

# hepsor



*Kuldigas Parks, Riia*

## Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2023

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:	01.01.2023-31.12.2023
Majandusaasta:	01.01.2023-31.12.2023
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, Lätis ja Kanadas. Kontsern sisenes Läti turule 2017. aastal ja tegutseb sealsel turul Hepsor AS kontsernina alates 2019. aastast. Kanada turul alustas kontsern tegevust 2023. aastal.

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

# Sisukord

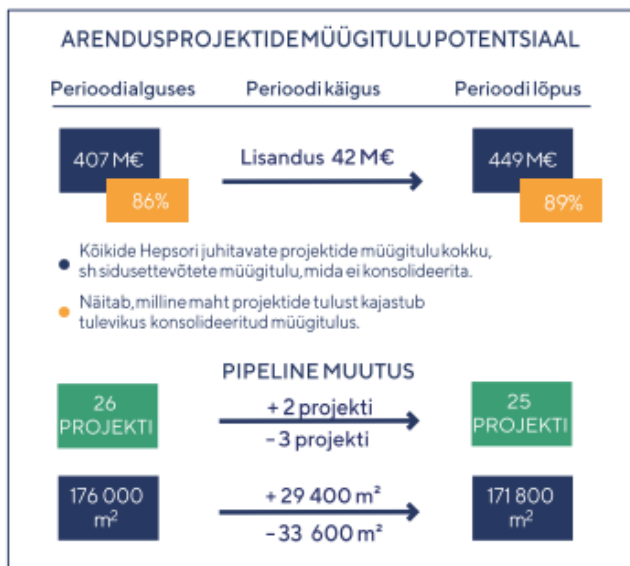
Juhtkonna aruanne .....	4
Tegevuskeskkond.....	9
Arendusprojektide ülevaade .....	14
Konserni struktuur .....	26
Olulised sündmused .....	27
Majandustulemused.....	28
Töötajad.....	33
Aksia ja aktsionärid.....	34
Hea ühingujuhtimise tava.....	37
Tasustamisaruanne.....	44
Vastutustundlik ettevõtlus .....	46
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne .....	58
Juhataja kinnitus.....	108
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	109
Kasumi jaotamise ettepanek .....	119

# Juhtkonna aruanne

## 2023. AASTA AUDITEERITUD MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



### PIKK VAADE (31.12.2022 VS 31.12.2023)



## 2024. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS (30.09.2023 SEISUGA)



### 2024. AASTA PROGNOOSI EELDUSED

Projekt	Eeldus
Manufaktuuri 7	Sõlmitakse 120 asjaõigustehingut.
Paevälja Hoovimajad	Sõlmitakse 5 asjaõigustehingut.
Lilleküla kodud	Sõlmitakse 18 asjaõigustehingut.
Ojakalda Kodud	Sõlmitakse 50 asjaõigustehingut.
Strelnieku 4B	Sõlmitakse 10 asjaõigustehingut.
Nameja Residence	Sõlmitakse 25 asjaõigustehingut.
Marupes Darzs	Müüakse viimane korter.
Ganibu Dambis	Kontsern teenib üüritul.
Büroo 113	Kinnisvarainvesteering hinnatakse ümber õiglasele väärtusele.
Grüne Maja	Kontsern teenib üüritul.

### ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (SEISUGA 31.12.2023)

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv	Ehitus valmis (aasta)
Strelnieku 4b, Läti	54	44	81%	10	2020
Paevälja Hoovimajad	96	91	95%	5	2023
Kuldigas Parks, Läti	116	116	100%	0	2023
Marupes Darzs, Läti	92	91	99%	1	2023
Ojakalda Kodud	101	58	57%	43	2024
Lilleküla Kodud	26	8	31%	18	2023
Manufaktuuri 7	150	61	41%	89	2024
Nameja Residence	38	11	29%	27	2024
Annenhof Majas	40	5	13%	35	2025
<b>Kokku</b>	<b>713</b>	<b>485</b>	<b>68%</b>	<b>228</b>	
ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritav pind m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud %	Ehitus valmis (aasta)	
Büroo113	4 002	431	11%	2023	
Grüne Maja	3 430	3 430	100%	2023	
Manufaktuuri 7	453	0	0%	2024	
<b>Total</b>	<b>7 885</b>	<b>3 861</b>	<b>49%</b>		

### ARENDUSPROJEKTID EHTUSES (31.12.2023)

Alustati 2023	Ehituses kokku 31.12.2023 seisuga	Alustatakse 2024. aastal
329 korterit 453 m <sup>2</sup> äripinda	329 korterit 453 m <sup>2</sup> äripinda	254 korterit 10 206 m <sup>2</sup> äripinda

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

## Head Hepsori aktsionärid



Hepsori 2023. aasta auditeeritud konsolideeritud müügitulu ulatus 41,1 miljoni euroni ja puhaskasumiks kujunes 3,5 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 1,2 miljonit eurot). Arvestades aeglustunud kinnisvaraturgu, on see igati hea tulemus. Võrdlusperioodil ehk 2022. aastal oli Hepsori konsolideeritud auditeeritud müügitulu 12,9 miljonit eurot ja puhaskasum 1,3 miljonit eurot, (sh emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum 1,4 miljonit eurot).

### Lõppenud arendusprojektid

2023. aasta 12 kuu jooksul anti klientidele üle kokku 274 uut kodu (asjaõiguslepingute arv).

Eestis anti kodud ostjatele üle järgmistes projektides:

- Paevälja Hoovimajade projekt algas juba 2022. aastal ning projekti raames rajasime kaks kortermaja 96 korteriga, millest esimesed 40 korterit anti koduostjatele üle 2022. aasta lõpus. 2023. aasta jooksul andsime ostjatele üle 51 korterit. Seisuga 31. detsember 2023 oleme kokku sõlminud asjaõiguslepingud 91 korterile (95%) ning müümata on 5 korterit.
- Lilleküla Kodude projektis on kokku 26 korterit. Projekt valmis 2023. aasta neljandas kvartalis ja 31. detsember 2023 seisuga on kodu ostjatele üle antud 8 korterit (31%) ning müümata on 18 korterit.

Lätis jätkus kodude üleandmine ostjatele järgmistes projektides:

- Kuldigas Parks projekti raames on valminud kokku 116 kodu ning 31. detsember 2023 seisuga oli kõikide korterite osas asjaõiguslepingud sõlmitud ja kõik kodud ka uutele omanikele üle antud.
- Mārupes Dārzs projekti raames on valminud kokku 92 kodu. 31. detsember 2023 seisuga oli vaba üks korter ja ülejäänud 91 korteri osas oli asjaõiguslepingud tehtud ning kodud ostjatele üle antud.
- Strēlnieku 4b arendusprojekt valmis 2020. aastal ning 2023. aasta jooksul müüdi selles projektis kaheksa korterit (sh 4 korterit neljandas kvartalis). 31. detsember 2023 seisuga on kodu ostjatele üle antud 44 korterit (81%) ja vaba 10 korterit.

Ärikinnisvara osas müüsimise teises kvartalis Riias asuva Ulbrokas 30 kinnistu koos Hepsori poolt arendatud StokOfiss 30 ärihoonega ning Tallinnas asuvad Tooma tänava kinnistud. Lisaks valmis teise kvartali lõpuks Tallinnas roheline mõtteviisiga Grüne Maja, mille viimased pinnad anti perioodi lõpuks üürnikele üle. Büroohoone on neljanda kvartali lõpu seisuga 100% üürilepingutega kaetud. Sidusettevõttena kajastatud Büroo 113 puhul pidi Hepsor septembri alguses üürniku poolse üürilepingu rikkumise tõttu üürilepingu ühepoolselt üles ütleva, mille tulemusena vabanes ca 3 500 m<sup>2</sup> äripinda. Büroo 113 kontekstis oleme keskendunud läbirääkimistele uute üürnikega, huvi ja läbirääkimiste hulk on igati arvestatav. Paralleelselt on pooleli kohtuvaidlus endise üürnikuga.

**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 parimaks hindamiskriteeriumiks ettevõtte arendusprojektide portfell ning kolme aasta keskmised majandusaasta tulemused.



Seadusandluse erinevustest tulenevalt kajastatakse Eestis müügitulu kinnisvara müügil asjaõiguslepingu sõlmimisel ning Lätis kajastatakse müügitulu kinnisvara müügil üldjuhul peale kinnistusraamatu kande tegemist ning valduse üle andmist, mis võib toimuda olulise ajalise viivitusega peale asjaõiguslepingu sõlmimist.

## Ehituses ja müügis olevad arendusprojektid



2023. aastal on Hepsoril ehituses neli elukondlikku arendusprojekti kokku 329. korteriga - Ojakalda Kodud (101 korterit) ja Manufaktuuri 7 (150 korterit ning 453 m<sup>2</sup> äripinda) Tallinnas ning Nameja Residence (38 korterit) ja Annenhof Majas (40 korterit) Riias. Nende projektide valmimine on plaanitud 2024 aastasse ning enamus müügitulu kajastatakse samuti 2024. aastal, kuid võlaõiguslikke lepinguid ja kirjalikke broneeringuid on nimetatud nelja projekti peale sõlmitud 31. detsember 2023 seisuga 135-le korterile (41%).

## Uued projektid Tallinnas ja Riias

Hepsor omandas augustis 2023 uued kinnistud Lätis soetades 50% SIA "Riga Properties 4" osadest. SIA "Riga properties 4" on sõlminud ostulepingu kahe kinnistu ostuks Riia lähisel Dreilini piirkonnas eesmärgiga arendada kinnistutel etapiviisiliselt 40 000 m<sup>2</sup> äripindasid. Kinnistud asuvad atraktiivses piirkonnas, kus juba paiknevad IKEA kauplus ja SAGA ostukeskus. Arendatavale alale planeerime luua omanäolise ja rohelist mõtteviisi kandva ärilinnaku, mis koosneb erinevate funktsioonidega äripindadest, sh stock-office tüüpi ärihoonetest.

Hepsor AS 50%-line tütarettevõtte Hepsor VT49 OÜ omandas novembris 2023 kaks kinnistut Harju maakonnas Rae vallas. Ostetud kinnistutel on olemas detailplaneering, mis lubab sinna rajada 4 500 m<sup>2</sup> üüritava pinnaga ärihoone.

## Hepsor Kanadas

Hepsor alustas oma Kanada ärisuuna arendamisega 2022. aasta kevadel pärast Venemaa sõjalise sissetungi algust Ukrainasse eesmärgiga leida uusi kasvuvõimalusi ning hajutada praeguste koduturgudega seotud geopoliitilisi riske. Kahe aastaga on Kanadas ülesehitatud äri alustamiseks vajalik koostöövõrgustik alates juriidilistest- ja finantsnõustajatest ning lõpetades pankade, turuanalüüsi- ning maaklerettevõtetega.

2023. aasta lõpu seisuga on koos Kanada koostööpartneritega tehtud kaks investeringut:

- Juunis 2023 soetati koos Kanada partneritega kinnistu aadressil 3406-3434 Weston road. Kinnistu arendamiseks asutati ettevõtte Weston Limited Partnership, milles lisaks Hepsorile ja tema Kanada koostööpartneritele osalevad veel ka erinevad Kanada ja Euroopa investorid. Soetatud arendusprojekti esimese faasi eesmärgiks on kinnistu ehitusmahtude tõstmine 27 000 m<sup>2</sup>-ilt ca 53 000 m<sup>2</sup>-ni ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks. Maa väärtustamise faas võtab eelduslikult aega 2-2,5 aastat, misjärel saab Weston Limited Partnership otsustada, kas selleks hetkeks loodud täiendav väärtus realiseeritakse läbi kinnistu edasimüügi või liigutakse projektiga edasi ehitusfaasi.

- Septembris 2023 osteti koos Kanada partneritega 3 kõrvutiasuvat elukondlikuks arenduseks sobivat kinnistut Toronto kesklinnas, aadressil 164 – 168 Isabella street. Kinnistu arendamiseks asutati ettevõtte Elysium Isabella Limited Partnership, milles lisaks Hepsorile ja tema Kanada koostööpartneritele osalevad veel ka erinevad Kanada ja Euroopa investorid. Soetatud arendusprojekti esimese faasi eesmärgiks on kolme kinnistu liitmine ja tekkinud uuele kinnistule elukondliku kõrghoone planeerimine ehitusmahus ca 42 000 m<sup>2</sup>. Maa väärtustamise faas võtab eelduslikult aega 2-2,5 aastat, misjärel Elysium Isabella Limited Partnership otsustab, kas saavutatud ehitusõigus realiseeritakse läbi kinnistu edasimüügi või liigutakse projektiga edasi ehitusfaasi.

## Kokkuvõtte ja tulevikuvaade

Kontsernile tervikuna oli 2023. aastal kasumlik vaatamata jätkuvalt keerulisele majanduskeskkonnale ning kõrgel püsivatele intressimääradele. Eelnevast tulenevalt jätab soovida ka kinnisvaraturu aktiivsus tervikuna nii Tallinnas kui ka Riias, kuid samas olid mitmete Hepsori arendusprojektide müüginumbrid 2023. aastal igati esinduslikud.

Head meelt tunneme ka selle üle, et vaatamata globaalsetele, geopoliitilistele- ja majanduslikele tõmbetuultele, on Hepsori meeskond kõigil koduturgudel keskmisest keerukamatel aegadel teinud head tööd ning hoidnud meie ettevõtte vundamendi tugeva ning jäätkusuutlikuna. Oma panuse võiks tulevikku vaatavalt anda Kanada ärisuuna käivitamine 2023. aastal.

2023. aasta kolmandas kvartalis uuendasime prognoosi 2024. aasta kohta. 2024. aastaks prognoosime müügituluks 43,1 miljonit eurot, puhaskasumiks 4,5 miljonit eurot ning sellest emaettevõtte osanikele kuuluvaks puhaskasumiks 2,5 miljonit eurot. Kliendid ei langeta täna küll kiireid ostuotsuseid, kuid huvi meie projektide vastu on jätkuvalt olemas ning jätkame olemasolevate ja uute projektide elluviimist.

2024. aastal soovime alustada vähemalt kolme uue projekti ehituse ja müügiga. Lätis plaanime alustada kahe projekti ehituse ja müügiga. Ulbrokas 34 ärihoone üüritava pinnaga ca 9 000 m<sup>2</sup> ja Zala Jugla projekt 105 uue koduga. Tallinnas, Manufaktuuri kvartalis, kavandame järgmise etapi ehitust ja müüki aadressil Manufaktuuri 5. Rekonstrueerime endise Balti Puuvilla Ketramise ja Kudumise Vabriku peahoone A energiklassi hooneks, kuhu rajame äärmiselt omanäolised kõrgete lagedega ning maakütte- ja jahutusega energitõhusad kodud ja äripinnad. Projekti müügiga stardime juba 2024 I kvartalis.

Oleme Hepsoris endiselt mõõdukad optimistid ning vaatame kinnisvaraäri kui pikaajalist protsessi. Soovime projekte käivitada ja arendada, analüüsides riske ning võimalusi, alati üle turutsükli.

Henri Laks

Juhatuse liige

# Kuldīgas Parks

Gregora iela 2a, Rīa



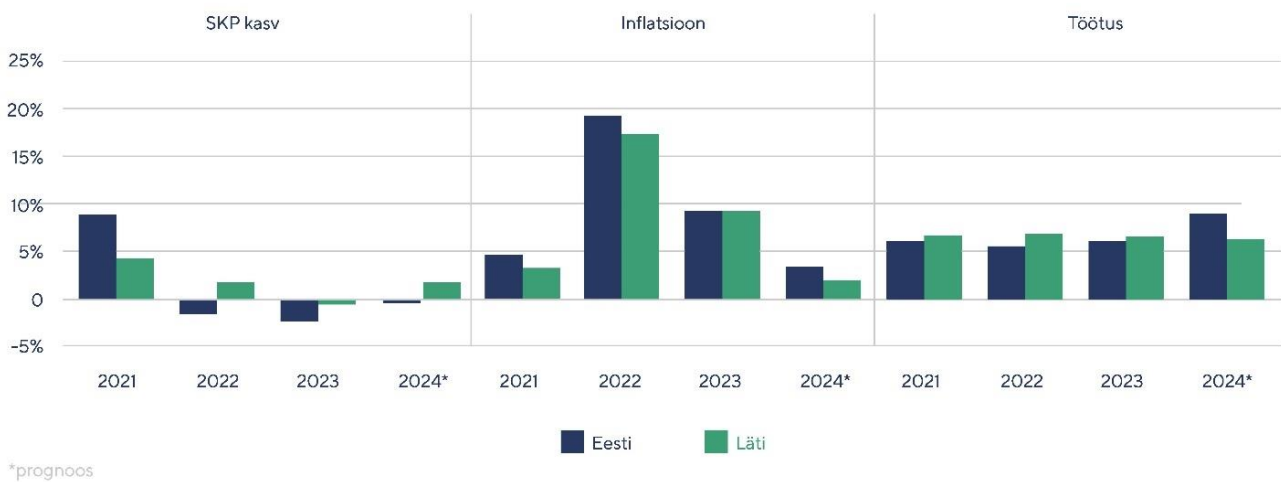


# Tegevuskeskkond

## EESTI JA LÄTI

**Majanduskeskkond.** Statistikaameti andmetel püsis kogu 2023. aasta vältel Eestis laiapõhjaline majanduslangus. Eesti SKP langes 2023. aastal 3% (2022: langus 1,3%). Majanduslanguse tingisid viimasel kahel aastal toimunud kiire hinnakasv, mis mõjutas kõiki sektoreid, kasvavad intressikulud, kahanenud eksport ning Vene- Ukraina sõjast tulenev ebastabiilsus. Aastaga kasvasid hinnad 9,2% (2022: kasv 19,4%). Eesti Panga andmetel oli registreeritud töötuse määr 2023. aastal 6,1% (2022: 5,6%) ning Statistikaameti andmetel kasvas ehitushinna indeks 2023. aastal 6,1% (2022: kasv 17,8%).

Läti Statistikaameti andmetel kahanes Läti majandus 2023. aastal 0,3% (2022: +2,2%). Inflatsioon oli Lätis 2023. aastal küll kõrge 9,1% (2022: 17,3%), kuid jäi alla 11,9%-ni küündinud palgakasvule (2022: 7,5%). Registreeritud töötuse määr oli Lätis 2023. aastal 6,5% (2022: 6,9%). Ehitushinnaindeks kasvas 17,1% (2022: 19,7%).



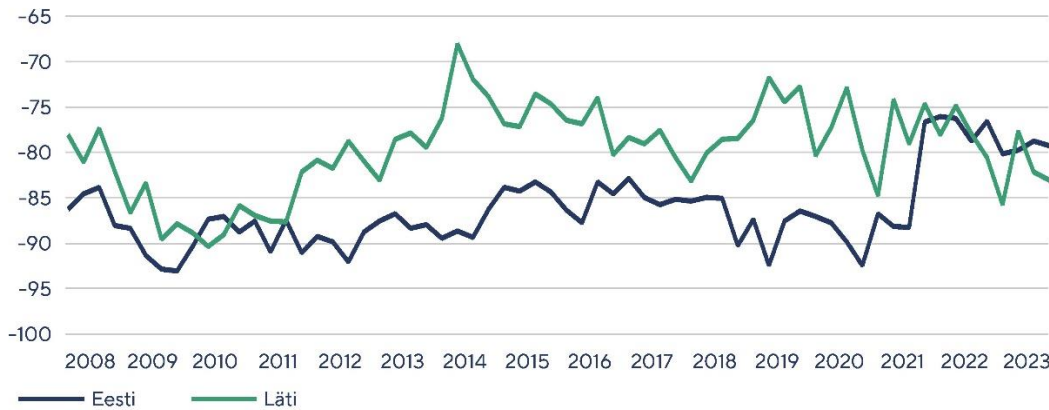
Eesti Panga majandusprognooosi kohaselt kujuneb Eesti majanduslangus seni arvatust pikemaks ning majandus langeb kolmandat aastat järjest ka 2024. aastal (prognooositav majanduslangus 0,4%). Majanduslanguse peamiseks põhjuseks Eestis on eksporditurgude halb seis ja kahanenud konkurentsivõime ning sisetarbimist pärssivad maksutõusud. Mõningast majanduskasvu on oodata alles 2025. aastal, kuid prognoosi kohaselt saavutatakse Eestis languseelne SKP tase alles 2026. aastal. Lisaks prognoosib Eesti Pank 2024. aastaks tarbijahindade 3,4% kasvu ning töötuse määra tõusu jätkumist 9%-ni.

Läti keskpank seevastu prognoosib 2024. aastaks majanduse taastumist (prognooositav majanduskasv 2%), sest inflatsioon on alates 2023. aasta teisest poolest pidurdunud, keskmine palgakasv ületas 2023. aastal inflatsiooni ning palgad jätkavad tõusmist ka 2024. aastal. Läti keskpank prognoosib 2024. aastaks tarbijahindade kasvuks 2% ja töötuse määra langust 6,3% tasemele.

Keskmiseks palgakasvuks ootab Eesti Pank 2024. aastal 6,6% ning Läti keskpank 8%. 2023. aastal ulatus keskmine brutopalk Eestis 1 832 euroni ning Lätis 1 537 euroni. Keskmised brutopalgad riikide pealinnades Tallinnas ja Riias olid vastavalt keskmiselt 2 151 eurot ja 1 706 eurot. Jätkuvast kiirest palgatõusust ei piisanud kõrgete intressimäärade ja endiselt kõrgete kinnisvarahindade negatiivse mõju tõrjumiseks, mistõttu elukondliku kinnisvara kättesaadavuse vähenemine jätkus ka 2023. aastal saavutades eeldatava põhja aasta lõpul.

2022. aastal alanud Euribori tõus pidurdus 2023. aasta teises pooles ning erinevate prognooside kohaselt on 2024. aastal oodata euribori mõningast langust, mis parandab eluasemete kättesaadavust.

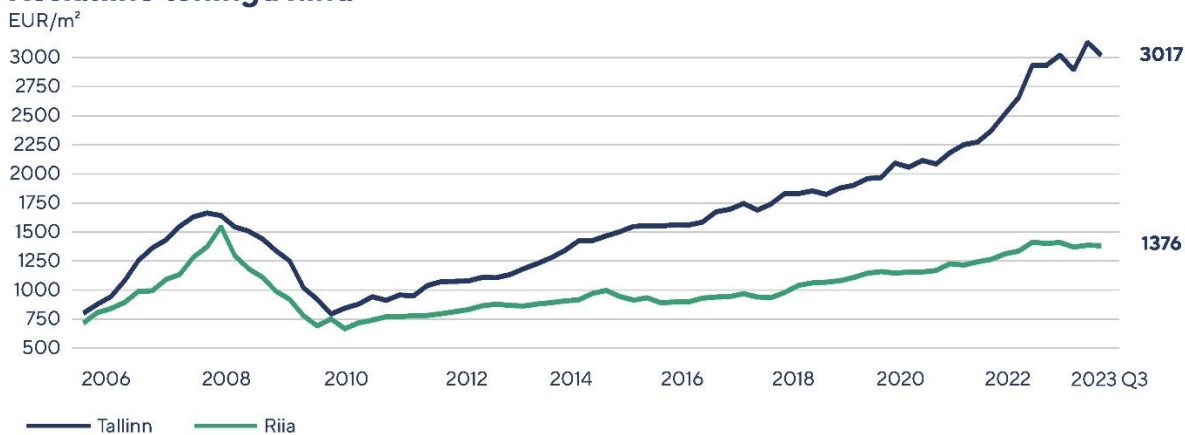
### Tarbija kindlustunne uue eluaseme ehitamiseks või ostmiseks



Allikas: Swedbank Research & Macrobond

**Elukondlik kinnisvara.** Eesti Maa-ameti statistika põhjal tehti Tallinnas 2023. aastal 7 467 (2022: 8 717) korterite ostu-müügitehingut, mis on 14% vähem kui aasta varem. Tehingute arvu langus on majanduslanguse tingimustes ootuspärane. Pikaajalisest keskmisest madalama tehingute arvu peamiseks põhjuseks on madal tarbija kindlustunne, mis on olnud nõrk ning langevas trendis läbi terve aasta. Kindlustunnet mõjutasid üldine majanduslik ebakindlus ja sellest tingitud ebakindlus tööturu väljavaadete osas ning jätkuv ostujõu langus. Täiendavalt annab turul jätkuvalt tooni ootus, et kinnisvara hinnad hakkavad märgatavalt langema. Selline ootus ei ole suures plaanis realiseerunud. Hoolimata uusarenduste müügitehingute proportsiooni vähenemisest tehingute üldmahus, püsis kinnisvara ostu-müügitehingute mediaanhind sarnasel tasemel aasta varasemaga- 2023. aastal 2 062 eurot/m<sup>2</sup> (2022: 2 067 eurot/m<sup>2</sup>).

### Keskmine tehingu hind

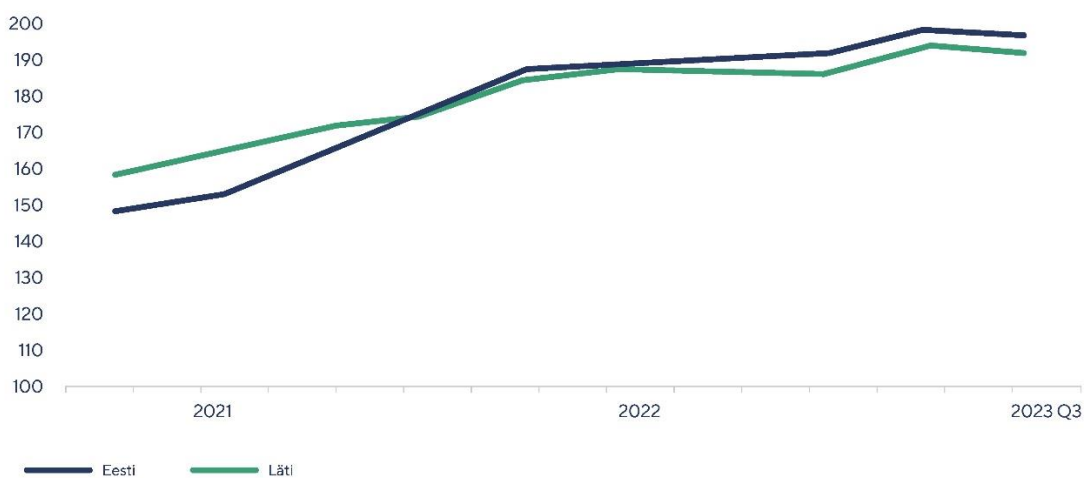


Allikas: Swedbank Research & Macrobond

Portaali KV.ee andmetel püsib aktiivsete pakkumiste arv 2022. aastal saavutatud tasemel, mis on jätkuvalt ca 23% allpool pikaajalist keskmist aktiivsete pakkumiste arvu - 31. detsembri 2023 seisuga aktiivsete pakkumiste arv Tallinnas vähenes aasta varasemaga võrreldes 4,8% võrra 3 668 ühikuni (31. detsember 2022: 3 852).

