aktsiakapital 3 000 000 (EUR)/1 (EUR) aktsia nominaalväärtus = 3 000 000 aktsiat.

8. novembril 2021 otsustas aktsionäride üldkoosolek noteerida Hepsor AS-i aktsiad Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas ning emiteerida juurde kuni 854 701 aktsiat pakkumishinnaga 11,70 eurot, millest 1 euro oli aktsia nimiväärtus ja 10,70 oli ülekurs. 2021. aasta keskmine aktsiate arv oli 3 124 107 aktsiat. Lisainformatsioon aktsiakapitali kohta on esitatud lisa 15.

Kasum aktsia kohta arvutatakse emaettevõtte omanikele kuuluva aruandeaasta puhaskasumi jagamisega kaalutud keskmise aktsiate arvuga.

Lisa 27. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa

tuhandetes eurodes	2022	2021
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 4)	1 842	1 518
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 4)	-32 523	-14 334
Tegeliku intressimäära mõju (lisa 10)	-254	-229
Varude muutus kokku	-30 935	-13 045
Ettevõtte tulumaks		
Tulumaksukulu koondkasumi aruandes (lisa 25)	-6	-16
Ettevõtte tulumaksukohustise vähendamine (-)/ suurendamine (+)	0	-58
Makstud ettevõtte tulumaks kokku	-6	-74
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumi aruandes (lisa 24)	-717	-434
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 24)	-1 842	-1 518
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 12,13)	1 049	591
Tegeliku ja liitintressi määra mõju (lisa 10)	360	510
Makstud intressid kokku	-1 150	-851
Laekunud intressid		
Intressitulu koondkasumi aruandes (lisa 23)	183	145
Intressinõuete vähendamine (+)/ suurendamine (-) (lisad 3,8)	141	-128
Laekunud intressid kokku	324	17

Lisa 28. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osalus ja hääleõigus (%)	
	31.12.2022	31.12.2021
Hepsor P113 OÜ	45	45
Hepsor N170 OÜ	25	25

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.12.2022		31.12.2021	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	919	2	218	373
Nõuded ja ettemaksud	94	103	85	82
Laenuõuded	0	1 536	0	0
Varud	0	160	6 991	6 591
Käibevara kokku	1 013	1 801	7 294	7 046
Põhivara				
Kinnisvarainvesteering	13 100	0	0	0
Nõuded ja ettemaksud	297	0	0	0
Põhivara kokku	13 397	0	0	0
Varad kokku	14 410	1 801	7 294	7 046
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	158	0	0	5 534
Võlad tarnijatele ja muud võlad	286	2	1 034	1 595
Lühiajalised kohustised kokku	444	2	1 034	7 129
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	12 165	0	6 198	0
Muud pikaajalised kohustised	228	0	147	0
Pikaajalised kohustised kokku	12 393	0	6 345	0
Kohustised kokku	12 837	2	7 379	7 129
Omakapital	1 573	1 799	-85	-83
Kohustised ja omakapital kokku	14 410	1 801	7 294	7 046

Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekt Tallinnas, Pärnu mnt. 113 ehitus valmis 2022. aasta viimases kvartalis. Büroohoone on täies mahus rendilepingutega kaetud. Seisuga 31.12.2022 liigitati hoone ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamise teostas Colliers International Advisors OÜ. Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteering teenib üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood või turu keskmistel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üürnike riskitasemeid jms. 2022. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 6,3% ning diskontomäära 7,7%.

Seisuga 31.12.2022 on Hepsor N170 OÜ äripinnaga korterelamu arendusprojektis Tallinnas Narva mnt 170 kõik 76 korterit ja äripind suurusega 1 487 m² asjaõiguslepingutega müüdüd.

Lisa 29. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

	Osalus ja hääleõigus (%)		Asukoht	Valdkond
	31.12.2022	31.12.2021		
Hepsor Finance OÜ	100	100	Eesti	Peakontor
Hepsor Tooma OÜ	100	100	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor Kadaka OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Peetri OÜ	100	68	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor V10 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Latvia OÜ	80	80	Eesti	Peakontor
Hepsor L4 OÜ	100	100	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor P26 OÜ	100	51	Eesti	Elukondlik arendus
T2T4 OÜ	50	50	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik/ Ärikinnisvara arendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik/ Ärikinnisvara arendus
Hepsor PV 11 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor M14 OÜ	51	51	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor 3Torni OÜ	51	51	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor N450 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik/ Ärikinnisvara arendus
H&R Residentsid OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Fortuuna OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor A1 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 4 OÜ	50	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor N57 OÜ	100	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Kanada OÜ	100	-	Eesti	Peakontor
Hepsor Kvarta Holding OÜ	40	-	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal 9 OÜ	57	57	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal 9 SIA	57	57	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Bal 7 SIA	100	100	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Agen24 SIA	100	100	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor SIA	80	80	Läti	Peakontor
Hepsor Marupe SIA	40	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor U30 SIA	80	80	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor S4B SIA	100	100	Läti	Elukondlik/ Ärikinnisvara arendus
Hepsor SA2 SIA	41	41	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor RD 5 SIA	80	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor U34 SIA	56	56	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor JG SIA	80	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Jugla SIA	80	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Ganibu Dambis SIA	80	-	Läti	Ärikinnisvara arendus
Kvarta SIA	40	-	Läti	Elukondlik arendus

Tütarettevõtted, kus kontsern omab 50%-list või väiksemat osalust, on konsolideeritud, tuginedes juhtkonna hinnangule, et kontsern kontrollib tütarettevõtet kinnisvaraarendusprojektide juhtimise kaudu ja/või osanikelepingute kaudu.

2022. aastal toimusid kontsernis järgmised struktuurimuudatused:

- ✓ Hepsor Latvia OÜ võõrandas veebruaris 2022. aastal 50%-lise osaluse Hepsor Marupe SIA-s, projekti finantseerinud investoritele vastavalt osanikevahelisele kokkuleppele. Hepsor Marupe SIA arendab 92 korteriga projekti Lätis, Riia linna piiri lähedal Marupes.
- ✓ Hepsor AS omandas vähemusosaluse Hepsor P26b OÜ-s ja Hepsor Peetri OÜ-s (märts 2022), saades mõlema ettevõtte 100% omanikuks. Äriühingute arendusprojektid lõppesid 2021. aastal.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ omandas 12. jaanuaril 2022 50% osaluse Kvarta Holding OÜ-s vastavalt sõlmitud optioonilepingule. Kvarta Holding OÜ omab 100%-list osalust Kvarta SIA-s, mis arendab 116 korteriga projekti Riias aadressil Gregora 2a.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ omandas 100% osaluse Hepsor Jugla SIA-s (endine ärinimi Brofits SIA). Hepsor Jugla SIA omab kinnistut aadressil Braila 23, Riia. Kinnistule planeeritakse kuni 100 korteriga elamuarendust.

Ostuanalüüs seisuga 31.12.2021:

tuhandetes eurodes	Hepsor Jugla SIA	Kvarta Holding OÜ (konsolideeritud)
Varad		
Raha	0	290
Nõuded ja ettemaksud	0	315
Varud	240	3 108
Varad kokku	240	3 713
Kohustised		
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1	639
Laenukohustised	161	3 074
Laenukohustis kontserni ettevõttele	-161	-1 100
Kohustised kokku	1	2 613
Netovara	239	1 100
Soetusmaksumus	239	1 100
Firmaväärtus	0	0

Kvarta Holding OÜ soetusmaksumusse on arvestatud Hepsor Latvia OÜ poolt antud laen summas 1 100 tuhat eurot. Hepsor Jugla SIA osaluse soetusmaksumus oli 239 tuhat eurot ning lisaks ostis kontsern laenuõude summas 161 tuhat eurot.

Kontsern asutas 2022. aastal 5 uut kinnisvaraarendusettevõtet:

- ✓ Hepsor Latvia OÜ asutas 20. jaanuaril 2022 uue tütaretevõtte Hepsor Ganibu Dambis SIA. Ettevõtte arendab ärikinnisvaraprojekti Riia linnas.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ asutas 8. juulil 2022 uue tütaretevõtte Hepsor JG SIA, mis hakkab arendama kolmekorruselist 40 korteriga A-energiaklassi eluhoonet Riias Jurmala Gatve tänaval, Imanta linnaosas.
- ✓ Hepsor AS asutas 24. augustil 2022 50% osalusega tütaretevõtte Hepsor Phoenix 4 OÜ, mis ostis kinnistu Manufaktuuri kvartalis, aadressil Manufaktuuri 12. Kokku rajatakse kinnistule koos pikaajalise koostööpartneri Tolaram Grupiga ligikaudu 60 uut korterit.
- ✓ Hepsor AS asutas 8. septembril 2022 Hepsor N57 OÜ, et arendada Tallinnas Nõmme tee 57 asuvale kinnistule 26 korteriga eluhoone.
- ✓ Hepsor AS asutas 18. novembril 2022 tütaretevõtte Hepsor Kanada OÜ ning alustades seeläbi ettevalmistusi äritegevuse alustamiseks Põhja-Ameerikas, Kanadas.

Muudatused kontserni struktuuris 2022. aastal ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele olid järgmised:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavood investeerimistegevusest
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Laekunud tüdarettevõtete müügist
Omaniku vahetusega seotud muutused			
Hepsor P26B OÜ	-85	85	-
Hepsor Peetri OÜ	-10	10	-
Hepsor Märupe SIA	-18	153	135
Hepsor Ganibu Dambis SIA	-100	100	-
Hepsor SIA	-100	100	-
Hepsor Bal 9 SIA	68	-68	-
Hepsor JG SIA	-16	16	-
Hepsor U34 SIA	-28	28	
Hepsor RD5 SIA	-16	16	
Hepsor Jugla SIA	-129	-32	-
Kokku	-434	408	135

Muudatused kontserni struktuuris 2021. aastal ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele olid järgmised:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavood finantseerimistegevusest	
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum/-kahjum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum/-kahjum	Vähemusosaluse sissemaksed osakapitali	Vähemusosalus vabatahtlik reserv
Omakapitalide sissemaksed				
Hepsor Latvia OÜ	0	10	10	190
Hepsor U34 SIA	0	60	60	0
Omaniku vahetusega seotud muutused				
Hepsor Kadaka OÜ	66	-66	-	-
Hepsor Phoenix OÜ	-125	125	-	-
Hepsor V10 OÜ	90	-90	-	-
Hepsor Bal 9 OÜ	4	-4	-	-
Hepsor Bal 9 SIA	1	-1	-	-
Hepsor SA2 SIA	3	-3	-	-
Hepsor Marupe SIA	1	-1	-	-
Hepsor U30 SIA	1	-1	-	-
Hepsor SIA	27	-27	-	-
Kokku	68	2	70	190

Lisa 30. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- ✓ elukondlik kinnisvara;
- ✓ ärikinnisvara;
- ✓ peakontorid.