Tallinna uusarenduste turul püsisid hinnad oluliste muutusteta. 31. detsembri 2023 seisuga oli keskmine Tallinna uusarenduse ruutmeetri hind 4 238 eurot (31. detsember 2022: 4 166 eurot/m<sup>2</sup>), mis on 1,7% kõrgem aasta varasemast. Aasta jooksul jätkus 2022. aastal alanud pakkumiste arvu tõus – uusarenduste pakkumiste arv suurenes aasta jooksul 2 708 ühikuni 31. detsembri 2023 seisuga (31. detsember 2022: 2 228 ühikut). Kahanenud nõudluse ja varem alustatud projektide valmimise tulemusena suurenes valmis, kuid müümata korterite jääk uusarendustes 2023. aasta lõpuks 889 ühikuni (31. detsember 2022: 267 ühikut), mis suurendab klientide valikut ja konkurentsi projektide vahel. Suurenenud pakkumise maht annab ostjatele võimaluse olla koduostu otsuste tegemisel varasemast märksa valivam ning võimalusel lükata ostuotsus edasi Euribori määra stabiliseerumise ootuses.

### Eesti ja Läti uute eluasemete kvartaalne hinnaindeks II kvartal 2021 – III kvartal 2023



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

Colliersi poolt koostatud analüüsi kohaselt pärssis sarnaselt Eestiga ka Lätis finantseerimiskulude tõus, energiahindade kriis ja üldine elukalliduse tõus jätkuvalt tehinguaktiivsust Riia uusarenduste turul. Piiratud nõudlus tingimustes pakkusid arendajad tehinguni jõudmiseks allahindluseid ja pakett-tehinguid. Täiendavalt käivitasid arendajad vähem uusi projekte ja ei kiirusta oma maapanka laiendama, mistõttu ka 2024. aastaks oodatakse väiksemas mahus uue pakkumise lisandumist turule. 2023. aasta lõpuks müügis uusarenduste korterite jääk oli 3 840 ühikut, mis on 7% väiksem võrreldes 2022. aasta lõpuga. Samal ajal kasvas müümata kuid valmis korterite arv aasta varasemaga võrreldes 50% võrra 1 780 ühikuni.

Aasta jooksul toimus asjaõiguslepingute alusel Riia piirkonnas kokku 2 170 uusarenduste ostu-müügi tehingut, mis on vaid 5,2% vähem aasta varasemast ja püsib niivõrd kõrgena varem kokku lepitud eelmüügi tehingute toel. Asjaõigustehingute hinnadünaamika jätkus müügihinna kasv, mille põhjuseks oli jätkuvalt 2021-2022. aastatel toimunud kiire ehitushinna tõus. Keskmine asjaõigustehingu hind oli 2 530 eurot/m<sup>2</sup> (2022: 2 240 eurot/m<sup>2</sup>), mis on 12,9% enam aasta varasemast. Seevastu eelmüügi hinnad on püsinud alates 2022. aasta sügisest stabiilsed keskmiselt 2 850 eurot/m<sup>2</sup> juures.

Läti Statistikaameti andmetel tõusis elamispindade hinnaindeks 2023. aastal kokku 3,8%, seejuures uusarenduste hinnaindeksi tõus oli võrreldes järelturu tehingutega kiirem moodustades kokku 6,6%. Erinevalt Tallinnast, on kinnisvara kättesaadavus Riias jätkuvalt väga hea.

**Ärikinnisvara.** Ülevaade tugineb Colliersi koostatud analüüsile. Investeeringute mahud nii Eestis kui ka Lätis jäid 2023. aastal alla tavapärase ca 300 miljoni euro suuruse taseme, kuna müüjate ja ostjate ootuste vahel tehingu hinna osas on jätkuvalt käärid. Kapitalisatsioonimäärad on tõusuteel ning 0,25-1,5% võrra kõrgemad aasta varasemast.

Tallinna bürooturu areng on viimastel aastatel olnud jätkuvalt aktiivne. 2023. aasta lõpu seisuga valmis Tallinnas 877 tuhat ruutmeetrit büroopinda ning ca 51 tuhat ruutmeetrit büroopinda peaks valmima 2024. aasta jooksul. Büroode segmendi vakantsus oli keskmiselt 10,3% ning kapitalisatsioonimäär 6,79%. Vakantsimäär kasvas aasta jooksul kõikide kvaliteediklasside lõikes tänu ettevõtete kolimisele vanematelt pindadelt uuematele ning mitmete IT ettevõtete otsusele vähendada personali/tegevusmahtusid. Ettevõtted hindavad varasemast kriitilisemalt oma ruumivajadusi ning on võimalusel valmis valima väiksema pinna, mistõttu võib oodata vakantsimäära suurenemise trendi jätku. Uute projektide käivitamisel on võtmeteguriks tugeva ankurrentniku olemasolu.

Nõudlus lao- ja tootmiskinnisvara järele on Tallinnas jätkuvalt suur, sealhulgas otsitakse uusi suuri ja kliendi vajadustele vastavaid ning stock-office tüüpi hooneid. 2023. aasta jooksul valmis Tallinnas ja selle lähiümbruses ligikaudu 44 tuhat ruutmeetrit lao- ja tootmiskinnisvara. 2024-2025. aasta jooksul oodatakse täiendavalt 102 tuhande ruutmeetri lao- ja tootmiskinnisvara lisandumist turule. Nõudlusest tulenevalt on üüritasemed püsivad stabiilsena ning vakantsus tõusis vähesel määral 4,6%-ni.

Riias oli 2023. aasta lõpu seisuga ca 649 tuhat ruutmeetrit büroopindasid ning enam kui 61 tuhat ruutmeetrit uusi büroopindu valmimas 2024. aastal. Nõudlus kontoripindade osas püsib kõrge ning varasemad kartused uute ärihoonete vakantsuse osas ei ole realiseerunud- viimastel aastatel valminud kontorihoonete täituvus püsib üle 80%. 2024. aastal oodatakse kuue ärihoone valmimist ning seejuures ei prognoosita märkimisväärset vakantsuse tõusu. Arendajad on uute projektide alustamisega kõhklevad, kuna hiljuti on arendatud palju büroopindasid ja arvestatav maht on veel ehitusjärgus. Lisaks on ehituskulud tõusnud ning büroopindade kasutuselevõtt aeglane. Riias tõusis büroopindade vakantsimäär 20%-ni ning kapitalisatsioonimäär 6,5%-ni. Positiivse trendina lepivad üürnikud uusarendustes kõrgemate üürimääradega eeldusel, et kogukulud jäävad samaks. See on saavutatav parema energiatõhususe ja pideva hübriidtooga, mis võimaldab üürida 20-30% väiksemaid ruume.

Riias ületab nõudlus lao- ja tootmispindade järele jätkuvalt pakkumist ning uusarendused saavutavad valmimisel 100% täituvuse, mistõttu segmendis vakants puudus 2023. aasta lõpul. 2024. aastal on valmimas neli lao- ja tootmispinna projekti, mis on senistest pisut kõrgema ehitusmaksumusega ja seetõttu on oodata üüritaseme mõningast tõusu.

**Kinnisvaraturu väljavaade.** Nii Eesti kui ka Läti kinnisvaraturgu mõjutavad 2024. aastal jätkuvalt kasvavad hinnad, kõrge Euribori määr ning sellest tingitud tarbija vähene kindlustunne. Positiivse signaalina pidurdus Euribori kasv 2023. aasta juunis ning stabiliseerus 31. detsember 2023 seisuga 3,861% juures. 2024. aasta osas oodatakse Euribori märkimisväärset langust, eriti aasta teises pooles, mis looks eeldused uusarenduste turu tehinguaktiivsuse kasvule.

Büroopindade turul on arvestatav seos tööpuuduse ning vakantsi vahel. Eestis prognoositakse 2024. aastaks majanduslanguse jätkumist koos tööpuuduse kasvuga, mistõttu võib eeldada, et ka järgmisel aastal nõudlus büroopindade järele pisut väheneb ja vakants suureneb. Lätis prognoositakse majanduse pöördumist kasvule ning tööpuuduse marginaalset vähenemist, mis võiks anda leevendust niigi Baltikumi kõrgeimale vakantsi määrale.

Keerulises majanduskeskkonnas tõstatub kuluefektiivsus teravamalt päevakorda nii eraisikute kui ka ettevõtete jaoks, mistõttu turu nõudmised nii elu- kui ka ärihoonete energiatõhususele kasvavad. Nii koduostjad kui ka ärikinnisvara turuosalisel on selles küsimuses üha teadlikumad. Viimasel ajal on enamik ettevõtteid püüdnud rakendada energiasäästumeetmeid, alustades lihtsatest asjadest 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 püsib see trend ka 2024. aastal.

## KANADA

**Majanduskeskkond.** Kanada majandus on stabiilne, kuid seisab silmitsi mitmete väljakutsetega, sealhulgas globaalsete kaubanduspingetega ja COVID-19 pandeemia järellainetusena tekkinud mõjudega. 2023. aastal kasvas sisemajanduse koguprodukt mõõdukad 1,1% (2022: 3,8%) ning tarbijahinna indeks tõusis aasta võrdluses 2023. detsembri seisuga 3,4%.

Majanduse kasvutempo on siiski COVID-19 pandeemia-eelse ajaga võrreldes aeglasem. Tööpuudus langes 5,8%-le, mis näitab tööturul püsivat aktiivsust ja tööhõive soodsat seisundit. Majandusaktiivsust piirab Kanada keskpanga poolt kehtestatud kõrge baasintressimäär, mis püsib 5% juures (Kanada keskpanga eesmärk on hoida inflatsioon vahemikus 1-3%). Kanada keskpank on indikeerinud kavatsust intressimäära 2024. aastal alandada, kuna prognooside kohaselt inflatsioon leeveneb ja kõrgemad intressimäärad pärsvad majanduskasvu.

**Kinnisvaraturg.** Toronto kinnisvaraturu väljavaadete hindamisel on üks olulisimaid muutujaid elanikkonna kiire juurdekasv. Toronto linna elanikkond on 2,9 miljonit ja prognooside kohaselt kasvab jätkuva rahvusvahelise immigratsiooni toel 2030. aastaks 3,5 miljonile, mis toetab pikas perspektiivis nõudlust kinnisvara järele kõikides segmentides ning toetab ka hinnakasvu. 2023. aasta oli turbulentne - vajadust elupindade järgi on, kuid kõrgete intressimäärade tõttu tehinguaktiivsus 2023. aasta teises pooles kahanes. Kinnisvarahinnad on püsinud suhteliselt stabiilsed ning eksperdid ennustavad lähitulevikus kinnisvarahindade tõusu, arvestades linna jätkuvat kasvu ja atraktiivsust nii kohalike kui ka rahvusvaheliste investorite jaoks. Elanikkonna arvu kasvu arvestades rakendatakse meetmeid, mis võimaldavad linna asustustihedust suurendada ning elamufondi kiirendatud korras uuendada/suurendada, mis loob soodsa majanduskeskkonna kinnisvara arendustegevuseks.

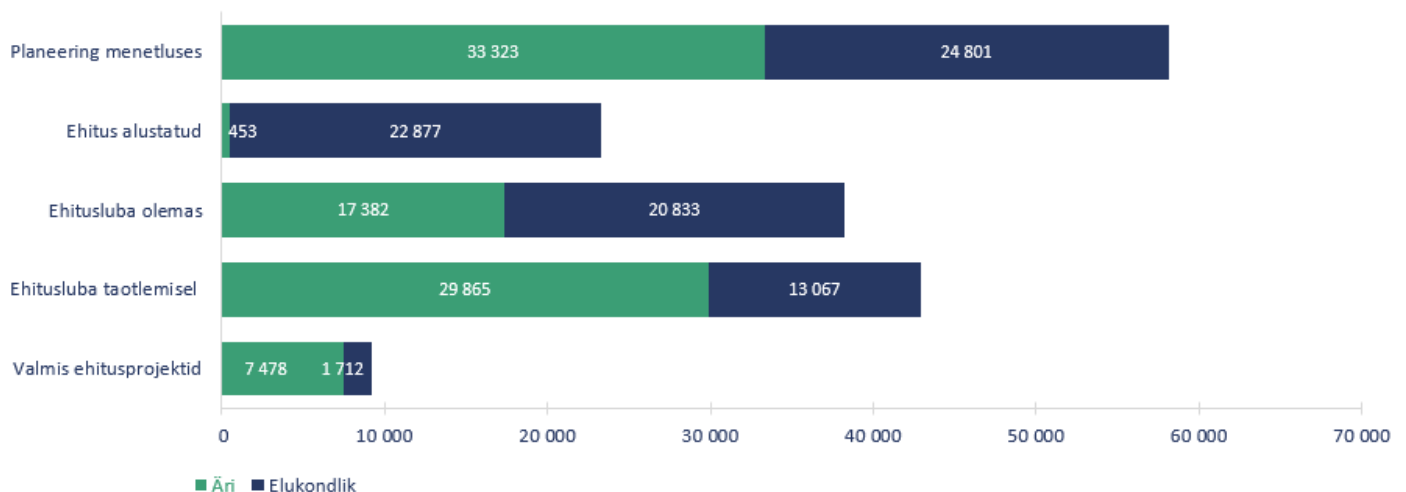
# Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 31. detsember 2023 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 25 aktiivset arendusprojekti\* (31. detsember 2022: 26 projekti) ja 171 800 ruutmeetrit müüdavat pinda (31. detsember 2022: 176 000 ruutmeetrit).

## Olulised muutused arendusportfellis 2023. aasta jooksul:

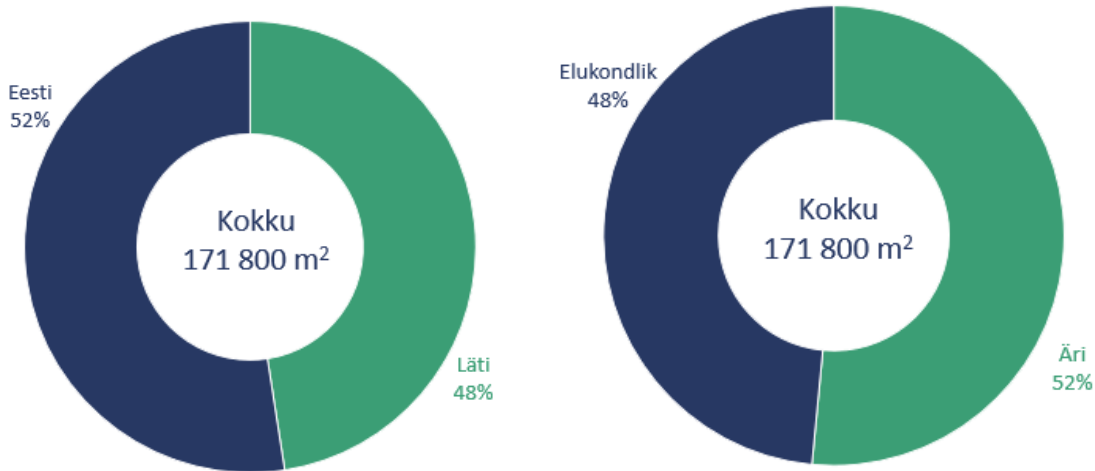
- ✓ Klientidele anti üle kodusid valminud projektides kokku 15 500 m<sup>2</sup> ulatuses.
- ✓ Tallinnas, Lasnamäel müüdi aadressidel Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 asuvad kinnistud, mille prognoositud müüdav pind oli 10 500 m<sup>2</sup>.
- ✓ Hepsor U30 SIA osade müügitehingu raames müüdi Riias valminud 3 642 m<sup>2</sup> üüripinnaga stock-office tüüpi ärihoone.
- ✓ Augustis tasus Hepsor Latvia OÜ osakapitali sissemakse Riga Properties 4 SIA osakapitali, saades ettevõttes 50%-lise osaluse, eesmärgiga arendada ligi 40 000 m<sup>2</sup> ulatuses äripinda.
- ✓ Koos Kanada partneritega osteti juunis elukondlikuks arenduseks sobiv kinnistu Torontos, aadressil 3406-3434 Weston road, eesmärgiga suurendada ehitusmahte 27 000 m<sup>2</sup>-ilt ca 53 000 m<sup>2</sup>-ni ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks.
- ✓ Koos Kanada partneritega osteti 3 kõrvutiasuvat elukondlikuks arenduseks sobivat kinnistut Toronto kesklinnas aadressil 164 – 168 Isabella street. Arendusprojekti esimese faasi eesmärgiks on kolme kinnistu liitmine ja tekkinud uuele kinnistule elukondliku kõrghoone planeerimine ehitusmahus ca 42 000 m<sup>2</sup>.
- ✓ Novembris omandas Hepsor AS koos partneriga kaks kinnistut Rae vallas ca 4 500 m<sup>2</sup> üüritava pinnaga ärihoone arendamiseks.

## Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel\* (seisuga 31. detsember 2023):



\*Välja arvatud Kanada projektid

**Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel\* (seisuga 31. detsember 2023):**



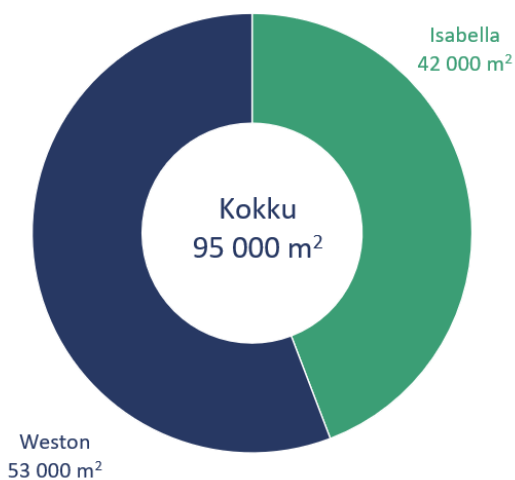
\*Välja arvatud Kanada projektid

**Arendusprojektid Kanadas (seisuga 31. detsember 2023):**

Näitame Kanada projekte eraldi, sest Hepsori osalus esimestes Kanada projektides on proportsionaalselt väiksem kui Eesti ja Läti projektide puhul ning Kanada projektid on kajastatud finantsinvesteeringuna. Tegeleme Kanadas esialgu maaväärindamise protsessiga.

Weston road projekti esimese faasi eesmärgiks on kinnistu ehitusmahtude tõstmine 27 000 m<sup>2</sup>-ilt ca 53 000 m<sup>2</sup>-ni ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks.

Isabella projekti esimese faasi eesmärgiks on Torontos aadressil 164 – 168 Isabella street asuva kolme kinnistu liitmine ja tekkinud uuele kinnistule elukondliku kõrghoone planeerimine ehitusmahus ca 42 000 m<sup>2</sup>.



## Arendusprojektid Tallinnas (seisuga 31. detsember 2023)



### Planeering menetluses

- 1 Narva mnt  
150, 150a, 150b
- 2 Alvari 1
- 3 Kadaka tee 197
- 4 Paevälja 5, 7, 9
- 5 Vana-Tartu mnt 49

### Ehitusluba menetluses/olemas

- 6 Manufaktuuri 5
- 7 Manufaktuuri 12
- 8 Lembitu 4

### Ehituses ja/või müügis

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

### Valmis objekt, teenib rahavoogu

- 13 Meistri 14
- 14 Pärnu mnt 113



## Arendusprojektid Riias (seisuga 31. detsember 2023)



### Planeering menetluses

1 Rīga Properties 4

### Ehitusluba menetluses/ olemas

- 2 Ganību Dambis 17a
- 3 Saules aleja 2a
- 4 Ulbrokas 34
- 5 Braila 23

### Ehituses ja/või müügis

- 6 Jurmalas Gatve / Imanta 8. līnija
- 7 Liela 45, Marupe
- 8 Strēlnieku 4b
- 9 Ranka Dambis 5

## Projektid Torontos (seisuga 31. detsember 2023)



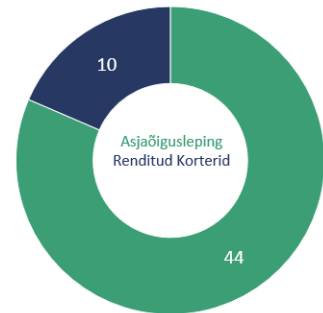
## Maa väärimiseks ostetud kinnistud

- 1 3406-3434 Weston road, Toronto
- 2 164 - 168 Isabella street, Toronto

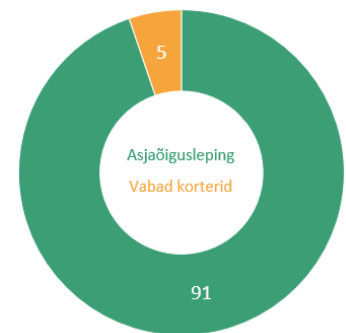
**Valmis arendusprojektid (seisuga 31. detsember 2023):**



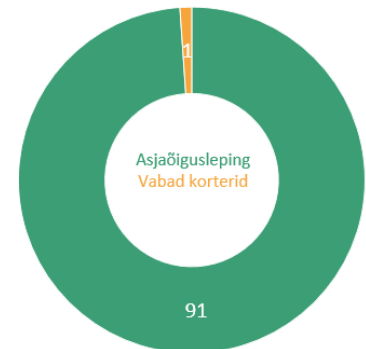
Projekt: Strēlnieku 4b  
 Hepsor S4B SIA  
 Adress: Strēlnieku 4b, Rīa  
 Korterite arv: 54  
 Ehituse lõpp: 2020  
 Koduleht: [hepsor.lv/strelnieku4b](https://hepsor.lv/strelnieku4b)



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](https://hepsor.ee/paevalja)



Projekt: Mārupes Dārzs  
 Hepsor Mārupe SIA  
 Adress: Liela 45, Mārupe, Rīa piirkond  
 Korterite arv: 92  
 Ehituse algus: II kvartal 2022  
 Ehituse lõpp: II kvartal 2023  
 Koduleht: [hepsor.lv/Marupesdarzs/en/](https://hepsor.lv/Marupesdarzs/en/)





Projekt: Lilleküla Kodud  
Hepsor N57 OÜ

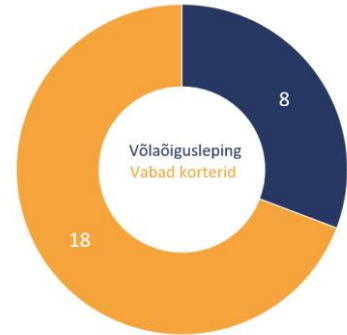
Address: Nõmme tee 57, Tallinn

Korterite arv: 26

Ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2023

Koduleht: [hepsor.ee/lillekylakodud/](https://hepsor.ee/lillekylakodud/)



Projekt: Büroo 113  
Hepsor P113 OÜ

Address: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üüritav pind: 4 002 m<sup>2</sup>

Täituvus: 100%

Ehituse lõpp: IV kvartal 2022

Koduleht: [byroo113.ee/](https://byroo113.ee/)



Projekt: Grüne Maja  
Hepsor M14 OÜ

Address: Meistri 14, Tallinn

Üüritav pind: 3 430 m<sup>2</sup>

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: [gryne.ee](https://gryne.ee)



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



Projekt: Ojakalda Kodud  
Hepsor 3TORNI OÜ

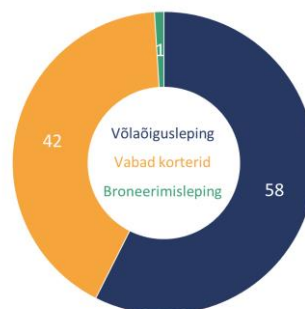
Address: Paldiski mnt 227c, Tallinn

Korterite arv: 101

Ehituse algus: III kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024

Koduleht: [hepsor.ee/ojakalda](https://hepsor.ee/ojakalda)



Projekt: Manufaktuuri Kvartal  
Hepsor Phoenix 2 OÜ

Address: Manufaktuuri 7, Tallinn

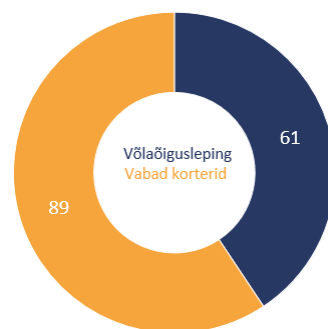
Korterite arv: 150

Üüritav pind: 453 m<sup>2</sup>

Ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2024

Koduleht: [hepsor.ee/manufaktuur/m7](https://hepsor.ee/manufaktuur/m7)



Projekt: Nameja Residence  
Hepsor RD5 SIA

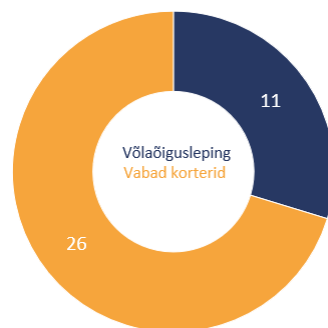
Address: Ranka Dambis 5, Riia

Korterite arv: 38

Ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2024

Koduleht: [hepsor.lv/namejarezidence/en/](https://hepsor.lv/namejarezidence/en/)



Projekt: Annen Hof Majas  
Hepsor JG SIA

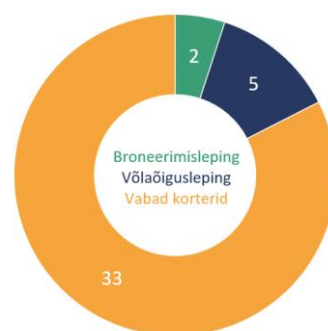
Address: Jurmalas Gatve/Imanta 8. linija, Riia

Korterite arv: 40

Ehituse algus: IV kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2025

Koduleht: [hepsor.lv/annenhofmajas/](https://hepsor.lv/annenhofmajas/)



## 2023. aastal lõpetatud ja müüdnud arendusprojektid:



Projekt:	Kuldigas Parks Kvarta SIA
Aadress:	Gregora iela 2a, Riia
Korterite arv:	116
Ehituse algus:	IV kvartal 2021
Ehituse lõpp:	II kvartal 2023
Kasumiosalus:	40%

---



Projekt:	StockOffice 30 Hepsor U30 SIA
Aadress:	Ulbrokas 30, Riia
Üüritav pind:	3 642 m <sup>2</sup>
Ehituse lõpp:	I kvartal 2023
Kasumiosalus:	56%

---

**Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2024. aastal (seisuga 31. detsember 2023):**

Projekt:	Manufakturi Kvartal Hepsor Phoenix 3 OÜ
Address:	Manufakturi 5, Tallinn
Korterite arv:	149
Üüritav pind:	1 515 m <sup>2</sup>
Ehituse algus:	I kvartal 2024
Planeeritud ehituse lõpp:	III kvartal 2027
Koduleht:	<a href="https://hepsor.ee/manufaktuurivabrik/">hepsor.ee/manufaktuurivabrik/</a>

---



Projekt:	Zala Jugla Hepsor Jugla SIA
Address:	Braila Str 23, Riia
Korterite arv:	105
Ehituse algus:	III kvartal 2024
Planeeritud ehituse lõpp:	IV kvartal 2025

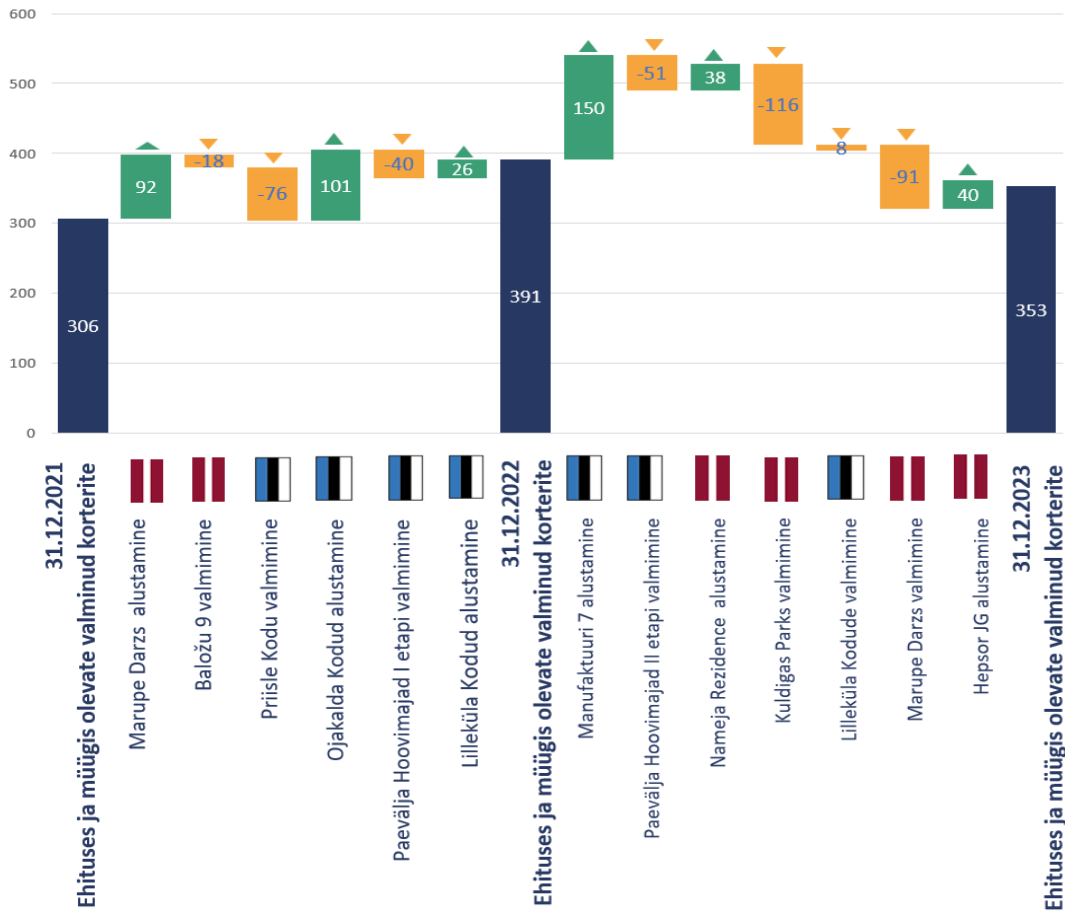
---



Projekt:	StokOfiss 34 Hepsor U34 SIA
Address:	Ulbrokas 34, Riia
Üüritav pind:	8 691 m <sup>2</sup>
Ehituse algus:	III kvartal 2024
Planeeritud ehituse lõpp:	IV kvartal 2025
Koduleht:	<a href="https://hepsor.lv/stokofissu34/en/">hepsor.lv/stokofissu34/en/</a>

---

## Ehituses olevate ja valminud korterite arvu muutus 2022 - 2023



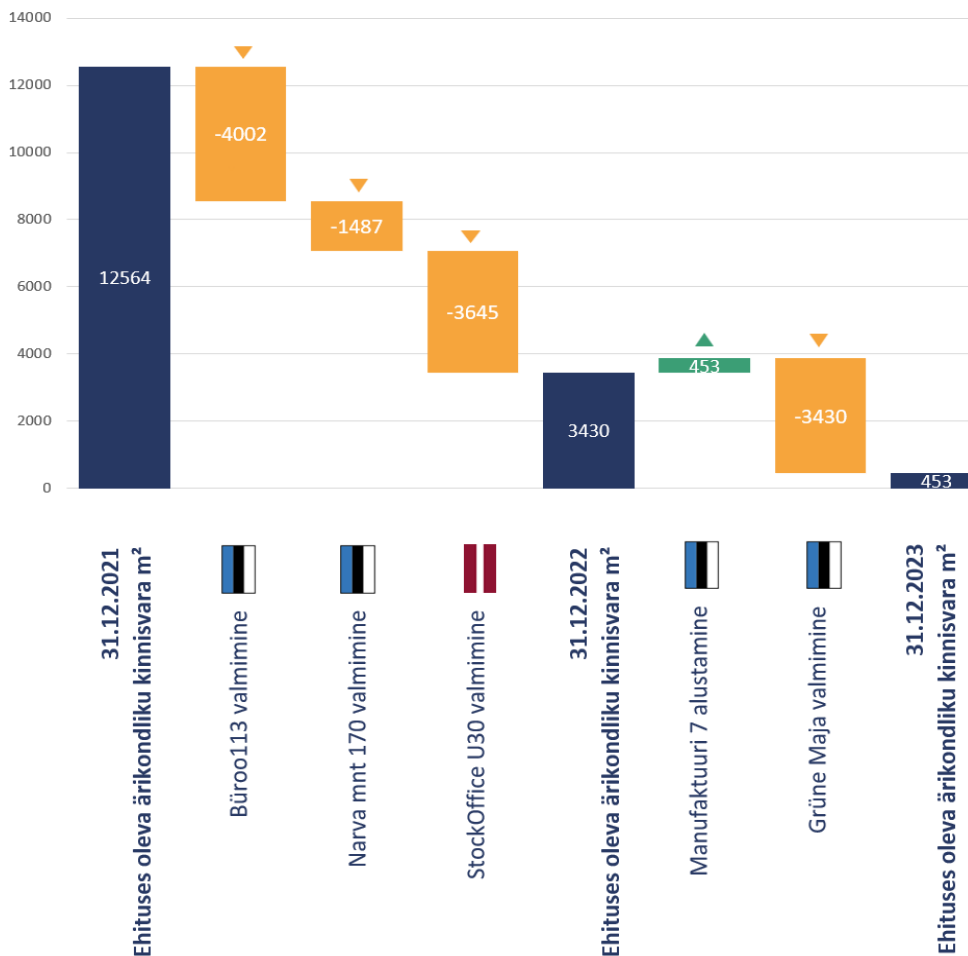
### Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 31. detsember 2023):

Projekt	Staatus	Korterite arv kokku	Korterite arv		Korterite %		Ehituse valmimine
			Müüdnud*	Müümata	Müüdnud*	Müümata	
Strēlnieku 4b, Läti	Valmis	54	44	10	81%	19%	2020
Paevälja Hoovimajad	Valmis	96	91	5	95%	5%	I etapp IV kv 2022 II etapp I kv 2023
Kuldigas Parks, Läti	Valmis	116	116	0	100%	0	II kv 2023
Mārupes Dārzs, Läti	Valmis	92	91	1	99%	1%	II kv 2023
Lilleküla Kodud	Valmis	26	8	18	31%	69%	IV kv 2023
Ojakalda Kodud	Ehituses	101	58	43	57%	43%	II kv 2024
Manufaktuuri 7	Ehituses	150	61	89	41%	59%	III kv 2024
Nameja Residence, Läti	Ehituses	38	11	27	29%	71%	III kv 2024
Annenhof Majas, Läti	Ehituses	40	5	35	13%	88%	I kv 2025
<b>Kokku</b>		<b>713</b>	<b>485</b>	<b>228</b>	<b>68%</b>	<b>32%</b>	

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



## Ehituses olevad ärikinnisvara mahud, 2022-2023:



2023. aastal alustati Manufaktuuri 7 projekti raames valmivate äripindade ehitusega (453 m<sup>2</sup>) ning II kvartalis valmisid ja anti üürnikele üle viimased Grüne Maja äripinnad.

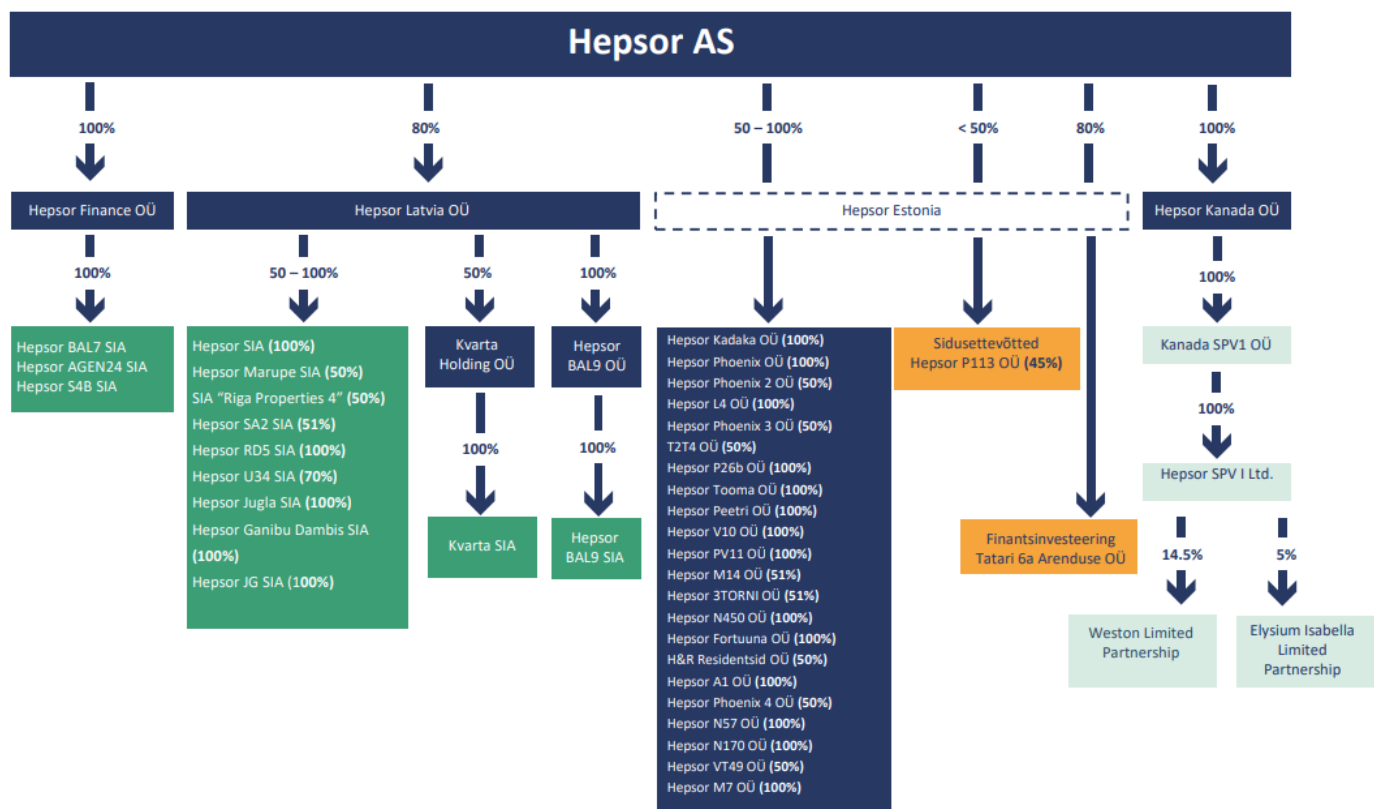
### Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 31. detsember 2023):

	Üüritav pind m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud %
Büroo113	4 002	431	11%
Grüne Maja	3 430	3 430	100%
Manufaktuuri 7	453	0	0%
<b>Kokku</b>	<b>7 885</b>	<b>3 861</b>	<b>49%</b>

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 2023 koosnes kontsern emaettevõttest, 43 tütarettevõttest ja ühest sidusettevõttest (31. detsember 2022: emaettevõte, 38 tütarettevõtet, 2 sidusettevõtet). Tatari 6a Arenduse OÜ, Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



### 2023. aasta jooksul toimusid kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ 23.01.2023 omandas Hepsor Latvia OÜ täiendavalt 29%-lise osaluse Hepsor BAL9 OÜ-s, viies oma osaluse tütarettevõttes 100%-ni. Aktsiate tagasiostuleping sõlmiti seoses Balozu 9 elamuarendusprojekti valmimisega Riias.
- ✓ Aprillis asutas Hepsor Kanada OÜ tütarettevõtte Hepsor Kanada SPV 1 OÜ. Hepsor Kanada SPV 1 OÜ asutas omakorda tütarettevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd.
- ✓ Hepsor AS-i tütarettevõte Hepsor Latvia OÜ müüs Hepsor U30 SIA osad 10. mail 2023 sõlmitud müügilepingu alusel.
- ✓ Augustis 2023. aastal ostis Hepsor AS vähemusosanikelt välja osalused Hepsor N170 OÜ-s, saades ettevõtte 100%-liseks omanikuks.
- ✓ Augustis 2023 omandas Hepsor Latvia OÜ 50% osaluse ühingus SIA „Riga Properties 4“.
- ✓ Juunis ning septembris 2023 sõlmis Kanada tütarettevõtte Hepsor SPV I Ltd partnerluslepingud Torontos Weston'i ning Isabella kinnistute arendamiseks.
- ✓ Oktoobris asutas Hepsor AS 50%-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor VT49 OÜ, mis omandas 3. novembril 2023 kaks kinnistut Rae vallas.
- ✓ Detsembris asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor M7 OÜ.

# Olulised 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 tütaretevõtte 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.
- ✓ Aprillis asutas Hepsor Kanada OÜ tütaretevõtte Hepsor Kanada SPV 1 OÜ. Hepsor Kanada SPV 1 OÜ asutas omakorda tütaretevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd.
- ✓ 20. Aprillil 2023 allkirjastasid Hepsor Latvia OÜ tütaretevõtte Hepsor RD5 SIA ja Bigbank AS Läti filiaal laenulepingu summas 4 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Nameja Residence arendusprojekti ehitust Riias.
- ✓ Hepsor AS-i tütaretevõtte Hepsor Latvia OÜ sõlmis 10. mail 2023 Hepsor U30 SIA osade müügilepingu East Capital Real Estate IV kinnisvarafondiga. Hepsor U30 SIA omab Riias aadressil Ulbrokas iela 30 asuvat kinnistut, millel paikneb Hepsor poolt arendatud 3 642 m<sup>2</sup> üüripinnaga stock-office tüüpi ärihoone nimega StokOfiss U30.
- ✓ Hepsor AS kontserni kuuluvad ettevõtted T2T4 OÜ ja Hepsor Tooma OÜ sõlmisid 10. mail 2023 asjaõigusliku ostu-müügilepingu Tallinnas, Lasnamäel aadressidel Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 asuvate 44 959 m<sup>2</sup> kogupindalaga kinnistute müügiks, millest 24 060 m<sup>2</sup> moodustas ärimaa ja ülejäänud osa üldkasutatav maa.
- ✓ Hepsori Kanada tütaretevõtte Hepsor SPV I Ltd tegi juunis esimese investeeringu Kanada kinnisvaraturule, kus koos Kanada partneritega osteti elukondlikuks arenduseks sobiv kinnistu Torontos, aadressil 3406-3434 Weston road.
- ✓ Hepsor AS tütaretevõtte Hepsor Latvia OÜ allkirjastas 25. augustil 2023 lepingu, millega soetatakse 50% SIA „Riga Properties 4“ osadest. SIA „Riga Properties 4“ on sõlminud ostulepingud kahe kinnistu ostuks Lätis Riia lähistel kogupindalaga 74 314 m<sup>2</sup>. Kinnistute arendamisel on Hepsori partneriteks Rīgas Īpašumu Fonds SIA ja Venturecorp Property Holdings UAB.
- ✓ Hepsor AS-i 45%-lise osalusega sidusettevõtte Hepsor P113 OÜ ütles üles üürilepingu Novel Clinic Assets OÜ-ga üürniku poolse üürilepingu tingimuste olulise rikkumise tõttu. Hepsor tegeleb vabanenud üüripinnale (3 575 m<sup>2</sup>) uute üürnike otsimisega.
- ✓ Hepsor AS-i Kanadas registreeritud tütaretevõtte Hepsor SPV I Ltd tegi 20. septembril 2023 oma teise investeeringu Kanada kinnisvaraturule. Koos Kanada partneritega osteti 3 kõrvutiasuvat elukondlikuks arenduseks sobivat kinnistut Toronto kesklinnas. Kinnistu arendamiseks asutati Elysium Isabella Limited Partnership.
- ✓ Hepsor AS asutas 50%-lise osalusega ettevõtte Hepsor VT49 OÜ, mis omandas novembris kaks kinnistut Rae vallas. Ostetud kinnistutel on olemas detailplaneering, mis lubab sinna rajada 4 500 m<sup>2</sup> üüritava pinnaga ärihoone.
- ✓ Novel Clinic Assets OÜ esitas 9. novembril harju Maakohtule hagiavalduse Hepsor AS sidusettevõtte Hepsor P113 OÜ vastu, et taastada Pärnu mnt 113 üürileping, nõuda üürilepingu ülesütlemise tõttu hüvitist ning välja nõuda ruumidesse jäänud vara. Hepsori ja Hepsor P113 OÜ teiste osanike eesmärk on otsida kohtuvälist lahendit.
- ✓ Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor JG SIA ja Mitt&Perlebach SIA allkirjastasid 20. novembril 2023 lepingu Annenhof Majas nimelise arendusprojekti ehitamiseks Riias aadressil Jurmalas Gatve 74. Ehituslepingu maht on ligikaudu 4,3 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.

# Majandustulemused

## Müügitulu

Kontserni 2023. aasta müügitulu oli 41,1 miljonit eurot (2022: 12,9 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis moodustas 27,5 miljonit eurot (2022: 6,1 miljonit eurot) ja Eestis 13,6 miljonit eurot (2022: 6,8 miljonit eurot). Läti müügitulu osakaal oli 67% (2022: 47%) kontserni kogu müügitulust.

Kokku oli seisuga 31. detsember 2023 müügiks valmis 34 korterit (31. detsember 2022: 26) sh 10 korterit Strēlnieku 4b arendusprojektis Riias, 1 korter Mārupes Dārzs arendusprojektis Marupes, 5 korterit Paevälja Hoovimajad arendusprojektis ja 18 korterit Lilleküla Kodud arendusprojektis, Tallinnas.

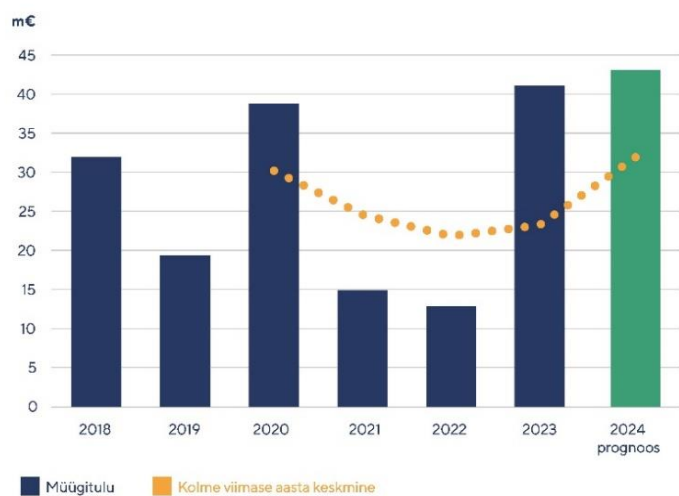
Kontsern müüs asjaõiguslepingutega 2023. aasta 274 korterit (2022: 85 korterit):

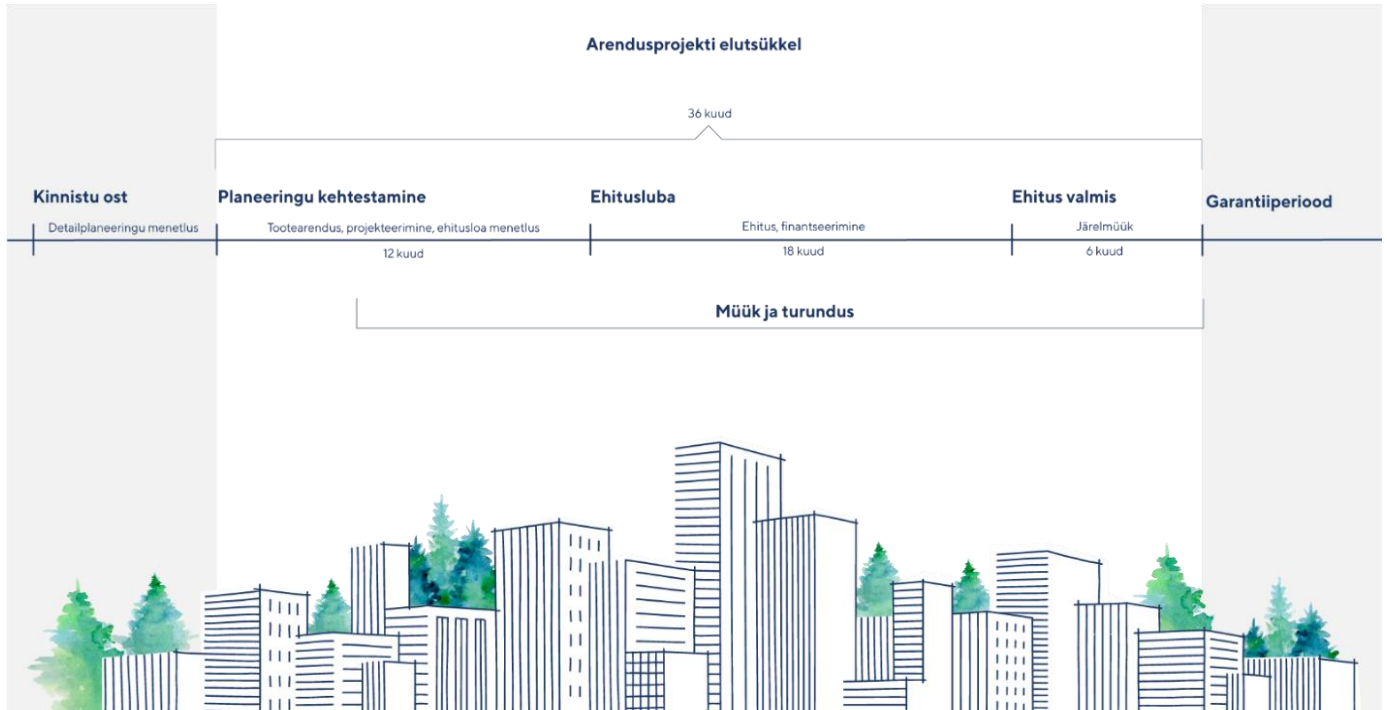
- ✓ Lätis 215 korterit sh 8 korterit Strēlnieku 4b, 116 korterit Kuldigas Parks ja 91 korterit Mārupes Dārzs arendusprojektides.
- ✓ Eestis 59 korterit sh 51 korterit Paevälja Hoovimajade ja 8 korterit Lilleküla Kodude arendusprojektides.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern arendusprojekti projektijuhtimise teenust tütar- ja sidusettevõtetele ning teenib üüritulu nii valminud hoonete kui ka arenduses olevate projektide äripindade ajutisest väljaüürimisest. 2023. aasta üüritulu ulatus 1 270 tuhande euroni ja moodustas 3,1% kontserni kogu 2023. aasta müügitulust (2022: 771 tuhat eurot ja 6,0%). Üüritulu kasv tuleneb peamiselt Grüne Maja (Tallinn) ja Ganibu Dambis (Riia) äripindade üüritulust.

Müügitulu suur kõikumine on kinnisvara arendusfirmade puhul suhteliselt tavapärane. Kontserni kinnisvaraprojektide arendustsükkel 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 2023. aasta ärikasum oli 5,0 miljonit eurot (2022: 0,2 miljonit eurot). Kontserni puhaskasum oli 3,5 miljonit eurot (2022: 1,3 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 1,2 miljonit eurot (2022: 1,4 miljonit eurot) ja vähemusosaluse puhaskasumiks 2,3 miljonit eurot (2022: puhaskahjum 0,1 miljonit eurot).

Aruandeperioodil müüdud arendusprojektide brutokasumi marginaal oli 20,3% (2022: 22,0%). Kontserni brutokasumi marginaaliks oli 17,2 % (2022: 13,8%). Ärikasumi marginaaliks kujunes 12,2% (2022: 1,8%). Enim on mõjutanud ärikasumit:

- ✓ 2023. aastal on suurenenud kontserni tegevuskulud olles 3,0 (2022: 2,3) miljonit eurot, kasvades 32% (2022: 39%). Enim on kasvanud töjõukulud, arendusprojektide turundamisega seotud kulud olid 0,4 miljonit eurot (2022: 0,3), üldisest hinnatõusust tulenevalt kasvasid ka ostetud teenuste kulud, mis 2023. aastal olid 0,4 miljonit eurot (2022: 0,2 miljonit eurot).
- ✓ Töjõukulud kasvasid aruandeaastal 29% (2022: 68%) olles 2 miljonit eurot (2022: 1,5 miljonit eurot). Kasv on tingitud nii 2023. aastal toimunud muudatustega töötajate koosseisus kui ka palgasurve tulenevast üldisest töötasu tõusust.

Kontserni 2023 aasta puhakasumi marginaal oli 8,5% (2022: 10,3%). Emaettevõtte omanikele kuuluva puhakasumi marginaaliks kujunes 2,9% (2021: 10,8%).

## Emaettevõttele kuuluv osa puhaskasumist



Kui 2022. aastal teenis kontsern sidusettevõtetest Hepsor N170 OÜ ja Hepsor P113 OÜ kapitaliosaluse meetodil finantstulu 1,1 miljonit eurot siis 2023. aastal saadi Hepsor P113 OÜ kapitaliosaluse meetodil kajastamisest finantskulu 0,6 miljonit eurot. 2023. aastal hinnati Hepsor P113 OÜ kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 9,4 miljonit eurot (2022: 13,1 miljonit eurot). Vara väärtuse järsu languse põhjustas peamiselt ankur-rentnikuga üürilepingu lõpetamine 2023. aasta septembris.

2023. aastal teenis kontsern ühekordset finantstulu, 1,0 miljonit eurot tütarettevõtte Hepsor U30 SIA müügist, 2022. aastal vähemusosaniku laenuõude loovutamise summas 0,4 miljonit eurot.

Kontserni Intressikulud suurenesid aruandeaastal 1,2 miljoni euro võrra. Kontserni finantskulud kokku olid 2,7 miljonit eurot (2022: 0,8 miljonit eurot).