Peakontorid teenivad müügitulu projektijuhtimisteenuste müügist. Kõik tööjõukulud kajastuvad peakontorite kasumis/- kahjumis.

Geograafilised segmendid viitavad kinnisvara asukohale. Kontsern tegutseb Eestis ja Lätis.

Segmendiaruandlus esitatakse konsolideeritud näitajate alusel, kus kõik kontserni ettevõtete vahelised tehingud on elimineeritud.

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku	
	2022	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti		Läti
Müügitulu		6 064	5 005	608	1 046	145	2	12 870
sh üüritulu		0	129	391	251	0	0	771
Ärikasum/-kahjum		1 274	864	251	284	-1 594	-844	235
Varad		26 975	21 994	13 816	9 748	5 547	288	78 368
Kohustised		17 813	16 154	9 627	5 397	6 218	2 836	58 045

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku	
	2021	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti		Läti
Müügitulu		12 893	1 192	181	462	204	29	14 961
sh üüritulu		15	209	61	27	0	0	312
Ärikasum/-kahjum		3 200	219	-5	23	-1 104	-453	1 880
Varad		22 859	6 707	10 640	3 515	8 827	2 797	55 345
Kohustised		16 853	3 893	6 693	1 735	4 991	2 143	36 308

Lisa 31. Vähemusosalus

31. detsembri 2022 seisuga oli kontsernil 21 (31.12.2021: 17) ettevõtet, kus olid vähemusosanikud.

Ettevõtte	Vähemusosaluse osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Valdkond
	31.12.2022	31.12.2021		
Hepsor Bal 9 OÜ	43	43	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal9 SIA	43	43	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Peetri OÜ	-	32	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor T2T4 OÜ	50	50	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor P26B OÜ	-	49	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor M14 OÜ	49	49	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor 3 Tornii OÜ	49	49	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor SA2 SIA	59	59	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Latvia OÜ	20	20	Eesti	Peakontor
H&R Residentsid OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor U34 SIA	44	44	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor RD5 SIA	20	20	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor U30 SIA	20	20	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor SIA	20	20	Läti	Peakontor
Hepsor Marupe SIA	60	20	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 4 OÜ	50	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor JG SIA	20	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Jugla SIA	20	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Ganibu Dambis SIA	20	-	Läti	Ärikinnisvara arendus
Kvarta Holding OÜ	60	-	Eesti	Peakontor
Kvarta SIA	60	-	Läti	Elukondlik arendus

Finantsteave vähemusosalusega tütarettevõtte kohta:

tuhandetes eurodes	*Projekti staatus	Käibevarad	Põhivarad	Lühiajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Oma-kapital	Aasta puhaskasum/-kahjum	Koondkasum/-kahjum
Ettevõtte		Seisuga 31.12.2022					2022	
Hepsor Bal 9 OÜ	-	156	3	169	0	-10	3	3
Hepsor Bal9 SIA	-	59	0	2	0	57	105	105
Hepsor T2T4 OÜ	C	1 458	0	0	1 449	9	-4	-4
Hepsor Phoenix 2 OÜ	C	3 424	0	50	3 348	26	29	29
Hepsor Phoenix 3 OÜ	B	4 429	0	18	4 346	65	-6	-6
Hepsor M14 OÜ	E,D	8 053	0	219	7 879	-45	32	24
Hepsor 3Torni OÜ	D	4 274	0	477	3 815	-18	-17	-17
Hepsor SA2 SIA	B	898	0	2	920	-24	-2	-2
Hepsor Latvia OÜ	-	4 314	5 775	1 031	8 012	1 046	94	94
H&R Residentsid OÜ	A	1 235	0	0	1 232	3	0	0
Hepsor U34 SIA	B	1 310	0	2	1 110	198	-2	-2
Hepsor RD5 SIA	B	591	0	20	516	55	-25	-25
Hepsor U30 SIA	E	4 633	0	4 350	0	283	31	31
Hepsor SIA	-	71	6	243	0	-166	-316	-316
Hepsor Marupe SIA	D	8 578	0	8 361	0	217	-30	-30
Hepsor Phoenix 4 OÜ	A	893	0	12	879	2	0	0
Hepsor JG SIA	B	417	0	0	337	80	0	0
Hepsor Jugla SIA	B	691	0	26	346	344	-2	-2
Hepsor Ganibu Dambis SIA	A	4 283	0	78	3 699	506	6	6
Kvarta Holding OÜ	-	3 175	0	3 175	0	0	0	0
Kvarta SIA	D	9 685	0	10 421	0	-736	-45	-45