## Bilanss

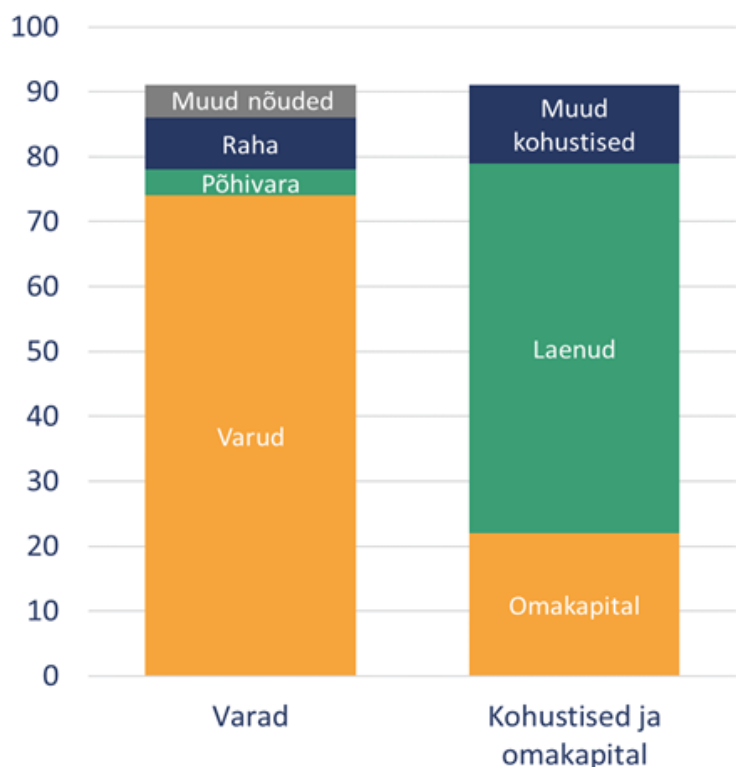
Kontserni bilansimaht oli 31. detsembri 2023 seisuga 91,0 miljonit eurot (31. detsember 2022: 78,4 miljonit eurot), mis on 16,1% (2022: 41,7%) suurem kui võrreldaval perioodil. Varud moodustasid bilansimahust 85,1% ehk 77,4 miljonit eurot (31. detsember 2022: 89,0% ja 69,8 miljonit eurot). 2023. aastal on kontsern ostnud 2 uut äriarendusprojekti: Lätis, Smaidu, Dreilini ja Eestis, Vana-Tartu mnt. 49 millega lisandus arendusportfelli kokku 28 113 m<sup>2</sup> arendatavat äripinda. 2023 aasta teises kvartalis müüdi Tallinnas, Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 kinnistud ja Riias Ulbrokas 30 äriarendusprojekt, mis vähendas arendusportfelli 14 142 m<sup>2</sup> võrra. Aruandeaastal on kontsern müünud asjaõiguslepingutega 274 korterit.

Seisuga 31. detsember 2023 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 8,4% olles 7,6 miljonit eurot. (2022: 4,8% olles 3,8 miljonit eurot).

Kontserni laenukohustised olid 31. detsembri 2023 seisuga kokku 56,9 miljonit eurot (31.12.2022: 48,6 miljonit eurot) moodustades 62,5% bilansist (31.12.2022: 62,0%).

Kontserni omakapital kasvas aastaga 9% ning ulatus 22,2 miljoni euroni. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kasvas aastaga 5,7%. Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital on seisuga 31.12.2023 21,0 miljonit eurot (2022: 19,9 miljonit eurot).

**Bilansi struktuur 31.12.2023 (m€)**



## Rahavood

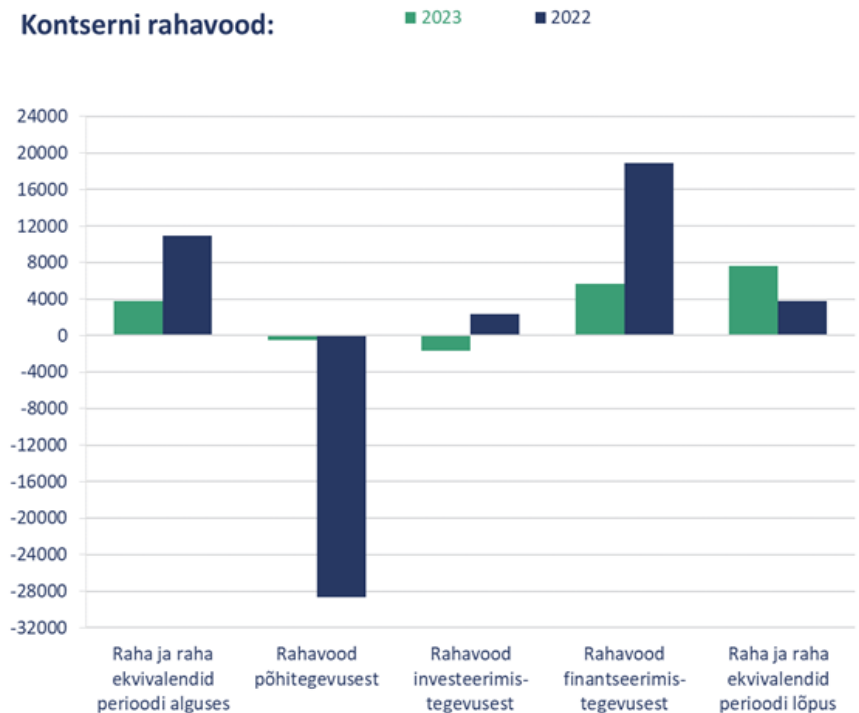
Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2023. aasta alguses 3,8 miljonit eurot (2022. aasta algus: 10,9 miljonit eurot) ning aruandeperioodi lõpus 7,6 miljonit eurot (31.12.2022: 3,8 miljonit eurot). Perioodi positiivne rahavoog oli 3,9 miljonit eurot (2022: negatiivne 7,1 miljonit eurot).

Põhitegevuse rahavoog oli 2023. aastal negatiivne 0,5 miljonit eurot (2022: negatiivne 28,6 miljonit eurot). Põhitegevuse rahavooge mõjutas enim ärikasumi kasv ning mitmete arendusprojektide müügist tulenevalt varude vähenemine, kui 2022. aastal oli varude muutuse tõttu rahavoog negatiivne 30,9 miljonit eurot siis 2023. aastal oli negatiivne 5,7 miljonit eurot.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2023. aastal negatiivne 1,7 miljonit eurot (2022: positiivne 2,4 miljonit eurot). Netorahavoog tütarettevõtte Hepsor U30 SIA müügist oli 0,6 miljonit eurot. Finantsinvesteeringud Kanadasse, Weston Road ja Elysium Isabella arendusprojektidesse oli 2,0 miljonit eurot. Aruandeaastal on kontsern andnud laene 0,3 miljonit eurot. Võrreldaval perioodil oli antud laenude netorahavoog 1,9 miljonit eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne 5,6 miljonit eurot (2022: 18,8 miljonit eurot). Saadud laenude netosumma 2023. aastal oli 9,5 miljonit eurot (2022: 20,2 miljonit eurot). 2023. aastal on tasutud laenuintresse 3,9 (2022: 1,2) miljonit eurot.

Kontserni rahavood:



## Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	2023	2022	2021	2020	2019
Müügitulu	41 135	12 870	14 961	38 771	19 535
Brutokasum	7 068	1 774	3 059	4 084	2 088
EBITDA	5 227	383	2 037	3 572	1 431
Ärikasum	5 034	235	1 880	3 411	1 298
Puhaskasum	3 480	1 331	1 733	3 845	1 328
<i>Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-</i>	<i>1 185</i>	<i>1 396</i>	<i>-22</i>	<i>2 591</i>	<i>956</i>
Koondkasum/-kahjum	1 713	1 315	-12	2 834	706
<i>Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum</i>	<i>1 127</i>	<i>1 033</i>	<i>46</i>	<i>2 605</i>	<i>894</i>
Varad kokku	91 001	78 368	55 345	30 433	36 987
<i>Sh varud</i>	<i>77 439</i>	<i>69 760</i>	<i>37 237</i>	<i>22 903</i>	<i>31 499</i>
Kohustised kokku	68 840	58 045	36 308	20 914	30 265
<i>Sh laenukohustised kokku</i>	<i>56 905</i>	<i>48 580</i>	<i>28 363</i>	<i>16 160</i>	<i>23 439</i>
Omakapital kokku	22 161	20 323	19 037	9 519	6 722
<i>Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</i>	<i>20 993</i>	<i>19 866</i>	<i>18 904</i>	<i>9 454</i>	<i>6 886</i>
Kasum aktsia kohta	0,31	0,36	-0,01	0,86	0,32

## Suhtarvud

	2023	2022	2021	2020	2019
Brutokasumi marginaal	17,2%	13,8%	20,4%	10,5%	10,7%
Ärikasumi marginaal	12,2%	1,8%	12,6%	8,8%	6,6%
EBITDA marginaal	12,7%	3,0%	13,6%	9,2%	7,3%
Puhaskasumi marginaal	8,5%	10,3%	11,6%	9,9%	6,8%
Üldkulude suhtarv	5,0%	12,0%	8,1%	2,3%	4,3%
Omakapitali määr	24,4%	25,9%	34,4%	31,3%	18,2%
Võlakordaja	62,6%	62,1%	51,3%	53,2%	63,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,7	2,5	4,2	3,5	2,2
Omakapitali tootlus	16,4%	6,8%	12,1%	47,3%	27,6%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	5,8%	7,2%	-0,2%	31,7%	19,6%
Varade tootlus	4,1%	2,0%	4,0%	11,4%	4,1%

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 31.12.2023 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 26 (31.detsember 2022: 25) inimest, sh Eestis 13 (31. detsember 2022: 13) ja Lätis 13 (31. detsember 2022: 12).

2023. aastal olid tööjõukulud kokku 1 981 tuhat eurot (2022: 1 530 tuhat eurot). Aruandeaasta palgakulude tõusu põhjustas nii muudatused töötajate koosseisus kui ka üldine palgatõus.

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 juhatuse 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.

Hepsor Latvia OÜ juhatuse liige on Martti Krass, kes vastutab Läti arendusprojektide eest ning on kõikide Läti tütarettevõtete juhatuses.

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 363 tuhat eurot (2022: 325 tuhat eurot).

Rohkem infot tööjõukulude kohta on esitatud lisas 21.

Töötajate arv  
2023. aastal

26

# Aktsia ja aktsionärid

Hepsor AS-i aktsiad (HPR1T; ISIN EE3100082306) on noteeritud Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas alates 26. november 2021. Kokku on kontsern emiteerinud 3 854 701 aktsiat nimiväärtusega 1 euro.

Seisuga 31. detsember 2023 oli Hepsor AS-il 10 527 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
<b>Kokku</b>	-	<b>3 000 000</b>	<b>77,83</b>

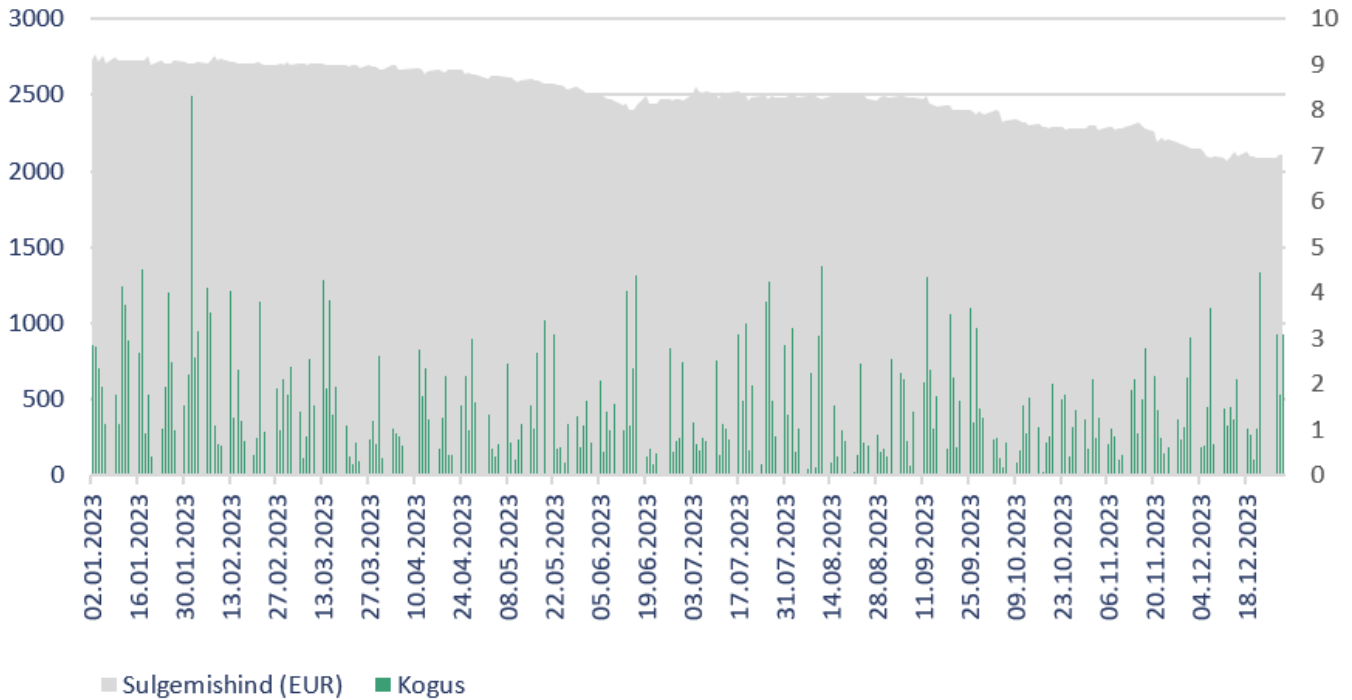
## Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. detsember 2023:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	5	0,05%	3 000 000	77,83%
10 001-100 000	8	0,08%	244 484	6,34%
1001-10 000	51	0,48%	145 816	3,78%
101-1000	805	7,65%	208 972	5,42%
1-100	9 658	91,75%	255 429	6,63%
<b>Kokku</b>	<b>10 527</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 854 701</b>	<b>100,00%</b>

Perioodil 1. jaanuar 2023 kuni 31. detsember 2023 teostati Hepsori aktsiatega kokku 7 442 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 117 234 aktsiat kogusummas 979 906 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 9,23 eurot ning madalaim 6,9 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31. detsember 2023 seisuga 27,1 miljonit eurot ning kontserni omakapital 22,1 miljonit eurot.

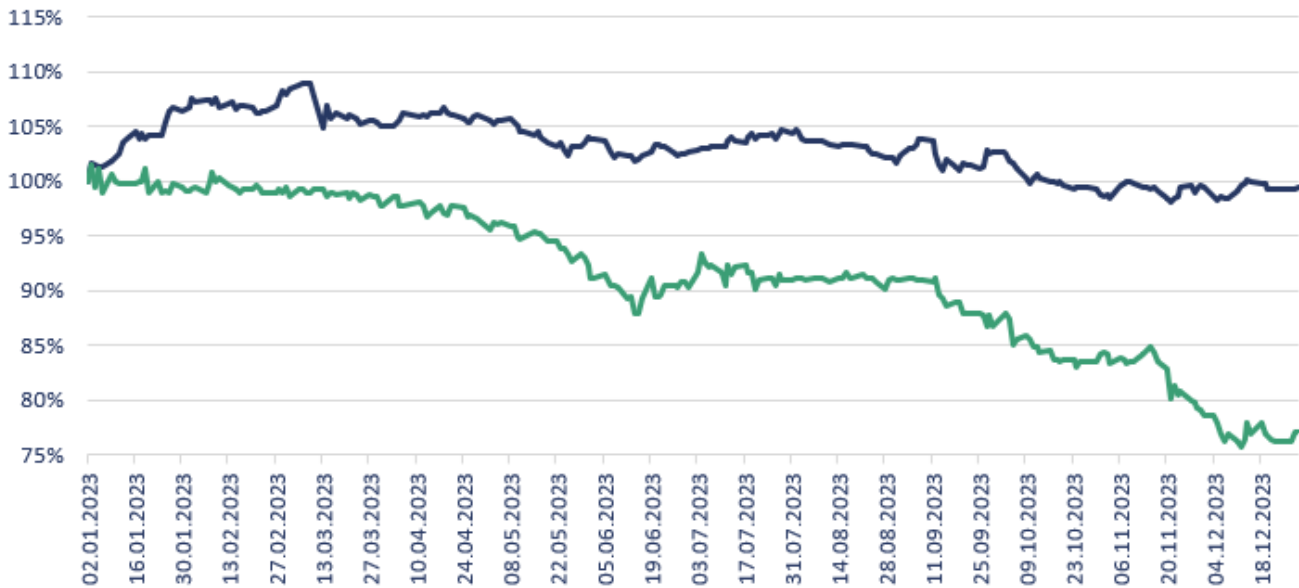


**Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogus, 12 kuud (1. jaanuar 2023 – 31. detsember 2023):**



Allikas: Nasdaq Baltic

**Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. jaanuar 2022 – 31. detsember 2023):**



INDEX/AKTSIA	AVAMISHIND	SULGEMISHIND	MUUTUS
OMX Baltic_10	283,88	280,34	-1,25 %
HPR1T - Hepsor	9,1	7,02	-22,86 %

Allikas: Nasdaq Baltic

# 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 2023. 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 2022. aasta aktsionäride üldkoosolek toimus 25. mail 2023 L'Embitu Hotelli konverentsikeskuses aadressil Lembitu 12, Tallinn. Korraline üldkoosolek oli otsustusvõimeline, kuna seal osales 27 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 3 039 656 häält, st kokku 78,86% Hepsor AS-i aktsiatega esindatud häälest, sealhulgas 4 aktsionäri, kes kasutasid võimalust hääletada enne koosolekut ning kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 1 747 häält. Hepsor AS-i aktsionäride korraline

Üldkoosolek otsustas kinnitada 2022. aasta majandusaasta aruande ning jaotada 31.12.2022 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 1 396 tuhat eurot järgnevalt:

- kanda kohustusliku reservkapitali arvele 385 tuhat eurot;
- kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 1 011 tuhat eurot.

Üldkoosolekul tehtud otsused avalikustati Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis, Finantsinspektsiooni ja ettevõtte veebilehel.

## Juhatus

### *Juhatus 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. Juhatus liige on Henri Laks, kellega on sõlmitud juhatus liigme leping, mis kehtib kuni 14.10.2026. Kontserni juhatus liige võib olla ühtlasi ka kontserni tütar- ja sidusettevõtete juhatus liige.



Henri Laks  
Juhatus liige

Teenistuskäik:

2021 – ... Hepsor AS, juhatus liige

2013 – 2021 Hepsor OÜ, juhatus 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

Juhatus liigme lepingu algus: 14. oktoober 2021

Juhatus liigme lepingu lõpp: 13. oktoober 2026

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

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

#### *Juhatus liikme tasustamise põhimõtted*

Juhatus tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikme tegevusele. Juhatus 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. Juhatus liikme tasu, sh preemiasüsteem, peab olema selline, mis motiveerib isikut tegutsema kontserni parimates huvides ning hoiduma tegutsemisest isiklikes või muude isikute huvides. Juhatus liikme põhipalk ja tasustamis põhimõtted sätestatakse juhatuse liikme lepingus.

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

#### *Huvide konflikt*

Juhatus liige väldib huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Juhatus liige ei tee otsuseid enda isiklikest huvidest lähtudes ega kasuta kontsernile suunatud ärilisi pakkumisi isiklikes huvides. Juhatus liige teatab nõukogule huvide konflikti olemasolust enne ametilepingu sõlmimist ning samuti viivitamata sellise konflikti hilisemal tekkimisel. Juhatus 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. 2023. aastal selliseid tehinguid ei toimunud.

Juhatus 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 aastaeelarve. 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.

2023. aastal toimus 14 nõukogu koosolekut, milles võeti vastu 19 otsust. Sellest 14 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 2023. 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. 2023. 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 juhustest 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 seatud plaanidest ja eesmärkidest kõrvale, tuues seejuures välja muutuste põhjused. Nimetatud teave edastatakse nõukogule ilma viivitusega 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. 2023. majandusaasta aruannete auditeerimise eest makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 63 tuhat eurot pluss käibemaks. 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 2023. 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. Juhatuse liikmele makstakse tasu vastavalt juhatuse liikme lepingule. Tasustamisaruanne avaldab teabe 2023. majandusaastal juhatuse liikmele makstud töötasu ja hüvitiste kohta.

Juhatuse 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.

Juhatuse 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. Juhatuse liikme Henri Laksi juhatuse liikme leping sõlmiti 14. oktoobril 2021 ning tema volitused kehtivad kuni 13. oktoober 2026.

tuhandetes eurodes	2023	2022	2021	2020
Kontserni palgakulu kokku	1 981	1 530	908	605
<i>Sh. juhatuse liikme bruto töötasu</i>	<i>151</i>	<i>109</i>	<i>56</i>	<i>42</i>
Töötajate keskmine arv	20,0	18,0	13,8	11,4
Kontserni müügitulu	41 135	12 870	14 961	38 771
Kontserni müügitulu töötaja kohta	2 057	715	1 084	3 400

# Büroo113

Pärnu mnt 113, Tallinn



# Vastutustundlik ettevõtlus

Juba kolmandat aastat esitame majandusaasta aruande osana eraldiseisvat vastutustundliku ettevõtluse aruannet, mis on konsolideeritud finantsaruandega samas ulatuses. Kuivõrd kontsernile rakendub 2025. aasta kohta Euroopa äriühingute kestlikkusaruandluse direktiivi (CSRD) järgi aruandluskohustus, oleme hakanud 2023. aastast astuma samme selle suunas, et raporteerida oma kestlikkustegevusi direktiivi juurde kuuluvate standardite (ESRS) kohaselt. Plaanime täielikult nõuetele vastava aruande esitada 2026. aastal 2025. aasta kohta, kuid seni võtame järk-järgult kasutusse avalikustamismõudeid, millest raporteerides lähtume.

2022. aastal kaardistasime koostöös väliste ekspertidega oma suurimad mõjukohad ja võimalused panustada ühiskonna kestlikku arengusse ning panime paika ESG (*environmental-social-governance*) fookusteemad, millele keskendume. Olulised teemad, mida soovime Hepsoris strateegiliselt juhtida, on järgmised:

- ✓ **Kliimamõju leevendamine** läbi arendatavate hoonete elukaare mõju ning otsese tegevusega kaasneva heite vähendamise.
- ✓ **Sotsiaalselt vastutustundlik arendustegevus** ehk tervist toetava sisekliima ja välialadega hoonete arendamine, mis sobituvad linnaruumi ning aitavad kaasa ühtsete kogukondade tekkele.
- ✓ **Aus ning läbipaistev ärikultuur** ehk seaduskuuleka, avatud ja eetilise äritegevuse tagamine ning selle nõudmine koostööpartneritelt.

Olulised, kuid väiksema või kaudsema mõjuga seotud kestlikkusteemad, millega samuti tegeleme on järgmised:

- ✓ **Töökeskkonna** kujundamine ehk töötajate heaolu ja kaasamine, nende arendamine, terviseedendus ning võrdne kohtlemine.
- ✓ **Toetustegevused** ning täiendava panuse andmine ühiskonda.
- ✓ **Klientide suunamine** ja koostöö kestliku arengu nimel.

Teadvustame ka teisi ehitust ja kinnisvara puudutavaid olulisi keskkonna ja sotsiaalse mõju valdkondi nagu meie tegevuse mõju elurikkusele, veekasutusele, kliimamuutustega kohanemisele, jäätmetekkele, hoonete turvalisusele ja ligipääsetavusele ning kinnisvarasektori eliidistumisele. Mainitud aspektid on paljuski seotud riikide tasandil tehtavate otsustega ning tegeleme nende teemadega seadustest ja standarditest lähtuvalt, kuid oma kontsernis me neid strateegiliselt ei juhi. Siiski saame neisse kaudselt panustada läbi enda põhifookuste.

Uuendame oma mõjukohtade kaardistust 2024. aasta jooksul vastavalt ESRSis sätestatule ja Euroopa finantsaruandluse nõuanderühma (EFRAG) olulisuse hindamise rakendusjuhendile, arvestades kahese olulisuse põhimõttega (*double materiality*). Kestlikkusega seotud tegevuste eest vastutab Hepsor AS-i juhatuse, igapäevaste pingutuste elluviimist koordineerivad Eesti ja Läti ettevõtete maajuhid.

## Keskkonnamõju

2021. aasta kevadel kiitis valitsus heaks visioonidokumendi „Ehituse pikk vaade 2035“, mille eesmärk on juhtida avaliku sektori ja erasektori koostööd ehitusvaldkonna kestlikul arengul. Dokument näeb ette, et ehitusotsused tehakse pikaajaliselt ette mõeldes, andmetele 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- ning energiasäästlik ja kestlik.

Teadvustame, et keskkonnahoidlik ja kestlik mõtteviis algab juba sobiva krundi valimisest ning jätkub protsessina planeerimisel ja hoonete projekteerimisel. Rohepööre ei ole meie jaoks moesõna. Selleks, et tagada parimate keskkonnasäästlike lahenduste kasutus ning panustada Eesti ja Läti pikaajalisse ehitusvaldkonna visiooni, on iga uue arendusprojekti juurde kaasatud töötajatest koosnev **roheideede innovatsiooni akadeemia**, mille eesmärk on ideekorjetega leida ja rakendada innovaatilisi praktikaid. Akadeemias otsime lahendusi erinevatele projekteerimisega seotud teemadele, sh keskkonnahoidlikumad kütte- ja jahutussüsteemid, hoonete energiatõhusus, ehitusmaterjalide taaskasutus ja puidu osakaalu suurendamine ning keskkonnahoidlikku elustiili toetavate hoone funktsioonide planeerimine.

## Kliima

Valitsustevahelise kliimamuutuste eksperdirühma (IPCC) 2021. aasta aruande<sup>1</sup> kohaselt moodustab eluasemete kasutamine ja nende ehitamine globaalselt ligikaudu 36% energiatarbimisest ning ligikaudu 37% kasvuhoonegaaside heitest. Meil lasub oma tegevusvaldkonnast lähtuvalt suur vastutus, aga ka võimalus juhtida kliimamõju nii enda tegevuses kui kujundada seda väärtusahelas, et panustada Pariisi kokkuleppe ja sellest lähtuvate Euroopa Liidu eesmärkide täitmisesse.

2022. aastal tuvastasime oma oluliste mõjukohtade hindamise tulemusena, et saame oma hoonete kliimamõju vähendada peamiselt:

- ✓ hoonete energiatõhususe tagamisega;
- ✓ taastuenergia lahendustega;
- ✓ väiksema CO<sub>2</sub>-mahukusega hoonete arendamisega, sh kohalike ja looduslike ehitusmaterjalide eelistamisega;
- ✓ ärihoonetele sertifitseerimisega LEED ja BREEAM alusel;
- ✓ direktiivide kohase kliimamuutusi leevendava äritegevusega.

Meie põhifookus hoonete projekteerimisel ongi eksploatatsiooniaegse energiakasutuse vähendamine, sest siin on meie potentsiaalne mõju suurim. Vähemal määral saame panustada ka kliimamuutustega kohanemisse, arvestades arendusprojektides ilmastikukindluse<sup>2</sup>, üleminekuriskide ja turuootustega.

Arendame oma ärihooneid järjepidevalt rohelisest mõtteviisist lähtuvalt ning oleme alates 2014. aastast, mil valmis esimene kontseptsiooni järgi ehitatud büroohoone aadressil Sõpruse pst 157, kasutanud oma projekteeritud hoonetes järgmisi erilahendusi, mis panustavad nii kliimamuutuste leevendamisse kui ka nendega kohanemisse:

- ✓ **Termoaktiivsed vahelaed**, mille abil on ruumide temperatuur ja soojusenergia jaotus automaatselt reguleeritud ning aastaringselt stabiilne. Süsteem võimaldab ruume kütta ja jahutada hoone vahelagedes asuva ühise torustiku kaudu, mistõttu puudub vajadus radiaatorite ja klassikaliste konditsioneeride kasutamiseks. Peale soodsamate kütte- ja jahutuskulude saab üürnik parema ja stabiilsema sisekliima.
- ✓ **Maakütte-süsteem**, mis kasutab looduslikku taastuvat energiat talvel kütmiseks ning suvel jahutamiseks. Süsteem aitab hoida kütte- ja jahutuskulud kaug- või gaasikütte kuludest madalamad ning tagab väiksema sõltuvuse teenusepakkujast.
- ✓ **Passiivsed arhitektuurilahendused**, mis takistavad suvisel ajal liigselt päikesekeumusel ruumidesse jõudmist, tõstes kasutajate elukvaliteeti ning vähendavad jahutamisevajadust ja sellega ka energiatarvet.
- ✓ **Katustele paigaldatavad päikesepaneelid**, mida alates 2014. aastast kavandame kõigile enda arendatavatele ärihoonetele ning võimalusel ka eluhoonetele.

<sup>1</sup> <https://www.ipcc.ch/assessment-report/ar6/>

<sup>2</sup> *Protsess, mille abil tagatakse riiklike eeskirjade ja juhiste või rahvusvaheliselt tunnustatud standardite kohaselt taristu vastupidavus negatiivsele kliimamõjule.*

- ✓ **Jalgrattaparklad** ning elektriautode laadimisvõimalused, mis aitavad hoonete üürnikel teha keskkonnateadlikumaid transpordivalikuid.

Iga hoone, olgu see äri- või elukondlik, projekteerimisel arvestame ka spetsiifilise piirkonna loodusriskidega ning vajadusel hindame ka kliimamuutustega seotud riske, näiteks üleujutusohu veekogude lähedale ehitamisel.

Oleme keskkonnahoidu arvestades projekteerinud ka Eestis asuva büroohoone, kus ise igapäevaselt tegutseme ja mida jagame teiste ettevõtetega. Hoonet köetakse ja jahutatakse maaküttega, veevarustus toimib osaliselt sadevee baasil, katusele on paigaldatud päikesepaneelid ning hoone energiaringlust reguleerib ainulaadne termoaktiivne konstruktsioon TABS.

2023. aastal valmisid muu hulgas eelnimetatud keskkonnahoidliku ehituse põhimõtete järgi projekteeritud ja ehitatud *Grüne* maja<sup>3</sup> kontoripindade üürimiseks ning meditsiiniettevõtetele mõeldud Büroo 113<sup>4</sup>. Jätkasime ka töodega Manufaktuuri kvartali<sup>5</sup> arendamisel, kus püüame renoveerimisel ühendada vana ja uue, kasutades kõige kaasaegsemaid kestlikke lahendusi.

Manufaktuuri kvartalis asuv Manufaktuuri Vabrik on kavandatud A-energiaklassi hoonena ning sellest saab esimene kortermaja Eestis, kus lisaks maaküttele kasutatakse ka terviklikku maajahutuse lahendust. Lisaks on plaanis renoveerimistöodel kasutada maksimaalselt lammutamise käigus kogutud materjale, sh silikaattelliseid arenduse siselahendustes. Manufaktuuri Vabriku ehituse algust prognoosime 2024 I poolaastal.

Manufaktuuri kvartali projekti kuuluvad ka Manufaktuuri 7 hooned<sup>6</sup>, mis on projekteeritud sarnaseid lahendusi silmas pidades ning mis valmivad 2024. aastal.

Rohelise mõtteviisiga hoonete kavandamisest lähtusime 2023. aastal ka oma tegevuses Lätis, kus jätkasime muu hulgas StokOfiss U34<sup>7</sup> ärihoone arendusprojekti ettevalmistamisega. Lisaks omandasime hoonele BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) sertifikaadi tasemel „väga hea“ (3/5), mis annab tunnistust hoone terviklikust energiatõhususest, keskkonna- ja kasutajasõbralikkusest ning kestlikkusest hoone igas kavandatud elukaare etapis. StokOfiss U34 ehituse algust prognoosime 2024 I poolaastal.

---

<sup>3</sup> <https://gryne.ee/et/>

<sup>4</sup> <https://byroo113.ee/>

<sup>5</sup> <https://hepsor.ee/manufaktuurivabrik>

<sup>6</sup> <https://hepsor.ee/manufaktuur/m7/>

<sup>7</sup> <https://hepsor.lv/stokofissu34/en/>



## Energiatarbimine ja kontoritegevuse CO<sub>2</sub>-jalg

2023. aastal hakkasime jälgima ka oma energiatarbimist, mis vastab CO<sub>2</sub>-jälje hindamise metoodikas mõjualadele 1 ja 2 ehk meie kontoritegevuse otsestele kuludele. Energiatarbimise jälgimine kasvuhoonegaaside heitkoguste kõrval loob võimaluse kaardistada suurimaid mõjukohti, kus saaksime panustada tarbimise vähendamisse või selle tõhustamisse.

Energiatarbimine ja energiaallikate jaotus	2023
Söel ja söetoodetel põhinev kütusetarbimine (MWh)	0
Toornaftal ja naftasaadustel põhinev kütusetarbimine (MWh)	9,23*
Maagaasil põhinev kütusetarbimine (MWh)	0
Muudest fossiilsetest allikatest pärit kütuse tarbimine (MWh)	0
Fossiilsetel allikatel põhinev ostetud või omandatud elektri, soojuste, auru ja jahutuse tarbimine (MWh)	7,84
<b>Fossiilenergia tarbimine kokku (MWh)</b>	<b>17,07</b>
Fossiilsete allikate osakaal energia kogutarbimises (%)	37,2
<b>Tuumaallikatel põhineva energia tarbimine (MWh)</b>	<b>0</b>
Tuumaenergia osakaal energia kogutarbimises (%)	0
Taastuvate allikate (sh biomass) kütusetarbimine (MWh)	0
Taastuvatel allikatel põhineva ostetud või omandatud elektri, auru ja jahutuse tarbimine (MWh)	28,81
Muuks kui kütuseks kasutatava oma toodetud taastuenergia tarbimine (MWh)	0
<b>Taastuenergia tarbimine kokku (MWh)</b>	<b>28,81</b>
Taastuvate allikate osakaal energia kogutarbimises (%)	62,8
<b>Energia kogutarbimine (MWh)</b>	<b>45,88</b>

\*Bensiini koguste teisendamisel liitritest megavatt-tundideks on kasutatud [Carbon Disclosure Projecti juhendit ja koefitsente](#).

2022. ja 2023. aastal arutasime koostöös väliste ekspertidega ka oma tegevusest tingitud kasvuhoonegaaside (KHG) heite ehk CO<sub>2</sub>-jälje, järgides rahvusvaheliselt tunnustatud ja enimkasutatud kasvuhoonegaaside aruandluse standardit „GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard“ mõjualades 1, 2 ja 3. Arvestasime kogu jälje arvutamisel seitsme enamlevinud kasvuhoonegaasiga – CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFC-d, PFC-d, SF<sub>6</sub> ja NF<sub>3</sub>. Tulemused on väljendatud süsinikdioksiidi ekvivalentides (CO<sub>2</sub> ekv), mis peegeldab kasvuhoonegaaside erinevat potentsiaali globaalse soojenemise tekitamisel. Kuivõrd arendustegevus moodustab meie CO<sub>2</sub>-jäljest valdava osa, käsitleme hoonete arendustegevuse ja kontoritegevuse jälje eraldi, et Hepsori tegevusest tulenevat kasvuhoonegaaside heidet paremini vaadelda.

**Mõjuala 1** käsitleb otsest kasvuhoonegaaside heidet meie enda allikatest või meie kontrollitavatest allikatest, lähtudes nn tegevuskontrolli põhimõttest. Sinna oleme arvestanud enda kasutatud sõidukikütused, mille tarbimine 2023. aastal võrreldes 2022. aastaga vähenes.

Mõjuala 1 KHG heide	2022	2023	Muutus
Koguheide (t CO <sub>2</sub> ekv)	2,5	2,28	-10%

**Mõjuala 2** hõlmab sisseostetud energiast tulenevat kaudset KHG heidet. Sellesse kategooriasse oleme arvestanud kogu enda tarbitava elektri- ja soojusenergia. ESRSi järgi tuleb energiatarbe KHG heidet raporteerida kahe arvutusmeetodi alusel: asukohapõhine ja turupõhine. Turupõhine meetod kajastab elektrienergia heitkoguseid, mis on seotud ettevõtte tehtud valikutega elektriturul. Asukohapõhine meetod väljendab elektrienergiatootmise keskmist emissiooni kindlas piirkonnas, hoolimata sellest, kas elektritarbimine kompenseeritakse taastuenergia sertifikaatidega (nagu on tehtud meie Läti üksuses). Standardijärgse kahekordse raporteerimise eesmärk on tagada kasvuhoonegaaside aruandluse järjepidevus ja võrreldavus, sest

see aitab paremini esile tuua suundumusi ja muutusi energiakasutuses. Seejuures erineva meetodikaga leitud tulemusi ei liideta. 2023. aastal vähenes oluliselt meie mõjuala 2 koguheidet tänu tõhusama küttesüsteemi kasutusele võtmisele Läti kontoris.

Mõjuala 2 KHG heide	2022	2023	Muutus
Asukohapõhine koguheidet (t CO <sub>2</sub> ekv)	6,63	6,28	-6%
Turupõhine koguheidet (t CO <sub>2</sub> ekv)	7,17	5,61	-28%

**Mõjuala 3** sisaldab meie väärtusahelas tekkivat kaudset heidet, mida analüüsime eraldi kontori- ja arendustegevuse lõikes. Kontoritegevuse valdkonnas kuuluvad 3. mõjualasse teiste hulgas nii jäätmetest tekkiv heide kui ka töötajate liikumine töö ja elukoha vahel ning välja renditud pindade energiatarbimine. Töötajate liikumise arvutamiseks korraldasime töötajate hulgas küsitluse ning samas kategoorias arvestasime ka kodukontori kliimamõju. Olulisim heide vähenemine toimus ostetud kaupade ja teenuste kategoorias, kuid terve mõjuala arvestuses meie heide siiski tõusis, seda peamiselt töötajate tööle- ja kojusõidu, jäätmete ning väärtusahela järgnevate etappide rendivara kategooriates. Välja üüritud pindade elektri- ja soojusenergiatarve kasvas võrreldes 2022. aastaga 50%, sest 2023. aastal valmis kaks uut ärihoonet, mida hakkasime 2023. aastal välja rentima. Suurima panuse väljarenditud pindade jalajälge andis elektrienergia, sest rendipindadel tarbitakse valdavalt fossiilsetel kütustel põhinevat võrguelektrit.

Mõjuala 3 olulised KHG heitkogused kontoritegevuse valdkonnas	2022	2023	Muutus
1. Ostetud kaubad ja teenused	12,5	7,96	-57%
3. Kütuse ja energiaga seotud tegevus (mis ei kuulu 1. või 2. mõjualasse)	1,2	1,82	34%
5. Tegevuse käigus tekkinud jäätmed	0,7	1,85	62%
6. Ärireisid	52,1	49,2	-6%
7. Töötajate tööle- ja kojusõit, sh kodukontor	7,58	20,51	63%
13. Väärtusahela järgnevate etappide rendivara	355,9	713,58	50%
Mõjuala 3 koguheidet kontoritegevuse valdkonnas (t CO <sub>2</sub> ekv)	430	795	46%

**Kogu kontoritegevuse mõju.** Meie 2022. aasta kontoritegevuse asukohapõhine CO<sub>2</sub>-jalg tervikuna kõikides mõjualades oli 439 t CO<sub>2</sub>-ekv, 2023. aastal 804 t CO<sub>2</sub>-ekv. Suurim osakaal on mõlemal aastal olnud mõjualal 3, kus meie välja üüritud pindade elektri- ja soojusenergiatarve moodustas tervest kategooriast 89,77% (2022: 83%).

Kontoritegevuse koguheidet	2022	2023	Muutus
Asukohapõhine koguheidet arendustegevuseta (t CO <sub>2</sub> ekv)	439	804	45%
Turupõhine koguheidet arendustegevuseta (t CO <sub>2</sub> ekv)	433	803	46%

## Arendustegevuse CO<sub>2</sub>-jalg

Arendustegevuse valdkonnas arvestasime vastavalt 2022. ja 2023. aastal alustatud ehitusprojektide mõjuga, arvutades CO<sub>2</sub> -jalje kogu arendusprojekti elukaare kohta (eeldatav eluiga 50 aastat). Erinevalt ülejäänud mõõdetud kategooriatest teistes mõjualades ei peegelda arvutused selles valdkonnas seega ainult aruandlusperioodi keskkonnamõju.

Hoonete kliimamõju hindamiseks kasutasime Eesti ehituse arvutusmetoodikat<sup>8</sup>, mille on töötanud välja TalTechi teadlased koostöös Soome ettevõtte One Click LCA ekspertidega Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi tellimisel. Arvutusmeetod põhineb standardil ISO 14040, keskkonnasäästlikkuse hindamise Euroopa standarditel EN 15804 ja EN 15978, Euroopa Level(s) raamistikul ning CO<sub>2</sub>-jalje hindamise rahvusvahelistel parimatel tavadel.

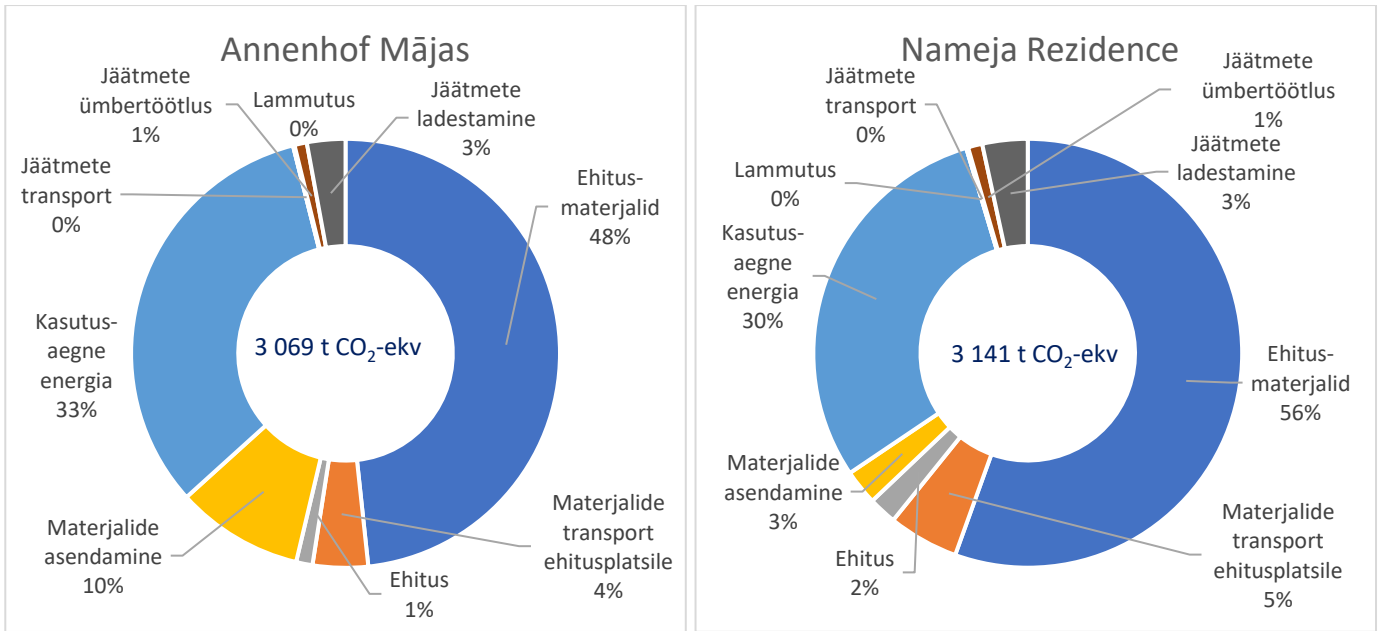
Arvutuse tulemusel saadakse hoone eluea (50 aastat) olelusringi summaarne KHG heitkogus, mis sisaldab ehitusmaterjalide ja -toodete, ehituse, kasutuse ja lõppkäitluse heidet. Hoone elukaare arvutus koosneb kolmest etapist (A, B ja C), mis jagunevad omakorda mooduliteks (A1, A2 jne). Eesti meetodi kohaselt on hoone CO<sub>2</sub>-jalg moodulite A1–A5, B4, B6 ja C1–C4 tulemuste summa. Moodul D esitatakse eraldi ja seda ei arvestata CO<sub>2</sub>-jalje hulka. Kuna hoonete CO<sub>2</sub>-jalje kalkulaator tugineb Eesti-põhisele andmebaasile, siis Läti hoone kasutusaegse energia mõju leidmiseks arvutasime sarnastel põhimõtetel välja Läti energiastenaariumi, võttes aluseks Läti 2021. aasta energia segajäägi.

Kogu arendustegevust puudutav CO<sub>2</sub>-jalg kuulub GHG Protocoli mõjualasse 3 ja oli 2022. ja 2023. aasta võrdluses järgmine:

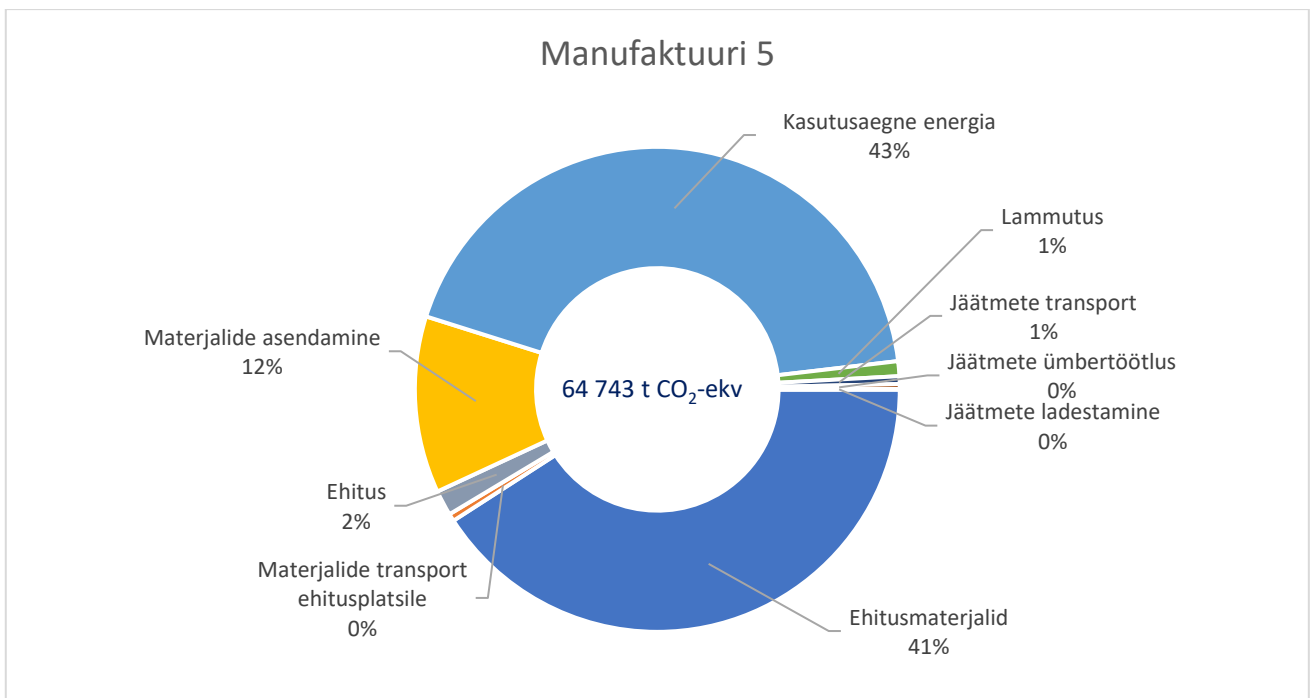
Mõjuala 3 olulised KHG heitkogused arendustegevuse valdkonnas	2022	2023	Muutus
2. Kapitalikaubad	16 864	29 700,4	43%
9. Transport väärtusahela järgnevates etappides	1394,5	617,7	-126%
10. Müüdüd toodete töötlemine	383,8	1 199,2	68%
11. Müüdüd toodete kasutamine	28 309,1	37 964,7	25,4%
12. Müüdüd toodete käitlemine olelusringi lõpus	1469,5	1 472	0,2%
Mõjuala 3 koguheidde arendustegevuse valdkonnas (t CO <sub>2</sub> ekv)	48 421	70 954	32%

Heide hoonete lõikes on aga nende spetsiifikast tulenevalt veidi erinev. 2023. aastal alustasime Lätis kahe hoone – Annenhof Mājas (heitumahukus 1,2 t CO<sub>2</sub>-ekv/m<sup>2</sup>) ja Nameja Rezidence (heitumahukus 1,4 t CO<sub>2</sub>-ekv/m<sup>2</sup>) – ehituse ettevalmistust. Läti projektide CO<sub>2</sub>-jalg terve kasutusaja lõikes on asukoha ja tööde iseloomu tõttu sarnane, väikesed erinevused tulevad sisse ehitusmaterjalide valikust. Suurusjärgud on jäänud samaks ka võrreldes 2022. aastal Lätis alustatud Mārupes Dārzs (1,4 t CO<sub>2</sub>-ekv/m<sup>2</sup>) ehitusega.

<sup>8</sup> <https://eehitus.ee/timeline-post/uuring-ehituse-susiniku-jalajalg/>



2023. algatasime Manufaktuuri 5 renoveerimisprojekti (1,28 t CO<sub>2</sub>-ekv/m<sup>2</sup>) samanimelises kvartalis Tallinnas.



Kuivõrd kokkuvõttes moodustavad suurima osa hoonete CO<sub>2</sub>-jäljest kasutusaegne energiatarbimine ja ehitusmaterjalide tootmisetapp, tuleb juba ehitusprotsessi alguses, sh renoveerimisel, pöörata tähelepanu hoone energiatõhususele ja alternatiivsetele energiaallikatele (nt päikesepaneelide paigaldus). Mida rohkem liigub turutrend kestlike ehitusmaterjalide kasutamise suunas, seda enam väheneb ehitusaegse kliimamõju osakaal ning suureneb hoone kasutaja energiatarbe juhtimise olulisus. Hoone lõppkäitus ehk lammutus ning tekkinud jäätmete utiliseerimine ei ole kliimamõju kontekstis küll kõige olulisemad, kuid ehitusmaterjalide kättesaadavus lammutuse käigus ning nende taaskasutusse või ümbertöötlusesse suunamine on oluline osa ringmajanduslikust mudelist, mille suunas plaanime järgnevatel aastatel mõõdikuid seada.

## Kogu Hepsori tegevuse CO<sub>2</sub>-jalg

Hepsori kogu CO<sub>2</sub>-jälje vaatest oli mõlemal aastal kõige suurem mõõdetud mõjuallikas ehituse ettevalmistavas faasis projektide (ehitus, kasutus ja lõppkäitlus) kogu elukaare prognoositud mõju ehk mõjuala 3 arendustegevuse osa, mis moodustaski sisuliselt kogu meie tegevuse jälje.

Kontori- ja arendustegevuse koguhide	2022	2023	Muutus
Asukohapõhine koguhide (t CO <sub>2</sub> ekv)	48 860	71 758	32%
Turupõhine koguhide (t CO <sub>2</sub> ekv)	48 853	71 757	32%

Mõnikord võib koguhide küll märkimisväärselt tõusta, kuid võrreldes näiteks töötajate arvu või käibega hoopis langeda. Seetõttu arvutame igal aastal asukohapõhiselt välja ka oma tegevuse heitemahukuse nii pindala, töötaja, kui ka käibe kohta, et saada terviklikum pilt meie arengutest kliimamõju vähendamisel. Kuigi 2023. aastal meie heitemahukus kontoripindala ja töötaja kohta tõusis, langes see käibe kohta, mis tähendab, et oleme suutnud loodud väärtuse pealt siiski oma jälge veidi vähendada.

Heitemahukus	2022	2023	Muutus
Kontori pindala kohta	122 t CO <sub>2</sub> -ekv/m <sup>2</sup> (400 m <sup>2</sup> )	130 t CO <sub>2</sub> -ekv/m <sup>2</sup> (552 m <sup>2</sup> )	6%
Töötaja kohta	1 954 t CO <sub>2</sub> -ekv/FTE (25 inimest)	2 760 t CO <sub>2</sub> -ekv/FTE (26 inimest)	26%
Käibe kohta	3 788 t CO <sub>2</sub> -ekv/MEUR (12,9 mln EUR)	1 742 t CO <sub>2</sub> -ekv/MEUR (41,2 MEUR)	-117%

## Muu keskkonnamõju

Lisaks hoonete kliimamõju vähendamisele on meil võimalus ja vastutus arenduses arvestada ka elurikkuse hoidmise ja ressursikasutusega. Seda kõike saame peamiselt kannustada läbi rentnike ja lõppkasutajate suunamise ja neile võimaluste loomise, sh hoonete eluea suurendamisega.

Elurikkuse hoidmiseks, aga ka inimestele parema elukeskkonna pakkumiseks, püüame arendustegevusel vältida puude maha võtmist, kus võimalik. Kui siiski tuleb puid langetada, oleme võtnud eesmärgiks istutada tagasi sama palju, kui maha on võetud, seda ka Lätis, kus see kohustuslik ei ole. Lisaks positiivsele elurikkuse mõjule, aitab kõrghaljastus kohaneda ka kliimamuutustega, aidates loomulikult teel reguleerida krundi temperatuuri.

2023. aastal valmis roheline mõtteviisi põhimõtete järgi projekteeritud Grüne Maja, millel on lisaks muudele erilahendustele erakordne hoonet ümbritsev rohefassaad, mida mööda kasvavad ronitaimed. Aegamisi saab hoone konstruktsioon elupaigaks erinevatele putukatele ning lindudele, soodustades seeläbi ümbruskonna elurikkust ja parandades õhukvaliteeti.