/tuhandetes eurodes	*Projekti staatus	Käibevarad	Põhivarad	Lühiajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Oma-kapital	Aasta puhaskasum/-kahjum	Koondkasum/-kahjum
Ettevõtte		Seisuga 31.12.2021					2021	
Hepsor Bal 9 OÜ	-	530	240	783	0	-13	14	14
Hepsor Bal9 SIA	D	2 067	0	1 878	0	189	-44	-44
Hepsor Peetri OÜ	-	232	0	35	0	197	228	240
Hepsor T2T4 OÜ	C	1 300	0	0	1 286	14	11	11
Hepsor P26B OÜ	E	3 558	0	2 454	0	1 104	2 646	819
Hepsor Phoenix 2 OÜ	B	2 518	0	20	2 501	-3	-3	-3
Hepsor Phoenix 3 OÜ	B	3 399	0	33	3 296	70	69	69
Hepsor M14 OÜ	D	6 585	0	267	6 387	-69	-60	-60
Hepsor 3Torni OÜ	C	2 858	0	3	2 857	-2	-4	-4
Hepsor SA2 SIA	B	967	0	0	990	-23	0	0
Hepsor Latvia OÜ	-	2 165	4 338	1 386	4 165	952	-48	-48
H&R Residentsid OÜ	A	626	0	0	623	3	0	0
Hepsor U34 SIA	B	1 242	0	278	764	200	0	0
Hepsor RD5 SIA	B	405	0	0	325	80	0	0
Hepsor U30 SIA	D	1 830	0	355	1 224	251	-44	-44
Hepsor SIA	-	131	10	472	0	-331	-213	-213
Hepsor Marupe SIA	C	771	0	35	489	247	-17	-17

2022. aastal maksis Hepsor Peetri OÜ dividende vähemusosalusele 29 (2021: 64) tuhat eurot.

* Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

A – planeering menetluses
B – ehitusluba menetluses
C – ehitusluba olemas / ehitust ei ole alustatud
D – ehitust alustatud / müügiga on alustatud
E – ehitus valmis / müügis

Lisa 32. Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loeb kontsern juhtkonna (nõukogu ja juhatus) võtmeisikud, nende lähisugulasi ja nende kontrolli- või olulise mõju all olevaid majandusüksuseid.

Saldod ja tehingud seotud osapooltega:

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded		
Antud laenud (lisa 9)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	2 587	1 371
Antud laenud	0	1 216
Tagasimaksed	-821	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 766	2 587
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Laenujääk seisuga 01.01	0	0
Antud laenud	176	0
Antud laenude tagasimaksed	-176	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	0
Nõuded ostjatele ja muud nõuded		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	208	12
Intressinõuded		
Sidusettevõtted	36	169
Võlad		
Saadud laenud (lisa 10)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	0	0
Saadud laenud	464	0
Tagasimaksed	-41	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	423	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Laenujääk seisuga 01.01	1 831	640
Saadud laenud	0	1 750
Mitterahaline liikumine	80	-59
Tagasimaksed	-28	-500
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 883	1 831
Võlad tarnijatele		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	1 762	1 126
Intressivõlad		
Sidusettevõtted	2	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	167	70

Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	2022	2021
Kaupade ja teenuste müük		
Sidusettevõtted	115	160
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	159	65
Kaupade ja teenuste müük kokku	274	225
Kaupade ja teenuste ost		
Sidusettevõtted	46	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	25 707	11 349
<i>sellest ehitusteenus</i>	<i>25 467</i>	<i>11 160</i>
Teenitud intressitulu		
Sidusettevõtted		
Teenitud intressid	166	141
Laekunud intressid	313	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Teenitud intressid	3	0
Laekunud intressid	3	0
Kaasnev intressikulu		
Sidusettevõtted		
Kogunenud intressid	2	0
Makstud intressid	0	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Kogunenud intressid	229	136
Makstud intressid	132	68

Lisa 33. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- ✓ Jaanuaris 2023, ostis Hepsor AS tütarettevõtte vähemusosaluse Hepsor Ba9 OÜ-st saades ettevõtte 100% osaluse.
- ✓ Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor N57 OÜ sõlmis Lilleküla Kodud arendusprojekti ehituse finantseerimiseks laenulepingu LHV Pangaga summas 3,06 miljonit eurot. Laenu tagastamise tähtaeg on 2026. aastal.
- ✓ Jaanuaris 2023. aastal, Tallinna Ringkonnakohtu otsuse alusel ei rahuldatud Hepsor Phoenix 3 OÜ vastu esitatud hagi, kus vaidlustati lammutustööde hange.
- ✓ Märtsis 2023, sõlmisid Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Phoenix 2 OÜ ja Mitt&Perlebach OÜ ehituslepingu arendusprojekti Manufaktuuri 7 ehitamiseks Manufaktuuri Kvartalis Põhja-Tallinnas. Ehituslepingu maht on 18,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ Hepsor Phoenix 2 OÜ ja LHV Pank sõlmisid 15. märtsil 2023. aastal laenulepingu summas 17,5 miljonit eurot Manufaktuuri 7 arendusprojekti ehituse finantseerimiseks. Laenu tagastamise tähtaeg on 2026. aastal.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor RD5 SIA ja Mitt&Merlebach SIA allkirjastasid 16. märtsil 2023 lepingu arendusprojekti Nameja Residence, aadressil Ranka Dambis 5, Riia linnas, ehitamiseks. Lepingu mant on 4,6 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.

Lisa 34. Riskijuhtimine

Riskijuhtimine on osa kontserni strateegilisest planeerimisest ja otsustusprotsessist. Oma tegevusvaldkonna tõttu on kontsern avatud erinevatele riskidele, sh äri- ja finantsriskidele. Selliste riskide realiseerumine võib avaldada olulist negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, finantstulemustele ja tulevikuväljavaadetele. Kontserni riskijuhtimise protsess põhineb eeldusel, et kontserni edu sõltub pidevast riskide jälgimisest, täpsest hindamisest ja tõhusast riskijuhtimisest. Kontserni juhtkond teostab järelevalvet nende riskide juhtimise üle.