## Sotsiaalne mõju

Oma tegevuse keskkonnamõju kõrval teadvustame, jälgime ja suuname ka enda sotsiaalselt mõju. See on meie jaoks oluline mitmest aspektist. Äritegevuse põhieesmärgist – pakkuda klientidele parimat teenust – lähtuvalt on meie jaoks tähtis hoida häid kliendisuheteid ja olla kursis oma klientide, koostööpartnerite ja seotud kogukondade vajadustega. Selle kõige eeldus on parimate töötajate leidmine ja hoidmine, millesse panustame igapäevaselt.

## Meie töötajad

Meie meeskonna koostöömise põhialus on sarnased väärtushinnangud, usaldus ja üksteise panuse hindamine. Toetame igapäevaselt oma töötajate arengut, pakkudes koolitusvõimalusi, ühistegevusi ja inspireerivat töökeskkonda. Koostöö tugevdamiseks kahe riigi töötajate vahel korraldame ühiseid üritusi kord Eestis, kord Lätis.

2023. aastal koolitasime oma kollektiivi investeerimise ja meeskonnatöö teemal. Lisaks korraldasime koolitusi töötajatele vastavalt nende ametialasele vastutusele raamatupidamise, müügi ja juhtimise valdkonnas. Järgmisel aastal plaanime arendada ESG ja digipädevusi. Lisaks teeme regulaarselt kinnisvaraturu ülevaateid, et hoida ennast kursis oma tegevusvaldkonna arengutega.

Samuti peame igal aastal kõigi töötajatega individuaalseid arenguveestluseid, et saada tagasisidet juhtimise ja töötajate ootuste kohta. Arenguveestluste käigus selguvad koolitusvajadused, toimub vastastikune tagasisidestamine ja ootuste juhtimine.

Meie töökeskkond on töö paiksest iseloomust lähtuvalt turvaline ning 2023. aastal meie töötajatel tööõnnetusi ei esinenud.

Töötajate arv meie kontsernis on toodud järgnevas tabelis:

Riik	Eesti						Läti					
Vanus	kuni 30		31-50		üle 50		kuni 30		31-50		üle 50	
Sugu	N	M	N	M	N	M	N	M	N	M	N	M
Alalised palgatöötajad	0	0	5	4	0	0	0	1	6	4	1	1
Ajutised palgatöötajad	0	2*	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0

\*Praktikantide arv.

Kindlustamaks, et meie töötajad saavad väärilist palka, hoiame pidevalt silma peal turutrendidel ning inimeste leidmiseks tippjuhtkonna ametikohtadele oleme teinud koostööd personaliotsingufirmadega. Kulud töötajate ja tippjuhtkonna tasustamiseks on kirjeldatud tasustamisaruandes ja lisas 21. Tööjõu voolavuse määr meie kontsernis oli 2023. aastal 15%.

## Kliendid ja lõppkasutajad

Soovime pakkuda oma klientidele parimat elukeskkonda. Meile on oluline kindlustunne, et hoones, kus inimesed veedavad suure osa oma ajast, oleks hea olla. Kujundame ruume vastavalt klientide vajadustele ning võtame juba projektide alguses initsiatiivi klientidega suhtlemisel. Väärtustame head arhitektuuri ja ehituskunsti ning teeme koostööd parimate arhitektide ja inseneridega, et luua isikupäraseid hooneid ja linnaruumi. Samuti arvestame avaliku sektori esindajate ning linnavalitsustega, et tagada kooskõla linna vajadustega ning panustada laiematesse arenguplaanidesse.

Kõige suuremat positiivset mõju saame klientide ja lõppkasutajate kogemusele avaldada läbi kahe tegevussuuna:

- ✓ **Tervist toetav hoone sisekliima**, sh kliimamuutustest tingitud mõjudega arvestamine. Näiteks kasutame ärihoonetes termoaktiivseid vahelagesid, mis tagavad parema ja stabiilsema sisekliima läbi automaatse ja ühtlase kütte ning jahutuse. Sisekliimat aitavad parandada ka passiivsed
- ✓ **Hooned, mis sobituvad olemasolevasse linnaruumi** ning toetavad ühtseid kogukondi. Näiteks panustame kvaliteetsete välialade loomisele, et ka rajatud hoonete ümber oleks meeldiv inimestel aega veeta ning püsiks võimalused tervislikuks eluviisiks.

2023. aastal oli fookuses kvaliteetse linnaruumi kujundamine Manufaktuuri kvartali arendamisel. Tegemist on vana tööstusalaga, kuhu 2024-2025 kerkib mitu uut korterelamut, renoveeritakse endine Balti Manufaktuuri tehasehoone ning rajatakse multifunktsionaalsed rohe- ja puhkealad. Projektiga soovime luua hubase ja tervikliku elu- ja ärikeskkonna, säilitades tööstusala unikaalse karakteri. Kaasasime kogukonna projekti juba varajases staadiumis, et kaardistada klientide ja erinevate huvigruppide vajadusi arendataval alal ja hoonetes. Näiteks on juba praeguseks rajatud vanadesse hoonetesse eriilmelised üritus- ja üüripinnad, et huvilistel oleks võimalik osa saada hoonetest ja keskkonnast autentisel kujul.

Päevälja Hoovimajade arendusprojektis, millega püüame mahajäetud linnaalale anda uue hingamise, oleme samuti pannud olulist rõhku sotsiaalse vastutustundlikkuse tagamisele. Erilist tähelepanu oleme pööranud majadevahelise hooviala funktsionaalsusele,

kuhu tulevad spordiväljakud, laste mänguplatsid, haljas- ja puhkealad. Arendusprojekti esimene hoone valmis 2022. aastal ning teine hoone 2023. aastal.

Klientide rahulolu on meile oluline ka pärast arendustegevuste lõppu, mistõttu on igal meie arendatud hoonel garantiiperiood, mille jooksul meie koostööpartner hoolitseb selle eest, et võimalikud vead või puudujäägid saaksid klientide vajadusi silmas pidades parandatud. Muid valdkondi puudutavaid kaebusi ja tagasisidet saavad nii kliendid kui kogukonnaliikmed meiega jagada meie veebilehekülje kaudu.

### **Kogukonnad**

Olles edukalt tegutsenud juba üle 10 aasta, soovime oma edu jagada ka laiemal kogukonnaga. Soovides panustada järgmise põlvkonna haridustee kujundamisse, anname Lätis välja stipendiumit noorele insenerile.

Annetustega toetame sihtasutust Noored Olümpiale ning Eesti Vähihaigete Laste Vanemate Liitu. Noored Olümpiale toetab valitud noorsportlasi stipendiumite ja koolitustega. Eesti Vähihaigete Laste Vanemate Liit soovib pakkuda parimal võimalikul moel ja olemasolevate võimaluste piires vajalikku tuge kõigile vähihaigetele lastele ja nende peredele Eestis. Lisaks oleme annetanud Ukraina toetusrühmadele ja sõjapõgenikele.

Osaleme Eesti Kinnisvarafirmade Liidu tegevuses, kus saame panustada heade tavade alusel tegutseva ja turvalise kinnisvaraturu kujundamisse, osaleda seaduseelnõude ja muude õigusaktide väljatöötamises ning esindada liidu huve riigi- ja omavalitsusorganites.

# *Strēlnieku 4b*

Strēlnieku 4b, Rīa





# Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	58
Konsolideeritud koondkasumi aruanne .....	59
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	60
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	61
Konsolideeritud finantsaruannete lisad .....	62
Lisa 1. Arvestusmeetodid .....	62
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid .....	75
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed .....	75
Lisa 4. Varud .....	75
Lisa 5. Materiaalsed põhivarad .....	77
Lisa 6. Immateriaalne põhivara .....	78
Lisa 7. Finantsinvesteeringud .....	78
Lisa 8. Muud pikaajalised nõuded .....	78
Lisa 9. Antud laenud .....	79
Lisa 10. Saadud laenud .....	80
Lisa 11. Rendikohustised .....	82
Lisa 12. Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed .....	83
Lisa 13. Muud pikaajalised kohustised .....	83
Lisa 14. Varjatud tuletisinstrumendid .....	84
Lisa 15. Omakapital .....	85
Lisa 16. Tingimuslikud kohustised .....	85
Lisa 17. Müügitulu .....	86
Lisa 18. Müüdü kaupade ja teenuste kulu .....	86
Lisa 19. Turustuskulud .....	87
Lisa 20. Üldhalduskulud .....	87
Lisa 21. Tööjõukulud .....	87
Lisa 22. Muud äritulud ja -kulud .....	88
Lisa 23. Finantstulud .....	88
Lisa 24. Finantskulud .....	89
Lisa 25. Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks .....	89
Lisa 26. Kasum aktsia kohta .....	89
Lisa 27. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa .....	90
Lisa 28. Segmendiaruandlus .....	91
Lisa 29. Tütarettevõtete aktsiad ja osad .....	92
Lisa 30. Vähemusalus .....	95
Lisa 31. Sidusettevõtted .....	97
Lisa 32. Seotud osapooled .....	98
Lisa 33. Aruandeperioodi järgsed sündmused .....	99
Lisa 34. Riskijuhtimine .....	100
Lisa 35. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded .....	104
Juhataja kinnitus .....	108
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne .....	109
Kasumi jaotamise ettepanek .....	119

# Konsolideeritud finantsaruanded

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
<b>Varad</b>			
<b>Käibevarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	2	7 604	3 754
Nõuded ja ettemaksed	3	1 544	1 731
Lühiajalised laenuõuded	9	311	0
Varud	4	77 439	69 760
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>86 898</b>	<b>75 245</b>
<b>Põhivarad</b>			
Materiaalne põhivara	5	162	232
Immateriaalne põhivara	6	4	7
Finantsinvesteeringud	7	2 005	2
Investeeringud sidusettevõtetesse	23	0	1 086
Pikaajalised laenuõuded	9	1 729	1 766
Muud pikaajalised nõuded	8	203	30
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>4 103</b>	<b>3 123</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>28</b>	<b>91 001</b>	<b>78 368</b>
<b>Kohustised ja omakapital</b>			
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Lühiajalised laenukohustised	10	40 600	22 565
Lühiajalised rendikohustised	11	40	46
Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed	12	9 808	7 061
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>50 448</b>	<b>29 672</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Pikaajalised laenukohustised	10	16 305	26 015
Pikaajalised rendikohustised	11	29	68
Muud pikaajalised kohustised	13	2 058	2 290
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>18 392</b>	<b>28 373</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>28</b>	<b>68 840</b>	<b>58 045</b>
<b>Omakapital</b>			
Aktsiakapital	15	3 855	3 855
Ülekurss	15	8 917	8 917
Reservkapital	15	385	0
Jaotamata kasum		9 004	7 551
<b>Omakapital kokku</b>		<b>22 161</b>	<b>20 323</b>
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		20 993	19 866
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		1 168	457
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>		<b>91 001</b>	<b>78 368</b>

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 62 kuni 107 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2023	2022
Müügitulu	17,28	41 135	12 870
Müüdid kaupade ja teenuste kulu (-)	18	-34 067	-11 096
<b>Brutokasum</b>		<b>7 068</b>	<b>1 774</b>
Turustuskulud (-)	19	-576	-446
Üldhalduskulud (-)	20	-1 472	-1 095
Muud äritulud	22	166	70
Muud ärikulud (-)	22	-152	-68
<b>Ärikasum</b>	<b>28</b>	<b>5 034</b>	<b>235</b>
Finantstulud	23	1 192	1 889
Finantskulud (-)	24	-2 746	-787
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>3 480</b>	<b>1 337</b>
Tasumisele kuuluv tulumaks	25	0	-6
<b>Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum</b>		<b>3 480</b>	<b>1 331</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		1 185	1 396
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		2 295	-65
<b>Koondkasum/-kahjum</b>			
Omanikuvahetusega seotud muutused	29	286	-26
Varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	14	-2 053	10
<b>Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum</b>		<b>-1 767</b>	<b>-16</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-58	-434
Vähemusosalusele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-1 709	418
<b>Aruandeperioodi koondkasum/-kahjum</b>		<b>1 713</b>	<b>1 315</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis		1 127	962
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		586	353
<b>Kasum aktsia kohta</b>			
Tava (eurot aktsia kohta)	26	0,31	0,36
Lahustatud (eurot aktsia kohta)	26	0,31	0,36

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 62 kuni 107 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus- osanikele kuuluv omakapital	Omakapital kokku
	Aksia- kapital	Ülekurss	Reserv- kapital	Jaotamata kasum		
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>0</b>	<b>6 132</b>	<b>133</b>	<b>19 037</b>
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	1 396	-65	<b>1 331</b>
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-434	418	<b>-16</b>
Tasutud dividendid	0	0	0	0	-29	<b>-29</b>
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>0</b>	<b>7 094</b>	<b>457</b>	<b>20 323</b>
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	1 185	2 295	<b>3 480</b>
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-58	-1 709	<b>-1 767</b>
Reservkapitali moodustamine	0	0	385	-385	0	<b>0</b>
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine	0	0	0	0	125	<b>125</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>385</b>	<b>7 836</b>	<b>1 168</b>	<b>22 161</b>

Lisainformatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 15.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 62 on 107 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2023	2022
<b>Rahavood põhitegevusest</b>			
<b>Aruandeaasta ärikasum</b>	<b>28</b>	<b>5 034</b>	<b>235</b>
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum	5,6	193	148
Kasum põhivara müügist	22	0	-18
Muu korrigeerimine		-200	22
Tasutud tulumaks	27	0	-6
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		152	-1 112
Varude muutus	27	-5 676	-30 935
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-3	3 054
<b>Rahavood põhitegevusest kokku</b>		<b>-500</b>	<b>-28 612</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	5	-24	-100
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel	6	-2	-8
Laekunud põhivara müügist		0	25
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel	7	-1 985	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel		-3	-400
Laekunud tütarettevõtete müügist	29	595	135
Laekunud intressid	27	34	324
Antud laenud	9	-311	-176
Antud laenude tagasimaksud	9	0	2 126
Muud laekumised investeerimistegevusest	23	0	460
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-1 696</b>	<b>2 386</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	10	40 412	31 892
Saadud laenude tagasimaksud	10	-30 817	-11 672
Makstud intressid	27	-3 922	-1 150
Kapitalirendi tagasimaksud	11	-9	-26
Kasutusrendi tagasimaksud	11	-130	-107
Makstud dividendid	15	0	-29
Vähemusosaluse sissemaksed omakapitali	29	161	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-15	-59
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>5 680</b>	<b>18 849</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>3 484</b>	<b>-7 377</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>2</b>	<b>3 754</b>	<b>10 889</b>
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha		366	242
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 484	-7 377
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>2</b>	<b>7 604</b>	<b>3 754</b>

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 62 kuni 107 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, Lätis ja Kanadas.

Kontserni 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati Hepsor AS juhatuse liikme poolt 18. aprillil 2024.

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 2023 kinnitamine, toimub 23. mail 2024.

### 1.2. Aastaruande koostamise alused

Kontserni 2023. 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.

2023. 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 2023. majandusaasta aluseks olevad eeldused on asjakohased.

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.

#### 1.4. Kehtima hakkavad standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati kontserni 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes.

##### *Kehtima hakkavad standardimuudatused*

Alates 01. jaanuaril 2023 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel muutus kontsernile kohustuslikuks:

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 „Olulise 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“.

Kontsern on uued nõuded võtnud arvesse 2023. aasta majandusaasta aruande koostamisel.

##### *Uued või muudetud standardid ja tõlgendused*

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2024 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ (kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks) muudatused;

Kehtivate IAS 1 nõuete kohaselt liigitavad ettevõtted kohustise lühiajaliseks, kui neil ei ole tingimusteta õigust arveldamist edasi lükata vähemalt 12 kuud pärast aruandekuupäeva. 2020. aastal avaldatud muudatustega on loobutud nõudest, et õigus peab olema tingimusteta, ja selle asemel nõutakse, et õigus arvelduse edasilükkamiseks peab aruandekuupäeval eksisteerima ja sellel peab olema sisu (kohustiste liigitamist ei mõjuta juhtkonna kavatsused või hinnangud selle kohta, kas ettevõtte kasutab arvelduse edasilükkamise õigust või otsustab arveldada enne tähtaega). 2022. aastal avaldatud muudatustega selgitatakse veel, et kui arvelduse edasilükkamise õigus sõltub sellest, kas ettevõtte täidab laenukokkuleppes sätestatud tingimusi (eritingimusi), mõjutavad kohustise liigitamist lühi- või pikaajaliseks ainult need eritingimused, mida ettevõtte peab täitma aruandekuupäeval või enne seda. Eritingimused, mida ettevõtte peab täitma pärast aruandekuupäeva, ei mõjuta kohustise liigitust selle kuupäeva seisuga. Muudatustega nõutakse siiski, et ettevõtted avalikustaksid teabe selliste tulevaste eritingimuste kohta, et aidata kasutajatel mõista riski, et need kohustised võivad kuuluda tagasimaksmisele 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuste mõju pärast rakendumist.

Standardite IAS 7 „Rahavoogude aruanne“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: „Tarnijate rahastamise kokkulepped“;

Muudatustega kehtestatakse täiendavad avalikustamisnõuded, mille kohaselt peab ettevõtte esitama oma tarnijate rahastamise kokkulepete kohta teavet, mis võimaldaks kasutajatel (investoritel) hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustistele ja rahavoogudele ning ettevõtte avatust likviidsusriiskile. Muudatusi kohaldatakse tarnijate rahastamise kokkulepete suhtes, millel on kõik järgmised tunnused:

- rahastuse andja maksab summad, mille ettevõtte oma tarnijatele võlgneb;
- ettevõtte nõustub võla tasuma kokkulepete tingimuste kohaselt samal kuupäeval, kui makstakse tema tarnijatele, või hilisemal kuupäeval;
- ettevõttele võimaldatakse pikendatud maksetähtaega või tingimused võimaldavad teha tarnijatele varasema makse, võrreldes asjaomase arve maksetähtajaga.

Muudatusi ei kohaldata siiski nõuete või varude rahastamise kokkulepetele.

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

IFRS 16 muudatused „Liisingud, müügi-tagasirenditehingutes);

Standardi IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatused mõjutavad seda, kuidas müüja-rentnik kajastab muutuvaid rendimakseid müügi-tagasirenditehingutes.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju. Standardi IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõju“ muudatused: „Vahetatavuse puudumine“ ; Muudatustega selgitatakse järgmist: millal on valuuta teise vastu vahetatav ja kuidas ettevõtte määrab hinnangulise hetkekursi, kui valuuta ei ole vahetatav. Muudatused sisaldavad ka täiendavaid avalikustamissooideid, mis aitavad kasutajatel hinnata hinnangulise vahetuskursi kasutamise mõju raamatupidamise aruandele.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele 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 müüdnud 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 õiglasel väärtusel.

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. Mõõtmisperiood on omandamise kuupäevale järgnev periood, mille jooksul võib kontsern korrigeerida äriühenduse kohta kajastatud esialgseid summasid. Mõõtmisperioodil kajastab kontsern esialgsete summade korrigeerimised nii, nagu oleks äriühenduse arvestamine viidud lõpule omandamise kuupäeval. Seega parandab kontsern võrdlusinformatsiooni finantsaruannetes esitatud eelnevate perioodide kohta vastavalt vajadusele, tehes sh muudatusi kulumis, amortisatsioonis või muudes tulu mõjudes, mis on kajastatud esmase arvestamise lõpuleviimisel. Pärast mõõtmisperioodi lõppu parandab omandaja äriühenduse arvestamist ainult vea parandamisena.

### 1.7. Sidusettevõtted (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 sidusettevõte või kui investeering on liigitatud müügiks hoitavaks.

### 1.8. Ühisettevõtted (IFRS 11)

2023. aastal investeeris Kontsern Kanadas kahte ühisettevõttesse: Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Algselt kajastatakse osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses soetusmaksumuses mida seejärel korrigeeritakse netovara muutustega, mis on toimunud soetamise järgselt ühiselt kontrollitava majandusüksuses. Kontserni kasumiaruanne sisaldab kontserni osa ühiselt kontrollitava majandusüksuse kasumist või kahjumist. Omavahelistest tehingustest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

### 1.9. 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 osetud põhivaraga.

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

Rakendatakse järgmisi eeldatavaid kasulikke eluigasid:

- 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.

#### 1.10. 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 eluigasid:

- 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 piiramatult.

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.

#### 1.11. Raha ja raha ekvivalendid, rahavood (IAS 7)

Raha ja raha ekvivalendid on arveldukontod pangas, lühiajalised üllikviidsed 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 põhitegevuse-, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Kontsern kajastab põhitegevuse rahavoogusid kaudsel meetodil, mille kohaselt ärikasumit 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.

#### 1.12. Välisvaluuta

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on aruande kuupäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Välismaal asuvate tütarettevõtete arvestusvaluutaks on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende tütarettevõtete aruanded välisvaluutast ümber arvestatud eurodesse seejuures vara ja kohustuste kirjed on ümber hinnatud bilansipäeva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, tulud ja kulud aasta kaalutud keskmise valuutakursi alusel ning muud omakapitali muutused nende tekkimise päeva kursi alusel. Ümberhindluste kursivahed kajastatakse omakapitalis.

#### 1.13. Varud (IAS 2, IAS 23)

Varudes kajastatakse müügiks valmis arendusprojektide all hetkest kui arendusprojektile 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 müügivalmiduse, kuid mitte hiljem kui kinnisvaraarendusprojekt on saanud kasutusloa. Kinnisvara hooldamise või kasutamisega seotud intressikulud ei kapitaliseerita varude soetusmaksumusse, vaid kantakse kuludesse nende tekkimise perioodil. Laenukasutuse kulutused on intress ja muud kulutused, mis tekivad ettevõtte seose arendusprojekti finantseerimisega.

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

Kontserni arendusprojektid 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.

#### 1.14. 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) omandamisega või emiteerimisega, 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 omandamisega, kajastatakse kohe 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 ja riigilõivud. Omakapitali tehingute tehingukulud kajastatakse omakapitalist mahaarvamisenä eeldusel, et need on käsitatavad omakapitali tehinguga otseselt kaasnevate lisakuludena, mida muidu oleks välditud.

### *Finantsvarad*

Esialgsel 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 põhiste 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 kõik 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 tagasimaksud 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 krediitkahjumeid. Eeldatav krediitkahjum on kõigi tasumisele kuulvate lepinguliste rahavoogude ja kõigi kontserni poolt eeldatavalt kättesaadavate rahavoogude vahe, mis on diskonteeritud algse sisemise intressimääraga. Eeldatavate krediitkahjumite summat mõõdetakse igal aruandekuupäeval, et kajastada krediidiriski muutusi pärast vastava finantsinstrumendi esmakordset kajastamist.

Kontsern mõõdab nõuded ostjate vastu, lepinguliste varade ja rendinõuete eeldatavaid krediitkahjumeid nende kehtivusaja jooksul. Nende finantsvarade eeldatavaid krediitkahjumeid hinnatakse eraldiste maatriksi alusel, mis põhineb kontserni varasemal krediitkahjumite 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 krediitkahjumeid, 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 krediitkahju summas. Kehtivusajal eeldatav krediitkahjum tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest. 12-kuuline eeldatav krediitkahjum on finantsinstrumendi kehtivusaja eeldatav krediitkahjumi osa, mis vastab finantsinstrumendiga seotud kohustuste täitmata jätmise tagajärjel 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva tekkida võivale eeldatavale krediitkahjumile.

Finantsvara amortiseeritud soetusmaksumuse intressitulu arvutamiseks kasutatakse sisemise intressimäära meetodit. Finantsvaradelt, mille krediitiväärtus 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 õiglasest väärtuses ning laenude, laenukohustuste ja võlgnevuste puhul on maha arvatud otseselt seotud tehingukulud.

Kontserni finantskohustuste hulka kuuluvad võlad, ettemaksud 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 bilansilisse 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: tuletisinstrumenti majanduslikud näitajad ja riskid pole põhilepinguga tihedalt seotud; samasuguste tingimustega eraldiseisev instrument vastab tuletisinstrumenti 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 õiglasel väärtusest läbi koondkasumi.

#### 1.15. 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 nüüdisväärtus (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 kohustuste 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 kohustuste täitmisega on äärmiselt vähetõenäoline.

#### 1.16. 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.

#### 1.17. 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 akumuleeritud 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 maksuma laenu võtmiseks, et omandada kasutamissoiguse 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 kasutamissoiguse esemeks oleva vara kulumit kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab kontsern kasutamissoiguse 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 kasutamissoiguse 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 antava vara 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.

### 1.18. 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 usaldusväärset 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.

#### 1.19. Tegevussegmentid (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 segmentid viitavad kinnisvara asukohale. Kontsern tegutseb Eestis, Lätis ja Kanadas.

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.

#### 1.20. 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 ettevõttel on 31. detsembri 2017. aasta seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldi. 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 tütarettevõtete ees.

### Ettevõtte tulumaks Kanadas

Mittresidentide kontrolli alla kuuluvate ettevõtetele kohaldatakse Kanadas ettevõtte tulumaksu, mille kombineeritud föderaal- ja provintsimaksumäär on 26,5%. Maksustav tulu arvutatakse ettevõtte kasumist enne tuumaksu, mida korrigeeritakse ajutiste või püsivate tulude ja kulude korrigeerimisega vastavalt kohalikele tulumaksuseadustele. Mitteresidentist aktsionäridele makstavate dividendide kinnipeetav tulumaksumäär on 5%.

### Edasilükkunud tulumaksukohustis

Edasilükkunud tulumaksukohustust kajastatakse seoses tütarettvõtetesse 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 tütarettvõtetes, 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.

### 1.21. Õiglase väärtuse mõõtmine (IFRS 13)

Õiglase väärtus on hind, mis saadakse vara müügil või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus hetkel kehtival turutingimustel. Kontsern mõõdab oma finantsinstrumente õiglasel väärtusel 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 kohustise õiglase väärtuse hindamisel kasutab kontsern turul jälgitavaid andmeid ulatuses, milles see on kättesaadav.

Raha ja raha ekvivalendid on arvelduskontode jäägid ja hoivuseid kohalikes kommertsbankades. 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 õiglasel väärtusele.