Strateegiline risk

Kontserni strateegiline risk on risk, mis võib oluliselt mõjutada äristrateegiate elluviimist ja kontserni võimet oma eesmärged saavutada. Selliseid riske mõjutavad poliitilise keskkonna ja turunõudluse muutused ning mikromajanduslikud arengud. Kuigi riskidel võib olla negatiivne mõju kontserni äritegevusele, võivad need luua ka uusi ärivõimalusi. Kontsern valib hoolikalt uusi arendusprojekte ja jälgib turutrende, et oluliste muutuste korral oma strateegiat kohandada.

Tururisk

Tururisk on risk, mis tuleneb muutustest turgudel, millega kontsern kokku puutub. Peamised tururiskid on hinnarisk ja intressirisk. Kontsern on avatud hinnariskile, mis tuleneb kontserni kinnisvaraarendusprojektide turuväärtuste langusest või sisendhindade muutusest tingitud hinnatõusust. Kontserni ei saa tagada, et suudab tulevikus müüa projekte hinnaga, mis on sarnane nende arendusprojektide eeldatava turuväärtusega või sellest kõrgem. Kui kontsernil on keeruline müüa projekte äriplaanides eeldatud hindadega, siis võib see avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, väljavaadetele ja tulemustele ning strateegia elluviimisele. Tururiski maandamiseks jälgib kontserni juhtkond pidevalt turul toimuvaid muutusi ning turusituatsiooni arendusotsuste tegemisel.

Kontserni tulused ja rahavooge mõjutavad intressimäärade muutus. Kontsern kasutab aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis ja Lätis. Kontserni väline rahastamine arendusprojektides toimub kas panga-, investor- või projekti vähemusosanike antud laenudega.

Investorilaenude intressimäärad on tavaliselt fikseeritud st intressimäärad ei ole ujuvad (ei sõltu nt Euriborist).

Kontserni pangalaenud on nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal ei vähene. Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile, mis tuleneb peamiselt ujuva intressimääraga pangalaenudest. Selline risk on peamiselt seotud Euribori tõusuga. 2022. aastal on 6 kuu Euribor tõusnud 2,69 %, 2021. aastal oli 6 kuu Euribor negatiivne.

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Fikseeritud intressimääraga laenukohustised	18 451	18 393
sh fikseeritud intressimääraga pangalaenukohustised	13 430	981
Ujuva intressimääraga pangalaenukohustised	16 699	9 970
Kokku	48 580	28 363

Mitmetes pangalaenulepingutes on tingimus, et kasutamata laenujäägi pealt tuleb tasuda kohustistasu. Kohustistasu sõltub kasutamata laenusummast, mõjutades seega otseselt kontserni tegelikku intressimäära.

Intressimäärade tundlikkus

Intressimäärade tõus võib negatiivselt mõjutada kontserni võimet katta intressikulusid jooksvatest rahavoogudest. Mõju kontserni kasumile avaldub aastal, mil iga konkreetne projekt realiseerub.

Kui Euribor oleks olnud 50 baaspunkti kõrgem ja kõik teised muutujad oleksid jäänud konstantseks, suureneks kontserni rahavoogude vajadus katta 31. detsembril lõppenud aasta intressikulusid järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Kasv 50 baaspunkti võrra	70	34

Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et vastaspool ei täida finantsinstrumendi või kliendilepingu alusel võetud kohustusi kontserni ees ja see toob kaasa rahalise kahju. Kontsern on avatud krediidiriskile, sh nõuded ostjate vastu rendikinnisvaralt ja finantseerimistegevusest, nt hoiused pankades ja muud finantsinstrumendid.

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib kontsern tehinguid ainult krediitvõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti ja Läti tunnustatud pankades. Kontsern kasutab oma peamiste koostööpartnerite hindamiseks avalikult kättesaadavat finantsteavet ja oma varasemat kogemust.

Kontsern tegeleb kinnisvaraarendusega ning kinnisvara müümisel sõlmib kontsern ostjatega notariaalselt tõestatud lepingud. Kuna enamik tehinguid on tagatud kas notari hoiukontole hoiustatud rahaga või pangalaenuga, ei puutu kontsern kokku oluliste krediidiriskidega, mis tulenevad nõuetest ostjate vastu.

Seisuga 31.12 olid krediidiriskiga seotud järgmised finantsvarad:

tuhandetes eurodes	2022	2021
Raha ja raha ekvivalendid	3 754	10 889
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	728	91
Laekumata intressid	31	173
Tagatisdeposiit	405	0
Lühiajalised laenunõuded	0	2 388
Pikaajalised laenunõuded	1 766	3 408
Kokku	6 684	16 949

31. detsembri seisuga oli ostjate vastu esitatavate nõuete vanuseline jaotus järgmine:

tuhandetes eurodes	2022	2021
Tähtaeg tulevikus	666	46
Maksetähtaeg ületatud kuni 2 kuu	22	16
Maksetähtaeg ületatud 2-4 kuud	4	10
Maksetähtaeg ületatud üle 4 kuu	16	8
Kokku	708	80

Aruande koostamise ajal 31.03.2023 oli seisuga 31.12.2022 nõuetest laekumata 73 tuhat eurot (2021: 31 tuhat eurot).