Lühiajaliste laenuõuete, pikaajaliste laenude ja muude pikaajaliste nõuete eeldatav krediitkahjum on 0%, ostjate nõuete ajalooline keskmine on olnud seisuga 31.12.2023: 1,7% (31.12.2022: 3,0%). 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 õiglase 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 õiglasel 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 finantsväljajaated 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 hindamismeetodit kasutades ja hindamine põhineb mittejärgitavatel sisenditel.

tuhandetes eurodes	31.12.2023			31.12.2022		
	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T
<b>Varad</b>						
<b>Käibevarad</b>						
Raha ja raha ekvivalendid	7 604	7 604	1	3 754	3 754	1
Nõuded ostjatele ja muud nõuded	1 544	1 544	3	1 731	1 731	3
Laenuõuded	311	311	3	0	0	3
Varud	77 439	74 166	3	69 760	74 053	3
<b>Käibevarad kokku</b>	<b>86 898</b>	<b>83 625</b>		<b>75 245</b>	<b>79 538</b>	
<b>Põhivara</b>						
Materiaalne põhivara	162	162	3	232	232	3
Immateriaalne põhivara	4	4	3	7	7	3
Finantsinvesteeringud	2 005	2 005	3	2	402	3
Investeeringud sidusettevõtetesse	0	0	3	1 086	1 086	3
Laenuõuded	1 729	1 729	3	1 766	1 766	3
Muud pikaajalised nõuded	203	203	3	30	30	3
<b>Põhivara kokku</b>	<b>4 103</b>	<b>4 103</b>		<b>3 123</b>	<b>3 123</b>	
<b>Varad kokku</b>	<b>91 001</b>	<b>87 728</b>		<b>78 368</b>	<b>82 661</b>	
<b>Kohustised ja omakapital</b>						
<b>Lühiajalised kohustised</b>						
Laenukohustised	40 600	40 600	3	22 565	22 565	3
Rendikohustised	40	40	3	46	46	3
Ettemaksed klientidelt	2 620	2 620	3	3 054	3 054	3
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7 188	7 188	3	4 007	4 007	3
Lühiajalised kohustised kokku	<b>50 448</b>	<b>50 448</b>		<b>29 672</b>	<b>29 672</b>	
<b>Pikaajalised kohustised</b>						
Laenukohustised	16 305	16 305	3	26 015	26 015	3
Rendikohustised	29	29	3	68	68	3
Muud pikaajalised kohustised	2 058	2 058	3	2 290	2 290	3
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>18 392</b>	<b>18 392</b>		<b>28 373</b>	<b>28 373</b>	
<b>Kohustised kokku</b>	<b>68 840</b>	<b>68 840</b>		<b>58 045</b>	<b>58 045</b>	

#### 1.22. 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 31.12.2023 saanud hüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptioone.

#### 1.23. 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.

#### 1.24. 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.

#### 1.25. Aruandeperioodi järgsed sündmused (IAS 10)

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid 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	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontode jääk	7 604	3 754
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>7 604</b>	<b>3 754</b>

## Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjatele	342	718
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	0	-10
<b>Nõuded ostjatele kokku</b>	<b>342</b>	<b>708</b>
<b>Ettemaksed</b>		
<b>Maksude ettemaks</b>	<b>1 019</b>	<b>318</b>
Käibemaks	1 019	317
Muud maksud	0	1
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	110	279
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>1 129</b>	<b>597</b>
Muud lühiajalised nõuded		
Intressinõuded (lisa 27)	6	1
Muud lühiajalised nõuded	67	20
Tagatisdeposiit	0	405
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>73</b>	<b>426</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>1 544</b>	<b>1 731</b>

## Lisa 4. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 31.12.2023 on kasutusloa väljastatud Strēlnieku 4b arendusprojektile Riias, Liela 45 arendusprojektile Marupes ja Meistri 14 arendusprojektile Tallinnas.

Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 31.12.2023 müümata 11 korterit (31.12.2022: 26) nendest 10 korterit Strēlnieku 4b ja 1 korter Liela 45 arendusprojektis.

Lisaks on müügiks valmis arendusprojektid Tallinnas, Paevälja 11 ja Nõmme tee 57 millele ei ole väljastatud kasutusluba. Paevälja 11 arendusprojektis on seisuga 31.12.2023 asjaõiguslepingutega müümata 5 korterit ja Nõmme tee 57 arendusprojektis 18 korterit.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.12.2023 on aruandeperioodi intressikuludid varudesse kapitaliseeritud summas 2 738 tuhat eurot (31.12.2022: 1 842 tuhat eurot). Lisainformatsioon intressikulude kohta on esitatud lisas 24.

Lisainformatsioon pangalaenu tagatiseks olevate varude kohta on esitatud lisas 10.

Seisuga 31.12 on varudes kajastatud järgmised arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				31.12.2023		31.12.2022	
Aadress	Arendusettevõte	Asukoht	Segment	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus
<b>Pooleliolevad arendusprojektid</b>							
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	598	E	909	E
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	5 585	D
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	14 109	D	3 482	D
Narva mnt 150,150a,150b Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	3 889	A	3 609	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	5 056	C	4 168	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	16 120	D	3 018	C
Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	T2T4 OÜ	Eesti	Äri	0	-	1 248	C
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	3 153	C	2 954	C
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Äri	0	-	3 193	D
Alvari 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 657	A	1 657	A
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 023	A	2 023	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 228	A	1 168	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	932	A	843	A
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	3 778	E	1 704	C
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 029	A	0	-
Saules aleja 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	717	B	886	B
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	0	-	7 766	D
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	3 902	D	416	B
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	1 554	C	1 128	B
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	501	B	314	B
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	0	-	10 125	D
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 120	B	3 918	A
Jurmala Gatve, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	621	B	360	B
Smaidu, Dreilini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	4 046	A	0	-
-muud projektid		Eesti		18	A	18	A
<b>Pooleliolevad arendusprojektid kokku</b>				<b>69 051</b>		<b>60 492</b>	
<b>Müügiks valmis arendusprojektid</b>							
Meistri 14, Tallinn	Hepsor Meistri 14 OÜ	Eesti	Äri	7 667	E	4 026	E
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E
Strēlnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	603	E	1 106	E
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	0	E	4 120	E
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	102	E	0	-
<b>Müügiks valmis arendusprojektid kokku</b>				<b>8 388</b>		<b>9 268</b>	
<b>Varud kokku</b>				<b>77 439</b>		<b>69 760</b>	

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022	Muutus %
A – planeering menetluses	14 822	13 236	12
B – ehitusluba menetluses	5 959	7 272	-18
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	9 763	8 924	9
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	34 131	30 151	13
E – ehitus valmis, müügis	12 764	10 177	25
<b>Varud kokku</b>	<b>77 439</b>	<b>69 760</b>	<b>11</b>

## Lisa 5. Materiaalsed põhivarad

tuhandetes eurodes	Hooned ja rajatised	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
<b>2023</b>				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2022	246	58	153	457
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2022	-114	-2	-109	-225
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2022</b>	<b>132</b>	<b>56</b>	<b>44</b>	<b>232</b>
Uued rendilepingud	94	0	0	94
Soetused	10	0	14	24
Kulum	-153	-12	-23	-188
Rendilepingu lõpetamine	-94	0	0	-94
Lõppenud rendilepingu kogunenud kulum	94	0	0	94
Maha kantud põhivara seotusmaksumus	0	0	-10	-10
Maha kantud põhivara kogunenud kulum	0	0	10	10
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2023	256	58	157	471
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2023	-173	-14	-122	-309
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2023</b>	<b>83</b>	<b>44</b>	<b>35</b>	<b>162</b>
<b>2022</b>				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021	248	23	135	406
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021	-79	-6	-92	-177
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2021</b>	<b>169</b>	<b>17</b>	<b>43</b>	<b>229</b>
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
Maha kantud põhivara seotusmaksumus	0	0	-6	-6
Maha kantud põhivara kogunenud kulum	0	0	6	6
Müüdüd põhivara soetusmaksumus	0	-23	0	-23
Müüdüd 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
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2022</b>	<b>132</b>	<b>56</b>	<b>44</b>	<b>232</b>

Hoonete ja rajatiste varaklassis on kajastatud kontori üürileping Riias. Büroo üürilepingu tähtaeg on oktoober 2024. aastal. Kontsern rendib Riias büroopinda allrendi korras seotud osapoolele. 2023.aastal oli üüritulu 29 tuhat eurot (2022: 20 tuhat eurot). Kasutusrendi allrenti kajastatakse lihtsustatud korras muude äritulude ja muude ärikulude all (lisa 22).

## Lisa 6. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes		Litsentsid ja tarkvara
	<b>2023</b>	
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2022</b>		<b>7</b>
Soetused		2
Kulum		-5
Maha kantud immateriaalse põhivara seotusmaksumus		-3
Maha kantud immateriaalse põhivara kogunenud kulum		3
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2023		7
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2023		-3
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2023</b>		<b>4</b>
	<b>2022</b>	
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2021</b>		<b>0</b>
Soetused		8
Kulum		-1
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2022		8
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2022		-1
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2022</b>		<b>7</b>

## Lisa 7. Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuna kajastatakse Tatari 6A Arenduse OÜ, kus kontsern omab 80% osalust ettevõtetest. 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.

2023. aastal investeeris Kontsern Kanadas kahte ühissettevõttesse: Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership. Ühissettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Seisuga 31.12.2023 on finantsinvesteering Weston Road projekti soetusmaksumus 1 458 tuhat eurot, Elysium Isabella projekti soetusmaksumus 527 tuhat eurot. Kapitaliosaluse meetodil saadi Weston Road projektist finantstulu 18 tuhat eurot (lisa 23).

## Lisa 8. Muud pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Intressinõuded (lisa 27)	154	30
Muud nõuded	49	0
<b>Kokku</b>	<b>203</b>	<b>30</b>

## Lisa 9. Antud laenud

tuhandetes eurodes		Vähemus-osaluse omanik	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
<b>2023</b>					
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2022</b>					
-	pikaajaline osa	0	0	1 766	<b>1 766</b>
<b>Laenujääk kokku</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 766</b>	<b>1 766</b>
Antud laenud		311	0	0	<b>311</b>
Tegeliku intressimäära mõju		0	0	-37	<b>-37</b>
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2023</b>		<b>311</b>	<b>0</b>	<b>1 729</b>	<b>2 040</b>
-	lühiajaline osa	311	0	0	<b>311</b>
-	pikaajaline osa	0	0	1 729	<b>1 729</b>
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas		3%	-	7%	
<b>2022</b>					
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2021</b>					
-	lühiajaline osa	2 109	0	279	<b>2 388</b>
-	pikaajaline osa	0	1 100	2 308	<b>3 408</b>
<b>Laenujääk kokku</b>		<b>2 109</b>	<b>1 100</b>	<b>2 587</b>	<b>5 796</b>
Antud laenud		0	0	176	<b>176</b>
Antud laenude tagasimaksed		-29	-1 100	-997	<b>-2 126</b>
Tütarettevõtte jagunemine		-2 080	0	0	<b>-2 080</b>
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2022</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 766</b>	<b>1 766</b>
-	pikaajaline osa	0	0	1 766	<b>1 766</b>
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas		0-3%	0%	7%-12%	

2021. aastal antud laen mitteseotud juriidilistele isikutele summas 1 100 tuhat eurot oli 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 vähemusosani keele kogusummas 2 098 tuhat eurot, sellest 2 080 tuhat eurot saadaoleva laenuna. Lisainformatsioon on toodud lisas 14.

Lisainformatsioon seotud isikutega tehtud tehingute kohta on esitatud lisas 32.

## Lisa 10. Saadud laenud

tuhandetes eurodes		Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 32)	Kokku
<b>2023</b>					
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2022</b>					
-	lühiajaline osa	17 040	3 352	2 173	22 565
-	pikaajaline osa	13 089	12 793	133	26 015
<b>Laenujääk kokku</b>		<b>30 129</b>	<b>16 145</b>	<b>2 306</b>	<b>48 580</b>
Saadud laenud		30 335	8 988	1 089	40 412
Tagastatud laenud		-24 310	-5 007	-1 500	-30 817
Ümberliigitatud konstsernilaenuks		0	0	-512	-512
Tegeliku intressimäära mõju		155	-607	0	-452
Liitintressi mõju		0	-306	0	-306
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2023</b>		<b>36 309</b>	<b>19 213</b>	<b>1 383</b>	<b>56 905</b>
-	lühiajaline osa	34 372	4 845	1 383	40 600
-	pikaajaline osa	1 937	14 368	0	16 305
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>		<i>EU6+3,75%-8%; 5,5%</i>	<i>0-12%</i>	<i>12%</i>	
<i>Tegelik intressimäär aastas</i>		<i>7,6%</i>	<i>5,4%-11,8%</i>	<i>-</i>	
<b>2022</b>					
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2021</b>					
-	lühiajaline osa	2 821	2 680	0	5 501
-	pikaajaline osa	8 130	12 901	1 831	22 862
<b>Laenujääk kokku</b>		<b>10 951</b>	<b>15 581</b>	<b>1 831</b>	<b>28 363</b>
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
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2022</b>		<b>30 129</b>	<b>16 145</b>	<b>2 306</b>	<b>48 580</b>
-	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>	

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenude tegeliku intressimäära ja liitintressi mõjust tulenevalt 1 120 tuhat eurot (2022: 254 tuhat eurot) mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ja tasutud intresse liitintressimõjust tulenevalt 272 tuhat eurot (2022: 360 tuhat eurot).

Lisainformatsioon rahavoogude kohta on esitatud lisas 27.



Seisuga 31.12.2023 on arendusprojektide riski vastu saadud 87% (31.12.2022: 89%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
<b>Seisuga 31.12.2023</b>				
Arendusprojektidesse antud laenu	30 309	18 003	1 383	<b>49 695</b>
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	6 000	1 210	0	<b>7 210</b>
<b>Kokku</b>	<b>36 309</b>	<b>19 213</b>	<b>1 383</b>	<b>56 905</b>
<b>Seisuga 31.12.2022</b>				
Arendusprojektidesse antud laenu	24 635	16 145	2 306	<b>43 086</b>
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 494	0	0	<b>5 494</b>
<b>Kokku</b>	<b>30 129</b>	<b>16 145</b>	<b>2 306</b>	<b>48 580</b>

31. detsember 2023 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intriss aastat	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus (lisa 4)	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 784	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 667	-
LHV Pank AS	Eesti	1 300	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	3 153	-
LHV Pank AS	Eesti	9 622	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	14 109	-
LHV Pank AS	Eesti	1 508	2026	3 006	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek- Nõmme tee 57, Tallinn	3 778	-
LHV Pank AS	Eesti	8 524	2026	17 500	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek- Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 12, Tallinn	16 120	-
Coop Pank AS	Eesti	109	2025	1 504	6M Euribor+6%	Hüpoteek- Paevälja 11, Tallinn	598	150
Bigbank AS	Läti	1 937	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A Riia; kommerts pant	4 120	-
Bigbank AS	Läti	2 526	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek- Ranka Dambis 5, Riia	3 902	1 200
Bigbank AS	Läti	0	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek- Jurmala Gatve 74, Riia	621	1 000

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:

- LHV Panga laenu ja emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali suhe võib olla maksimaalselt 55%,
- Konsolideerimisgrupi poolt võetud laenukohustuste suhe Konsolideerimisgrupi varade, rahaliste vahendite ja kinnisvaraarendustega seotud investeeringute mahtu maksimaalselt 70% (seitsekümmend protsenti).

12. märts 2024 pikendati laenulepingu tähtaega kaheks aastaks ning suurendati laenulimiiti 9 miljoni euroni.

Hepsor M14 OÜ ei olnud kooskõlas LHV laenulepingus toodud tingimusega, mille kohaselt peab laenukattakordaja DSCR olema alates 2023 aasta II kvartalist kõikide intressikandvate kohustuste suhtes vähemalt 1,2. Laenu pikendati 2024. aasta märtsis kolmeks aastaks ning laenulepingu lisas kinnitas pank, et on teadlik laenuaaja poolsest DSCR tingimuse mittetäitmisest 2023. aastal ning on otsustanud laenulepingu pikendamise kokkuleppele eelnevaid rikkumisi ühekordselt mitte sanktsioneerida.

Lisaks pangalaenudele on seatud laenu tagatiseks mitteseotud juriidilistele isikutele ühishüpoteek kontserni ettevõtetele, Hepsor N450 OÜ summas 2,1 miljonit eurot ja Riga 4 Properties SIA summas 2,75 miljonit eurot kuni laenukohustise täitmiseni.

Lisainformatsioon muude kontserni antud garantiide kohta on esitatud lisa 16.

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

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus (lisa 4)	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%	Kommertsant; Hüpoteek-Strēlnieku 4b, Riia	1 106	-
Bigbank AS	Läti	2 650	2024	2 650	5,5%	Hüpoteek - Ulbrokas 30, Riia, kommertsant	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; kommertsant	3 918	-

## Lisa 11. Rendikohustised

tuhandetes eurodes		Kasutusrendikohustised	Kapitalirendikohustised	Kokku
<b>2023</b>				
<b>Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2022</b>				
-	lühiajaline osa	36	10	<b>46</b>
-	pikaajaline osa	30	38	<b>68</b>
<b>Rendikohustise jääk kokku</b>		<b>66</b>	<b>48</b>	<b>114</b>
Uued rendilepingud		94	0	<b>94</b>
Rendimaksete tasumine		-130	-9	<b>-139</b>
<b>Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2023</b>		<b>30</b>	<b>39</b>	<b>69</b>
-	lühiajaline osa	30	10	<b>40</b>
-	pikaajaline osa	0	29	<b>29</b>
<b>2022</b>				
<b>Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2021</b>				
-	lühiajaline osa	112	11	<b>123</b>
-	pikaajaline osa	61	5	<b>66</b>
<b>Rendikohustise jääk kokku</b>		<b>173</b>	<b>16</b>	<b>189</b>
Uued rendilepingud		0	58	<b>58</b>
Rendimaksete tasumine		-107	-26	<b>-133</b>
<b>Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2022</b>		<b>66</b>	<b>48</b>	<b>114</b>
-	lühiajaline osa	36	10	<b>46</b>
-	pikaajaline osa	30	38	<b>68</b>

## Lisa 12. Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
<b>Klientide ettemaksed</b>	<b>2 620</b>	<b>3 054</b>
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>2 961</b>	<b>1 906</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	503	910
Füüsilise isiku tulumaks	32	28
Sotsiaalmaks	55	51
Muud maksud	7	5
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>597</b>	<b>994</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	116	109
Intressivõlad (lisa 27)	1 020	552
Muud viitvõlad	52	35
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>1 188</b>	<b>696</b>
<b>Muud lühiajalised võlad</b>		
Varjatud tuletisinstrumendid (lisa 14)	2 061	8
Muud võlad	381	403
<b>Muud lühiajalised võlad kokku</b>	<b>2 442</b>	<b>411</b>
<b>Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>9 808</b>	<b>7 061</b>

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

## Lisa 13. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Intressivõlad (lisa 27)	1 648	1 652
Muud pikaajalised kohustised	410	638
<b>Muud pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>2 058</b>	<b>2 290</b>

Muu pikaajalise võla all on kontserni kohustis finantseerida Manufaktuuri Kvartali arenduse juures Tallinna linna lasteaia ehitust. Pikaajalise kohustise summa 335 tuhat eurot (31.12.2022: 624 tuhat eurot) on kajastatud bilansis kohustise nüüdisväärtuses, diskontomäär 5% (31.12.2022: 5%). Seisuga 31.12.2023 oli kohustise bilansiline väärtus 363 tuhat eurot (31.12.2022: 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	31.12.2023	31.12.2022
<b>Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustiste saldo 01.01</b>	<b>8</b>	<b>2 115</b>
Jagunemislepingutest tulenevad tasaarveldused osanike laenuga:		
<i>Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn</i>	0	-2 080
<i>Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn</i>	311	0
<i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>	1 025	0
<i>Elukondlik arendus Liela 45, Marupe</i>	725	0
<i>Äriarendus Meistri 14, Tallinn</i>	-8	0
Dividendide tasumine		
<i>Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae vald</i>	0	-37
<b>Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustiste muutus</b>	<b>2 053</b>	<b>-2 117</b>
<b>Aruandeaasta vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus</b>		
<i>Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn</i>	-311	0
<i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>	-1 025	0
<i>Elukondlik arendus Liela 45, Marupe</i>	-725	0
<i>Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn</i>	0	-17
<i>Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae vald</i>	0	35
<i>Äriarendus Meistri 14, Tallinn</i>	8	-8
<b>Kokku aruandeaasta vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus</b>	<b>-2 053</b>	<b>10</b>
<b>Kokku kohustis varjatud tuletisinstrumentidest (lisa 12)</b>	<b>2 061</b>	<b>8</b>

2022. aastal, 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 vähemusosanikule 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. Hepsor AS-il on 3 854 701 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. Ülekursi korrigeeriti uute aktsiate emiteerimise ja noteerimisega kaasnenud kulude võrra. Seisuga 31.12.2023 oli ülekurs 8 917 tuhat eurot (31.12.2022: 8 917 tuhat eurot).

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustavad äriühingud seaduses ette nähtud kohustusliku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitali summast. 25.05.2023. aastal toimunud Hepsor AS aktsionäride üldkoosolekul otsustati kanda kohustusliku reservkapitali 1/10 aktsiakapitali summast ehk 385 tuhat eurot 2022. aasta puhaskasumi arvelt.

2023. aastal otsustasid Hepsor M14 OÜ osanikud moodustada vabatahtliku reservi. Hepsor M14 OÜ vähemusosanikud konverteerisid intressinõuded vabatahtlikku reservi summas 125 tuhat eurot.

2022. aastal mais maksis Hepsor Peetri OÜ dividende vähemusosalusele 29 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 2023 seisuga kohustus tasuta äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 11 535 tuhat eurot (31. detsember 2021: 12 904 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 2023 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2023-2027.

16.2 Detsembris 2022. aastal sõlmiti arendusprojekti Strēlnieku 4b investorleping, mille 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 suurus ei ole võimalik usaldusväärselt määrata. Seisuga 31.12.2023 on arendusprojektis müümata veel 10 korterit.

### 16.3. Kontserni antud garantiid

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

Täiendav informatsioon pangalaenu tingimuste kohta on esitatud lisa 10.

# Konsolideeritud koondkasumiaruande lisad

## Lisa 17. Müügitulu

tuhandetes eurodes	2023	2022
Kinnisvara müük	39 520	11 750
Projektijuhtimisteenused	88	145
Üüritulu	1 270	771
Muu müügitulu	257	204
<b>Kokku</b>	<b>41 135</b>	<b>12 870</b>

2023. aastal teeniti 33,3 miljonit eurot (2022: 9,9 miljonit eurot), mis on 84% (2022: 84%) kinnisvara müügitulust eraklientidelt. Aruandeaastal müüdi 274 (2022: 85) korterit, sellest Lätis 215 (2022: 45) ja Eestis 59 (2022: 40). Lisaks müüdi aprillis kinnistud, Tallinnas, Tooma 2, Tooma 4 ja Tooma 6 Kaamos Grupile kuuluvale äriühingule Kaamos SPV 1 OÜ-le.

### Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	2023	2022
Eesti	13 612	6 817
Läti	27 523	6 053
<b>Kokku</b>	<b>41 135</b>	<b>12 870</b>

### Müügitulu tegevussegmentide lõikes:

tuhandetes eurodes	2023	2022
Elukondlik kinnisvara	37 705	11 069
Ärikinnisvara	3 342	1 654
Peakontorid	88	147
<b>Kokku</b>	<b>41 135</b>	<b>12 870</b>

Lisainformatsioon tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta on esitatud lisa 28.

## Lisa 18. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	2023	2022
Müüdüd kinnisvara maksumus	-31 493	-9 165
Tööjõukulud (lisa 21)	-1 006	-770
Intressikulud (lisa 24)	-513	-218
Põhivara kulum	-31	-32
Muud kulud	-1 024	-911
<b>Kokku</b>	<b>-34 067</b>	<b>-11 096</b>

## Lisa 19. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	2023	2022
Tööjõukulud (lisa 21)	-128	-117
Põhivara kulum	-46	0
Muud turustuskulud	-402	-329
<b>Kokku</b>	<b>-576</b>	<b>-446</b>

## Lisa 20. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2023	2022
Tööjõukulud (lisa 21)	-847	-643
Põhivara kulum	-117	-110
Sõidu-, transpordi- ja lähetuskulud	-72	-49
Ostetud teenuste kulud	-360	-246
Kontorikulud	-11	-45
Muud halduskulud	-65	-2
<b>Kokku</b>	<b>-1 472</b>	<b>-1 095</b>

## Lisa 21. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2023	2022
Palgakulud	-1 455	-1 054
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-526	-476
<b>Kokku (lisad 18, 19, 20)</b>	<b>-1 981</b>	<b>-1 530</b>

Seisuga 31. detsember 2023 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 26 (31.12.2021: 25) töötajat, neist Eestis 13 (31.12.2021: 13) ja Lätis 13 (31.12.2021: 12).

Kontserni keskmine töötajate arv oli 2023. aastal 20 (2022: 18), sellest Eestis 9 (2022: 9) ja Lätis 11 (2022: 9).

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil jaanuar- detsember 2023 olid 363 tuhat eurot (12 kuud 2022: 325 tuhat eurot).

Kontserni töötajatele, sh võtmeisikutele, ei ole makstud erihüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega võimaldatud aktsioptsioone. 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	2023	2022
Trahvid ja hüvitised	9	4
Allrendi tulu (lisa 5)	29	20
Kasum põhivara müügist	0	18
Muud äritulud	128	28
<b>Kokku</b>	<b>166</b>	<b>70</b>

## Muud ärikulud:

tuhandetes eurodes	2023	2022
Kahjum ebatõenäoliselt laekuvatest ja lootusetutest nõuetest	-29	-4
Allrendi kulu (lisa 5)	-29	-20
Muud ärikulud	-94	-44
<b>Kokku</b>	<b>-152</b>	<b>-68</b>

## Lisa 23. Finantstulud

tuhandetes eurodes	2023	2022
Intressitulud (lisa 27)	163	183
Kasum sidusettevõtelt kapitaliosaluse meetodil	0	1 086
Kasum finantsinvesteeringult kapitaliosaluse meetodil (lisa 7)	18	0
Kasum tütarettevõtte müügist	980	0
Muud finantstulud finantsinvesteeringult	0	460
Tulud diskonteerimisest	2	160
Kasum valuutakursi muutustest	29	0
<b>Kokku</b>	<b>1 192</b>	<b>1 889</b>

2023. aastal teenis kontsern 980 tuhat eurot tütarettevõtte Hepsor U30 SIA müügist East Capital Real Estate IV kinnisvarafondile, sellest osade müügist 595 tuhat eurot ning projekti realiseerunud kasum oli 385 tuhat eurot.

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	2023	2022
Intressikulud (lisa 27)	-1 920	-717
Kahjum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil (lisa 31)	-567	0
Kulud diskonteerimisest	-146	-29
Kahjum valuutakursi muutustest	-98	0
Muud finantskulud	-15	-41
<b>Kokku</b>	<b>-2 746</b>	<b>-787</b>

2023. aastal on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse summas 2 738 tuhat eurot (2022: 1 842 tuhat eurot) (lisa 4). Müüdnud kaupade ja teenuste kulus on 2023. aasta intressikulud kajastatud summas 513 tuhat eurot (2022: 218 tuhat eurot) (lisa 18).

Pikaajaliste finantsnõuete ja kohutuste diskonteerimisel on kasutatud tegeliku intressimäära.

## 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 2024. aasta tulemuste prognoosile, ei eeldata dividendide väljamaksmist, kuna aktiivselt kavandavad kontserni arendusprojektid vajavad investeringuid ning kogu kontserni prognoositav kasum reinvesteeritakse kontserni kasvu toetamiseks.

Edasilükkunud tulumaksukohustise moodustab kontsern vähemusosalusega tütarettevõtetelt 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.