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus väljendab võimet täita õigeaegselt oma kohustused võlausaldajate ees. Likviidsus- ja refinantseerimisriskide hoolikas juhtimine aitab tagada rahastamise kättesaadavuse jätkuvuse. Kontserni äritegevuse olemusest tulenevalt kasutab kontsern aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid, et tagada ressursid kapitalivajaduse katmiseks.

Kontsern juhib likviidsusrisiki, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustuste tähtaegu. Likviidsusrisiki maandatakse jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsid jooksvalt erinevaid finantseerimisvõimalusi ning pidades finantseerijatega läbirääkimisi kogu finantseerimisperioodi vältel.

Kontserni finantskohustiste jaotus maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	kuni 6 kuud	kuni 12 kuud	1-5 aastat	Kokku
31.12.2022				
Laenu- ja rendikohustised	8 043	14 569	26 083	48 694
Võlad tarnijatele	1 906	0	0	1 906
Muud võlad	1 996	105	2 290	4 391

tuhandetes eurodes	kuni 6 kuud	kuni 12 kuud	1-5 aastat	Kokku
31.12.2021				
Laenu- ja rendikohustised	2 758	2 866	22 928	28 552
Võlad tarnijatele	1 506	0	0	1 506
Muud võlad	3 091	942	1 053	5 086

Kapitalirisk

Kontserni kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on tagada optimaalseim kapitali struktuur, mis toetaks kontserni äritegevuse jätkusuutlikkust ning aktsionäride huve. Kontsern rahastab oma tegevust nii võla- kui ka omakapitaliga.

Kontsern peab kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. Kontsern kasutab kapitali jälgimiseks võla ja kapitali suhet, mis arvutatakse netovõla suhtena kogukapitali. Samuti jälgib kontsern omakapitali ja bilansimahu suhet.

Juhtkonna hinnangul on kontserni kapitali struktuur optimaalne.

tuhandetes eurodes	2022	2021
Intressikandvad võlakohustused	48 628	28 379
Raha ja pangakontod	3 754	10 889
Netovõlg kokku (intressikandvad võlakohustused miinus raha ja pangakontod)	44 874	17 490
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	19 866	18 904
Netovõlg ja omakapital kokku (netovõlg kokku pluss emettevõtte omanikele kuuluv omakapital)	64 740	36 394
Võla ja kapitali suhe (netovõlg jagatud netovõlg ja omakapital kokku)	69%	48%
Varad kokku	78 368	55 345
Omakapitali osakaal varade mahust (omakapital jagatud varad kokku)	25%	34%

Lisa 35. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on konsolideeritud majandusaastaruande lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud, kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütarettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes soetusmaksumuse meetodil.

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	156	3 110
Nõuded ja ettemaksed	257	82
Lühiajalised laenuõuded	2 900	3 079
Varud	15	20
Käibevarad kokku	3 328	6 291
Põhivarad		
Materiaalne põhivara	72	50
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	1 636	1 629
Finantsinvesteeringud	2	2
Investeeringud sidusettevõtetesse	1 086	0
Pikaajalised laenuõuded	12 742	8 641
Muud pikaajalised nõuded	1 204	598
Põhivarad kokku	16 742	10 920
Varad kokku	20 070	17 211
Kohustised ja omakapital		
Lühiajalised kohustised		
Lühiajalised rendikohustised	9	11
Võlad tarnijatele ja muud võlad	86	67
Lühiajalised kohustised kokku	95	78
Pikaajalised kohustised		
Pikaajalised laenukohustised	5 494	4 026
Pikaajalised rendikohustised	38	5
Pikaajalised kohustised kokku	5 532	4 031
Kohustised kokku	5 627	4 109
Omakapital		
Aktiivkapital	3 855	3 855
Ülekurss	8 917	8 917
Jaotamata kasum	1 671	330
Omakapital kokku	14 443	13 102
Kohustised ja omakapital kokku	20 070	17 211

Koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2022	2021
Müügitulu	35	25
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	-86	-91
Brutokasum/-kahjum	-51	-66
Turustuskulud (-)	-24	-40
Üldhalduskulud (-)	-553	-359
Muud äritulud	43	31
Muud ärikulud(-)	-2	0
Ärikasum/-kahjum	-587	-434
Finantstulud	2 556	825
intressitulud	1 305	760
kasum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil	1 086	0
muud finantstulud	165	65
Finantskulud (-)	-628	-405
intressikulu (-)	-492	-315
kahjum sidusettevõtetest (-)	0	-2
muud finantskulud (-)	-136	-88
Kasum/-kahjum enne tulumaksu	1 341	-14
Edasilükkunud tulumaks	0	60
Aruandeperioodi puhaskasum	1 341	46
Aruandeperioodi koondkasum	1 341	46

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aktia-/osakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2020	6	3 211	435	3652
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	0	0	46	46
Aktiakapitali suurendamine	2 994	-2 994	0	0
Aktiate emiteerimine (miinus emiteerimisega seotud kulud)	855	8 700	0	9 555
Tasutud dividendid	0	0	-151	-151
Saldo 31.12.2021	3 855	8 917	330	13 102
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	0	0	1 341	1 341
Saldo 31.12.2022	3 855	8 917	1 671	14 443

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	14 443	13 102
Tütarettevõtete ja olulise mõju all olevate ettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata aruandes (-)	-2 722	-1 629
Tütarettevõtete ja olulise mõju all olevate ettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	8 145	7 431
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	19 866	18 904

9. augustil 2021 otsustas osanike üldkoosolek ümber kujundada Hepsor osahing (OÜ) aktsiaseltsiks (AS) ja suurendada ettevõtte aktsiakapitali ülekursi arvelt 3 miljoni euroni.

8. novembril 2021 üldkoosolek otsustas noteerida Hepsor AS-i aktsiad Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas ning emiteerida juurde kuni 854 701 aktsiat pakkumishinnaga 11,70 eurot, millest 1 euro oli aktsia nimiväärtus ja 10,70 oli ülekurs. Kontserni aktsiad noteeriti Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas 26. novembril 2021.

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2022	2021
Põhitegevuse rahavood		
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	-587	-434
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara kulum	29	30
Kasum põhivara müügist	-18	0
Muud korrigeerimised	-1	-97
Muutused käibekapitalis:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-23	-13
Varude muutus	5	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13	-194
Põhitegevusest rahavood kokku	-608	-708
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	-7	-7
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel	0	-2
Laekunud põhivara müügist	25	0
Laekunud intressid	404	523
Antud laenud	-8 562	-9 760
Antud laenude tagasimaksed	4 672	2 765
Muud laekumised investeerimistegevusest	40	64
Investeerimistegevusest rahavood kokku	-3 428	-6 417
Rahavood finantseerimistegevusest		
Netorahavoog aktsiate emiteerimisest	0	9 555
Saadud laenud	1 575	4 885
Saadud laenude tagasimaksed	0	-4 723
Makstud intressid	-461	-315
Kapitalirendi tagasimaksed	-26	-15
Makstud dividendid	0	-188
Muud tasumised finantseerimistegevusest	-6	0
Finantseerimistegevusest rahavood kokku	1 082	9 199
Rahavood kokku	-2 954	2 074
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 110	1 036
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 954	2 074
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	156	3 110

Juhataja kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2022. aasta konsolideeritud auditeeritud aastaaruanne, mis koosneb tegevusaruandest, hea ühingujuhtimise tava aruandest, tasustamisaruandest ning jätkusuutlikkuse ülevaatest ning on esitatud lehekülgedel 4 kuni 49 annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Hepsor AS-i 2022. aasta konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruandes lehekülgedel 52 kuni 99 esitatud andmed ja lisainformatsioon on tõene ja terviklik. Konsolideeritud raamatupidamise aruanne annab õige ja õiglase ülevaate Hepsor AS-i ja kontserni kui terviku finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest.

Hepsor AS-i konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kehtivaid rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite reegleid järgides, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Hepsor AS kontsern on jätkuvalt tegutsev.

Hepsor AS-i 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne esitatakse aktsionäride üldkoosolekule kinnitamiseks mais 2023. aastal.

Henri Laks

Juhatuseliige

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tallinn, 28. aprill 2023

Grant Thornton Baltic OÜ

Pärnu mnt 22
10141 Tallinn, Eesti

T +372 626 0500

E info@ee.gt.com

Reg-nr 10384467
KMKR nr EE100086678

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor AS aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor AS ja tema tütarettevõtete (edaspidi „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS).

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Kontsernile osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

Auditi ulatus

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Kontsern tegutseb.

Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed.

Eesmärgi saavutamiseks otsustasime teostada täismahus auditi Kontserni emaettevõtte Hepsor AS ja järgmiste tütar -ja sidusettevõtete finantsaruannete osas: Hepsor Finance OÜ, Hepsor Latvia OÜ, Hepsor M14 OÜ, Hepsor PV11 OÜ, Hepsor P113 OÜ ja Hepsor N170 OÜ ning ülevaatus ja täiendavad protseduurid põhjendatud kindlustunde saavutamiseks järgmiste tütaretevõtete osas: Hepsor L4 OÜ, Kvarta Holding OÜ, Hepsor Phoenix 2 OÜ, Hepsor Phoenix 3 OÜ, Hepsor 3 Torni OÜ ja Hepsor N450 OÜ.

Grant Thornton Baltic Audit SIA viis läbi auditiprotseduurid tütarettevõtete Hepsor Marupe SIA, Hepsor BAL9 SIA, Hepsor S4B SIA, Hepsor SA2 SIA, Hepsor U34 SIA, Hepsor U30 SIA, Kvarta SIA, Hepsor Jugla SIA ja Hepsor Ganibu Dambis SIA finantsaruannete valitud kirjete osas vastavalt meilt kui Kontserni audiitorilt saadud instruksioonidele. Suhtlesime Läti tütarettevõtte audiitoritega regulaarselt ja vaatasime üle teostatud protseduurid ning dokumentatsiooni mahus, mida pidasime vajalikuks.

Kontserni tasemel kontrollisime konsolideerimist ning teostasime täiendavad analüütilised protseduurid nende Kontserni ettevõtete osas, mida eespool nimetatud protseduurid ei hõlmanud, et veenduda konsolideeritud finantsaruandlust mõjutavate väärkajastamiste puudumises. Kontserni struktuur on esitatud leheküljel 21.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsemad. Neid asjaolusid käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja meie asjaomase arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi asjaolu	Kuidas me tegelesime peamise auditi asjaoluga oma auditis
Varude raamatupidamislik arvestus	Auditiprotseduuride käigus tegime muu hulgas järgmist
Seisuga 31.12.2022 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud varusid summas 69 760 tuhat eurot. Keskendusime nimetatud valdkonnale, kuna varud moodustavad 89% Kontserni varade mahust.	Hindasime varude kajastamise põhimõtteid ning veendusime, et kasutatav meetod on kooskõlas IFRS nõuetega.
Täiendav informatsioon on toodud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 1 "Arvestusmeetodid" ja lisa 4 "Varud".	Hindasime varude netorealiseerimisväärtust. Tegime selleks järelepärimisi Kontsernile, analüüsisime projektide rahavoo prognoose ning veendusime, et kortereid poleks bilansipäevajärgselt müüdnud kahjumiga.
	Veendusime, et Kontsern kapitaliseerib ainult laenukasutuse kulud, mis on otseselt

Varudes kajastatakse pooleliolevaid kinnisvara-arendusprojekte ja müügiks valmis kinnisvara-arendusprojekte.

Nii nagu kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 1.11, kajastatakse varusid kas soetusmaksumuses või neto-realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest ja nendest üldkuludest ilma milleta varud ei oleks olemasolevas asukohas ega seisukorras. Kinnisvaraarendusprojektidega seotud laenukasutuse kulud on arvatud varude soetusmaksumusse.

seotud kinnisvaraarendusprojektide soetamise või arendamisega ning muid intressikulud ei kapitaliseerita, vaid kantakse kuludesse nende tekkimise perioodil.

Kokkuvõttes leidsime, et kasutatud varude kajastamise põhimõtted on kooskõlas IFRS nõuetega. Kasutatud andmed ja eeldused on põhjendatud ning kooskõlas möödunud perioodi tegelike tulemustega ja oodatavate tulevikuväljavaadetega.

Meie hinnangul on konsolideeritud aastaaruande lisa 4 varude kohta avalikustatud informatsioon asjakohane ja vastavuses IFRS nõuetega.

Muu informatsioon, sealhulgas tegevusaruanne

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab Kontserni kirjeldust, kasumi jaotamise ettepanekut, tegevusaruannet ja tasustamisaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortevõtmise seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Vastavalt väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab väärtpaberituru seaduse § 135³ nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud tööle, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtpapierituru seaduse §-le 135³.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama Kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatses kas Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks Kontserni 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 Kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 Kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime Kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus Kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame Kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele

Meid on tellitud lepingu alusel Emaettevõtte juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Hepsor AS-i 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele („Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis“).

Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid

Emaettevõtte juhatuse on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artiklite 3 ja 4 nõuetele, mis on Euroopa Komisjoni delegeeritud (EL) 2018/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus). Kohaldatavad nõuded

konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohta on sätestatud ESEF-i määruses.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad aluse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohaldamiseks ja on meie hinnangul asjakohane kriteerium meie põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte koostamiseks.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisiga

Emaettevõtte juhtkond vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastaks ESEF-i määruse nõuetele.

See kohustab juhatust valima ja rakendama sobivaid märgistusi iXBRL-märgistuskeeles ESEF taksonoomia baasilt ning looma, rakendama ning hoidma sisekontrolle, mis on asjakohased konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi koostamiseks, mis ei sisalda olulisi väärkajastamisi ESEF-i määruse nõuetele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine vastutavad finantsaruandluse protsessi järelevalve eest, mille all tuleb mõista ka finantsaruannete koostamist vastavalt ESEF-i määrusest tulenevale vormingule.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõtte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistes aspektides ESEF-i määrusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõttude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) "Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused" (ISAE (EE) 3000 (muudetud)) põhjendatud kindlustandva töövõtuna. See standard nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime kindlustandva töövõtu läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunnet, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistes aspektides kohaldatavatele nõuetele.

Kuigi põhjendatud kindlustunne on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviidud töövõtt garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse (oluline nõuetele mittevastavus).

Kvaliteedikontroll

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Meie planeeritud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlust, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis on vastavuses, kõigis olulistes aspektides, kohaldatavate nõuetega ja selline vastavus ei sisalda olulisi vigu ega väljajätmissi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- arusaamise loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektroonilise aruandlusvormingu rakendamisel, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingus koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- Kontserni ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise, ja kui ESEF-i taksonoomiast pole sobiv taksonoomiaelement leitud, laiendussiltide loomise asjakohasuse hindamine; ja
- ESEF-i taksonoomia laienduselementide ankurdamise asjakohasuse hindamine.

Usume, et kogutud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie kokkuvõtte avaldamiseks.

Kokkuvõte

Meie arvates, tuginedes käesolevas aruandes kirjeldatud protseduuridele, vastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes aspektides ESEF-i määrusele.

Audiitori määramine

Meid määrati esmakordselt Hepsor AS-i kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2021 lõppenud konsolideeritud majandusaasta aruande suhtes. Seega on meie katkematu audiitorteenuse osutamise periood Hepsor AS-le kui avaliku huvi üksusele kokku kaks aastat.

Vastavus aruandega auditikomiteele

Meie käesolevas aruandes esitatud auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 19.aprill.2023 koostatud lisanduva aruandega. Me ei ole osutanud Kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

28.aprill.2023

/Allkirjastatud digitaalselt/

Mart Nõmper

Vandeaudiitor nr 499

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

Kasumi jaotamise ettepanek

Hepsor AS kontserni omanikele kuuluv jaotamata kasum on:

tuhandetes eurodes	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2021	6 132
2022. aasta puhaskasum	1 396
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	-385
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2022	7 143

Henri Laks

Juhatuses liige

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tallinn, 28. aprill 2023