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

## Lisa 26. Kasum aktsia kohta

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

	2023	2022
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	1 185	1 396
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	3 855	3 855
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,31	0,36
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,31	0,36

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

## Lisa 27. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa

tuhandetes eurodes	2023	2022
<b>Varud</b>		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 4)	2 738	1 842
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 4)	-7 679	-32 523
Tütaettevõtte müügist realiseerunud kasum	385	0
Tegeliku intressimäära mõju (lisa 10)	-1 120	-254
<b>Varude muutus kokku</b>	<b>-5 676</b>	<b>-30 935</b>
<b>Makstud intressid</b>		
Intressikulu koondkasumi aruandes (lisa 24)	-1 920	-717
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 24)	-2 738	-1 842
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 12,13)	464	1 049
Liitintressi mõju (lisa 10)	272	360
<b>Makstud intressid kokku</b>	<b>-3 922</b>	<b>-1 150</b>
<b>Laekunud intressid</b>		
Intressitulu koondkasumi aruandes (lisa 23)	163	183
Intressinõuete vähendamine (+)/ suurendamine (-) (lisad 3,8)	-129	141
<b>Laekunud intressid kokku</b>	<b>34</b>	<b>324</b>

## Lisa 28. 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, Lätis ja Kanadas.

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku	
	2023	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti		Läti
Müügitulu		10 733	26 972	0	2 792	550	87	1	<b>41 135</b>
sh üüritulu		109	80	0	551	530	0	0	<b>1 270</b>
Ärikasum/-kahjum		1 974	4 692	-25	1 350	310	-2 103	-1 163	<b>5 035</b>
Varad		48 041	8 689	2 180	15 569	10 259	6 045	218	<b>91 001</b>
Kohustised		37 058	5 675	3	11 379	5 797	7 579	1 349	<b>68 840</b>

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

Lisainformatsioon müügitulude kohta on esitatud lisas 17.

## Lisa 29. Tütaretevõtete aktsiad ja osad

Ettevõtte	Osalus ja hääleõigus (%)		Asukoht	Valdkond
	31.12.2023	31.12.2022		
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	100	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	100	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	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor N57 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor N170 OÜ	100	25	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor VT49 OÜ	50	-	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor M7 OÜ	100	-	Eesti	Peakontor
Hepsor Kanada OÜ	100	100	Eesti	Peakontor
Kanada SPV1 OÜ	100	-	Eesti	Peakontor
Hepsor SPV Ltd	100	-	Kanada	Elukondlik arendus
Hepsor Kvarta Holding OÜ	40	40	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal 9 OÜ	80	57	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal 9 SIA	80	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	40	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor U30 SIA	-	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	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Jugla SIA	80	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Ganibu Dambis SIA	80	80	Läti	Ärikinnisvara arendus
Kvarta SIA	40	40	Läti	Elukondlik arendus
Riga Properties 4 SIA	40	-	Läti	Ärikinnisvara arendus

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

2023. aastal toimused kontsernis järgmised struktuurimuudatused:

- ✓ 23.01.2023 omandas Hepsor Latvia OÜ täiendavalt 29%-lise osaluse Hepsor Bal9 OÜ-s, viies oma osaluse tütarettevõttes 100%-ni. Aktsiate tagasiostuleping sõlmiti seoses Balozu 9 elamuarendusprojekti valmimisega Riias.
- ✓ Aprillis asutas Hepsor Kanada OÜ tütarettevõtte Hepsor Kanada SPV 1 OÜ. Hepsor Kanada SPV 1 OÜ asutas omakorda tütarettevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd. Hepsor SPV I Ltd sõlmis juunis ja augustis partnerluslepingud Torontos, Weston'i ning Isabella kinnistute arendamiseks.
- ✓ Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ müüs Hepsor U30 SIA osad 10. mail 2023 sõlmitud müügilepingu alusel.
- ✓ Augustis 2023. aastal ostis Hepsor AS vähemusosanikelt välja osalused Hepsor N170 OÜ-s, saades ettevõtte 100%-liseks omanikuks.
- ✓ Augustis 2023 omandas Hepsor Latvia OÜ 50% osaluse ühingu SIA „Riga Properties 4“.
- ✓ Oktoobris asutas Hepsor AS 50%-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor VT49 OÜ, mis omandas 3. novembril 2023 kaks kinnistut Rae vallas.
- ✓ Detsembris asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor M7 OÜ.
- ✓ 2023. aasta detsembris suurendas Hepsor Latvia OÜ osakapitale Hepsor U34 SIA, Hepsor RD5 SIA ja Hepsor JG SIA 354 tuhande euro võrra, millest Hepsor Latvia OÜ vähemusosanikule kuulub 70 tuhat eurot. Hepsor U34 SIA vähemusosanik suurendas osakapitali 36 tuhande euro võrra.

Muudatused kontserni struktuuris 2023. aastal ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele olid:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavoog	
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Netorahavoog tütarettevõtte müügist	Tütarettevõtete omandamisel saadud raha
<b>Omaniku vahetusega seotud muutused</b>				
Hepsor Bal 9 OÜ	-11	11	-	-
Hepsor Bal 9 SIA	-3	3	-	-
Hepsor U30 SIA	54	14	595	-
Hepsor U34 SIA	-17	53	-	-
Hepsor RD5 SIA	-30	30	-	-
Hepsor JG SIA	-23	23	-	-
Riga 4 Properties SIA	-35	210	-	330
Hepsor N170 OÜ	7	0	-	36
<b>Kokku</b>	<b>-58</b>	<b>344</b>	<b>595</b>	<b>366</b>

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

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavoog
	Emattevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Laekunud tütarettevõtete müügist
<b>Omaniku vahetusega seotud</b>			
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	-
<b>Kokku</b>	<b>-434</b>	<b>408</b>	<b>135</b>

## Lisa 30. Vähemusosalus

31. detsembri 2023 seisuga oli kontsernil 22 (31.12.2022: 21) ettevõtet, kus olid vähemusosanikud.

Ettevõtte	Vähemusosaluse osalus ja hääleõigus %		*Projekti staatus		Asukoht	Valdkond
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022		
Hepsor Bal 9 OÜ	20	43	-	-	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal9 SIA	20	43	-	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor T2T4 OÜ	50	50	-	C	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	50	D	C	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	50	C	B	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor M14 OÜ	49	49	E	D, E	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor 3 Torn OÜ	49	49	D	D	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor SA2 SIA	59	59	B	B	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Latvia OÜ	20	20	-	-	Eesti	Peakontor
H&R Residentsid OÜ	50	50	A	A	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor U34 SIA	44	44	C	B	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor RD5 SIA	20	20	D	B	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor U30 SIA	-	20	-	E	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor SIA	20	20	-	-	Läti	Peakontor
Hepsor Marupe SIA	60	60	E	D	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 4 OÜ	50	50	A	A	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor JG SIA	20	20	B	B	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Jugla SIA	20	20	B	B	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Ganibu Dambis SIA	20	20	B	A	Läti	Ärikinnisvara arendus
Kvarta Holding OÜ	60	60	-	-	Eesti	Peakontor
Kvarta SIA	60	60	-	D	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor VT49 OÜ	50	-	A	-	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Riga Properties 4 SIA	60	-	A	-	Läti	Ärikinnisvara arendus

\* Arendusprojekti 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

## Finantsteave vähemusosalusega tütarettevõtte kohta:

tuhandetes eurodes	Käibe- varad	Põhi- varad	Lühiajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Oma- kapital	Puhaskasum/ kahjum	Koondkasum/ kahjum
<b>Ettevõtte</b>	<b>Seisuga 31.12.2023</b>					<b>2023</b>	
Hepsor Bal 9 OÜ	7	3	0	0	10	20	20
Hepsor Bal9 SIA	47	0	7	0	40	-18	-18
Hepsor T2T4 OÜ	635	0	311	0	324	634	315
Hepsor Phoenix 2 OÜ	17 671	0	17 745	63	-137	-163	-163
Hepsor Phoenix 3 OÜ	5 550	0	99	5 383	68	4	4
Hepsor M14 OÜ	8 018	43	8 511	74	-523	-845	-837
Hepsor 3Torni OÜ	14 466	0	11 310	3 226	-70	-51	-51
Hepsor SA2 SIA	729	0	1	753	-25	0	0
Hepsor Latvia OÜ	970	6 102	404	5 344	1 324	278	278
H&R Residentsid OÜ	1 371	0	0	1 368	3	0	0
Hepsor U34 SIA	1 829	0	18	1 517	294	-24	-24
Hepsor RD5 SIA	4 213	0	4 081	0	132	-73	-73
Hepsor SIA	304	1 162	1 692	0	-226	-59	-59
Hepsor Marupe SIA	1 763	0	42	0	1 721	1 503	778
Hepsor Phoenix 4 OÜ	1 115	0	55	1 050	10	8	8
Hepsor JG SIA	814	0	185	465	164	-36	-36
Hepsor Jugla SIA	940	0	4	616	320	-24	-24
Hepsor Ganibu Dambis SIA	4 722	0	88	4 010	624	118	118
Kvarta Holding OÜ	0	0	0	0	0	0	0
Kvarta SIA	2 095	0	49	0	2 046	2 783	1 758
Hepsor VT49 OÜ	1 075	0	0	1 073	2	0	0
Riga Properties 4 SIA	4 361	0	28	3 984	349	0	0

tuhandetes eurodes	Käibe- varad	Põhi- varad	Lühiajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Oma- kapital	Puhaskasum/ kahjum	Koondkasum /-kahjum
<b>Ettevõtte</b>	<b>Seisuga 31.12.2022</b>					<b>2022</b>	
Hepsor Bal 9 OÜ	156	3	169	0	-10	3	3
Hepsor Bal9 SIA	59	0	2	0	57	105	105
Hepsor T2T4 OÜ	1 458	0	0	1 449	9	-4	-4
Hepsor Phoenix 2 OÜ	3 424	0	50	3 348	26	29	29
Hepsor Phoenix 3 OÜ	4 429	0	18	4 346	65	-6	-6
Hepsor M14 OÜ	8 053	0	219	7 879	-45	32	24
Hepsor 3Torni OÜ	4 274	0	477	3 815	-18	-17	-17
Hepsor SA2 SIA	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	1 235	0	0	1 232	3	0	0
Hepsor U34 SIA	1 310	0	2	1 110	198	-2	-2
Hepsor RD5 SIA	591	0	20	516	55	-25	-25
Hepsor U30 SIA	4 633	0	4 350	0	283	31	31
Hepsor SIA	71	6	243	0	-166	-316	-316
Hepsor Marupe SIA	8 578	0	8 361	0	217	-30	-30
Hepsor Phoenix 4 OÜ	893	0	12	879	2	0	0
Hepsor JG SIA	417	0	0	337	80	0	0
Hepsor Jugla SIA	691	0	26	346	344	-2	-2
Hepsor Ganibu Dambis SIA	4 283	0	78	3 699	506	6	6
Kvarta Holding OÜ	3 175	0	3 175	0	0	0	0
Kvarta SIA	9 685	0	10 421	0	-736	-45	-45



## Lisa 31. Sidusettevõtted

2023. aastal ostis Hepsor AS vähemusosanikelt välja osalused Hepsor N170 OÜ-s, saades ettevõtte 100%-liseks omanikuks. Äriregistri kanne tehti 21.08.2023.

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osalus ja hääleõigus (%)	
	31.12.2023	31.12.2022
Hepsor P113 OÜ	45	45
Hepsor N170 OÜ	-	25

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.12.2023		31.12.2022	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
<b>Käibevara</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	193	919		2
Nõuded ja ettemaksud	52	94		103
Laenuõuded	0	0		1 536
Varud	0	0		160
<b>Käibevara kokku</b>	<b>245</b>	<b>1 013</b>		<b>1 801</b>
<b>Põhivara</b>				
Kinnisvarainvesteering	9 400	13 100		0
Nõuded ja ettemaksud	0	297		0
<b>Põhivara kokku</b>	<b>9 400</b>	<b>13 397</b>		<b>0</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>9 645</b>	<b>14 410</b>		<b>1 801</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>				
Laenukohustised	8 260	158		0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	44	286		2
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>8 304</b>	<b>444</b>		<b>2</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>				
Laenukohustised	3 708	12 165		0
Muud pikaajalised kohustised	373	228		0
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>4 081</b>	<b>12 393</b>		<b>0</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>12 513</b>	<b>12 837</b>		<b>2</b>
<b>Omakapital</b>	<b>-2 868</b>	<b>1 573</b>		<b>1 799</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>	<b>9 645</b>	<b>14 410</b>		<b>1 801</b>

Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekt Tallinnas, Pärnu mnt. 113 ehitus valmis 2022. aasta viimases kvartalis. 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 kinnisvarainvesteeringu eesmärgiks on teenida 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. 2023. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% (31.12.2022: 6,3%) ning diskontomäära 8,9% (31.12.2022: 7,7%). Seisuga 31.12.2023 hinnati vara õiglaseks väärtuseks 9,4 miljonit eurot (31.12.2022: 13,1 miljonit eurot). Vara järsu languse põhjustas peamiselt ankur-rentnikuga,

Novel Clinic Assets OÜ-ga, üürilepingu lõpetamine 2023. aasta septembris. Hepsor P113 OÜ esitas üürnikule kahjunõude summas ~3 MEUR. Novel Clinic Assets OÜ esitas 9. novembril Harju Maakohtule hagiavalduse Hepsor AS sidusettevõtte Hepsor P113 OÜ vastu, et taastada Pärnu mnt 113 üürileping, nõuda üürilepingu ülesütlemise tõttu hüvitist ning välja nõuda ruumidesse jäänud vara. Hepsor P113 OÜ advokaadi sõnul on hageja nõuded perspektiivitud, hageja on ise endale kahju tekitanud ning Hepsor P113 OÜ on esitanud kohtule taotluse hagi nõuete läbivaatamata jätmiseks. Hepsori ja Hepsor P113 OÜ teiste osanike eesmärk on otsida kohtuvälist lahendit.

2023. aastal sai kontsern sidusettevõtetest Hepsor P113 OÜ kapitaliosaluse meetodil kahjumit 567 tuhat eurot (lisa 24). Hepsor AS on andnud sidusettevõttele Hepsor P113 OÜ laenu summas 1,8 miljonit eurot, seisuga 31.12.2023 ei ole antud laenuõuet allahinnatud, kuna ettevõtte omanikud ei plaani ega ole kohustatud kinnisvarainvesteeringut hinnatud väärtusega müüa.

## Lisa 32. Seotud osapooled

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

### Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	2023	2022
<b>Kaupade ja teenuste müük</b>		
Sidusettevõtted	56	115
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	357	159
<b>Kaupade ja teenuste müük kokku</b>	<b>413</b>	<b>274</b>
<b>Kaupade ja teenuste ost</b>		
Sidusettevõtted	0	46
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	34 090	25 707
<i>sellest ehitusteenus</i>	<i>33 831</i>	<i>25 467</i>
<b>Teenitud intressitulu</b>		
Sidusettevõtted		
Teenitud intressid	124	166
Laekunud intressid	0	313
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Teenitud intressid	0	3
Laekunud intressid	0	3
<b>Kaasnev intressikulu</b>		
Sidusettevõtted		
Kogunenud intressid	9	2
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Kogunenud intressid	179	229
Makstud intressid	268	132

Saldod ja tehingud seotud osapooltega:

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
<b>Nõuded</b>		
<b>Antud laenud (lisa 9)</b>		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	1 766	2 587
Antud laenud	0	0
Tagasimaksed	0	-821
Sisemise intressimäära mõju	-37	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 729	1 766
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Laenujääk seisuga 01.01	0	0
Antud laenud	0	176
Antud laenude tagasimaksed	0	-176
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	0
<b>Nõuded ostjatele ja muud nõuded</b>		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	156	208
Sidusettevõtted	1	0
<b>Intressinõuded</b>		
Sidusettevõtted	159	36
<b>Võlad</b>		
<b>Saadud ettemaksed</b>		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	560	0
<b>Saadud laenud (lisa 10)</b>		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	423	0
Saadud laenud	89	464
Tagasimaksed	0	-41
Ümberliigitatud kontsernilaenuks	-512	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	423
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Laenujääk seisuga 01.01	1 883	1 831
Saadud laenud	1 000	0
Mitterahaline liikumine	0	80
Tagasimaksed	-1 500	-28
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 383	1 883
<b>Võlad tarnijatele</b>		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	2 960	1 762
<b>Intressivõlad</b>		
Sidusettevõtted	0	2
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	68	167

### Lisa 33. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- ✓ Hepsor AS pikendas LHV Pank AS-lt saadud pangalaenu summas 6 miljonit eurot. Uus laenu tähtaeg on 12. märts 2026 ning uus laenulimiit on 9 miljonit eurot.
- ✓ Hepsor M14 OÜ pikendas LHV Pank AS-lt saadud pangalaenu summas 4,7 miljonit. Uus laenu tähtaeg on 25. märts 2027.

## 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 eesmärgi 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 tulusid ja rahavooge mõjutab intressimäärade muutus. Kontsern kasutab aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis, Lätis ja Kanadas. 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 pangalaenu on nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Pangalaenu 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. 2023. aastal on 6 kuu Euribor tõusnud 1,13%, 2022. aastal tõusis 6 kuu Euribori 2,69%.

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Fikseeritud intressimääraga laenukohustised	20 596	18 451
sh fikseeritud intressimääraga pangalaenukohustised	0	13 430
Ujuva intressimääraga pangalaenukohustised	36 309	16 699
<b>Kokku</b>	<b>56 905</b>	<b>48 580</b>

Mitmetes pangalaenulepingutes on tingimus, et kasutamata laenujäägilt 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	31.12.2023	31.12.2022
Kasv 50 baaspunkti võrra	116	70

### 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 finantseerimistegevused, nt hoiused pankades ja muud finantsinstrumendid.

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib kontsern tehinguid ainult krediitivõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti, Läti ja Kanada 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	2023	2022
Raha ja raha ekvivalendid	7 604	3 754
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	458	728
Laekumata intressid	160	31
Tagatisdeposiit	0	405
Lühiajalised laenuõuded	311	0
Pikaajalised laenuõuded	1 766	1 766
<b>Kokku</b>	<b>10 299</b>	<b>6 684</b>

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

tuhandetes eurodes	2023	2022
Tähtaeg tulevikus	145	666
Maksetähtaeg ületatud kuni 2 kuu	76	22
Maksetähtaeg ületatud 2-4 kuud	10	4
Maksetähtaeg ületatud üle 4 kuu	111	16
<b>Kokku</b>	<b>342</b>	<b>708</b>

Aruande koostamise ajal 31.03.2024 oli seisuga 31.12.2023 nõuetest laekumata 117 tuhat eurot (31.03.2023: 73 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
<b>31.12.2023</b>				
Laenu- ja rendikohustised	12 563	28 077	16 334	<b>56 974</b>
Võlad tarnijatele	2 961	0	0	<b>2 961</b>
Muud võlad	1 068	3 159	2 058	<b>6 285</b>
<b>31.12.2022</b>				
Laenu- ja rendikohustised	8 043	14 569	26 083	<b>48 694</b>
Võlad tarnijatele	1 906	0	0	<b>1 906</b>
Muud võlad	1 996	105	2 290	<b>4 391</b>

**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	2023	2022
Intressikandvad võlakohustused	56 944	48 628
Raha ja pangakontod	7 604	3 754
<b>Netovõlg kokku (intressikandvad võlakohustused miinus raha ja pangakontod)</b>	<b>49 340</b>	<b>44 874</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	20 993	19 866
<b>Netovõlg ja omakapital kokku (netovõlg kokku pluss emettevõtte omanikele kuuluv omakapital)</b>	<b>70 333</b>	<b>64 740</b>
Võla ja kapitali suhe (netovõlg jagatud netovõlg ja omakapital kokku)	70%	69%
Varad kokku	91 001	78 368
Omakapitali osakaal varade mahust (omakapital jagatud varad kokku)	23%	25%

**Valuutarisk**

Kontserni tegevus toimub valdavalt ettevõtete majanduskeskkonna valuutas – Eestis ja Lätis eurodes (EUR) ning Kanadas, Kanada dollarites (CAD). Kontserni välisvaluutarisk tuleneb Kanada tütarettevõtte arvestusvaluuta ümberarvestusest kontserni arvestus- ja esitusvaluutasse. Valuutariskide maandamiseks sõlmitakse kontsernis võimalikult palju välislepinguid ning tehakse enamus kontsernisiseseid tehinguid eurodes. Äritegevuse kasv Kanadas toob kaasa kontserni avatuse valuutariskidele. 2023. aasta valuutakursi muutustest saadud netokahjum oli 69 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2023 ei ole kontsern olulises osas valuutariskidele avatud ja seetõttu ei ole kontsernis kasutatud eraldi instrumente valuutariskide maandamiseks.

**Geopoliitiline risk**

24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjaline sissetung ja rünnak Ukraina iseseisvuse vastu mõjutab ettevõtteid üle kogu maailma ning käimasoleva sõjalise konflikti pikkus, mõju ja tulemus on jätkuvalt ebaselge. Esiolgsed sõja mõjud on osaliselt taandunud – uute tarneaehelate välja töötamise tulemusena on toormehinnad stabiliseerunud, energiahinnad ja inflatsioon on samuti naasmas varasemale tasemele aga negatiivse mõjuna on majanduskasv aeglustunud ning ootame keskpankade poolt karmistatud rahapoliitika jätkumist pikema perioodi jooksul. Kuigi majanduskeskkond on stabiliseerumas, siis püsib endiselt sõjalise konflikti eskaleerumise risk, mis riski realiseerumisel võib avaldada laialdast mõju ettevõtte äritegevusele.

## Lisa 35. Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded

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

## Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
<b>Varad</b>		
<b>Käibevarad</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	84	156
Nõuded ja ettemaksed	618	257
Lühiajalised laenuõuded	4 082	2 900
Varud	15	15
<b>Käibevarad kokku</b>	<b>4 799</b>	<b>3 328</b>
<b>Põhivarad</b>		
Materiaalne põhivara	59	72
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	2 225	1 636
Finantsinvesteeringud	2	2
Investeeringud sidusettevõtetesse	0	1 086
Pikaajalised laenuõuded	10 392	12 742
Muud pikaajalised nõuded	1 963	1 204
<b>Põhivarad kokku</b>	<b>14 641</b>	<b>16 742</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>19 440</b>	<b>20 070</b>
<b>Kohustised ja omakapital</b>		
<b>Lühiajalised kohustised</b>		
Lühiajalised laenukohustised	6 000	0
Lühiajalised rendikohustised	10	9
Võlad tarnijatele ja muud võlad	118	86
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>6 128</b>	<b>95</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>		
Pikaajalised laenukohustised	0	5 494
Pikaajalised rendikohustised	29	38
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>29</b>	<b>5 532</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>6 157</b>	<b>5 627</b>
<b>Omakapital</b>		
Aktsiakapital	3 855	3 855
Ülekurss	8 917	8 917
Reservkapital	385	0
Jaotamata kasum	126	1 671
<b>Omakapital kokku</b>	<b>13 283</b>	<b>14 443</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>	<b>19 440</b>	<b>20 070</b>





## Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aktiikapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>0</b>	<b>330</b>	<b>13 102</b>
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	0	0	0	1 341	<b>1 341</b>
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>0</b>	<b>1 671</b>	<b>14 443</b>
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	0	0	0	-1 160	<b>-1 160</b>
Reservkapitali moodustamine	0	0	385	-385	<b>0</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>385</b>	<b>126</b>	<b>13 283</b>

## Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	13 283	14 443
Tütarettevõtete ja olulise mõju all olevate ettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata aruandes (-)	-2 225	-2 722
Tütarettevõtete ja olulise mõju all olevate ettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	11 673	8 145
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	22 731	19 866

## Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2023	2022
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Aruandeaasta ärikasum/-kahjum</b>	<b>-699</b>	<b>-587</b>
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara kulum	27	29
Kasum põhivara müügist	0	-18
Muud korrigeerimised	0	-1
Muutused käibekapitalis:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-32	-23
Varude muutus	0	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21	-13
<b>Äritegevuse rahavood kokku</b>	<b>-683</b>	<b>-608</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Tasutud põhivara soetamisel	-14	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	-7	-7
Laekunud põhivara müügist	0	25
Laekunud intressid	179	404
Antud laenud	-2 067	-8 562
Antud laenude tagasimaksed	2 932	4 672
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	40
Muud tasumised investeerimistegevusest	-63	0
<b>Investeerimistegevusest rahavood kokku</b>	<b>960</b>	<b>-3 428</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	425	1 575
Saadud laenude tagasimaksed	0	0
Makstud intressid	-765	-461
Kapitalirendi tagasimaksed	-9	-26
Muud tasumised finantseerimistegevusest	0	-6
<b>Finantseerimistegevusest rahavood kokku</b>	<b>-349</b>	<b>1 082</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>-72</b>	<b>-2 954</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>156</b>	<b>3 110</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-72	-2 954
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>84</b>	<b>156</b>

# Juhataja kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2023. aasta konsolideeritud auditeeritud aastaaruanne, mis koosneb tegevusaruandest, hea ühingujuhtimise tava aruandest, tasustamisaruandest ning jätkusuutlikkuse ülevaatest ning on esitatud lehekülgedel 4 kuni 55 annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Hepsor AS-i 2023. aasta konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruandes lehekülgedel 58 kuni 107 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 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne esitatakse aktsionäride üldkoosolekule kinnitamiseks mais 2024. aastal.

Henri Laks

Juhatuseliige

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Tallinn, 18. aprill 2024

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

### Hepsor AS aktsionäridele

#### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

#### Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor AS ja tema tütaretevõtete (edaspidi „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 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 „Vandeauditori 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 Eetikakoodeksite 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 Kontsernille osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigi kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59<sup>1</sup> 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 suuruselt tulenevat suhtelist mõju Kontsernille 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 Phoenix 2 OÜ, Hepsor PV11 OÜ, Hepsor Latvia OÜ, Hepsor M14 OÜ, Hepsor 3 Tornii OÜ, Hepsor P113 OÜ ning ülevaatus- ja täiendavad protseduurid põhjendatud kindlustunde saavutamiseks järgmiste tütar- ja sidusettevõtete osas: Hepsor SPV1 OÜ, Hepsor L4 OÜ, Hepsor Marupe SIA, Hepsor Phoenix 3 OÜ, Hepsor A1 OÜ, Hepsor N57 OÜ, Hepsor RD5 SIA, Hepsor U34 SIA, Hepsor Kvarta SIA, Hepsor Ganibu Dambis SIA, Riga Properties 4 SIA ja Hepsor N450 OÜ.

Grant Thornton Baltic Audit SIA viis läbi ülevaatus- ja täiendavad protseduurid tütar- ja sidusettevõtte Hepsor S4B SIA finantsaruannete valitud kirjete osas vastavalt meilt kui Kontserni audiitorilt saadud instruktsioonidele. Suhtlesime Läti tütar- ja sidusettevõtte 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 26.

### **Peamised auditi asjaolud**

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad. 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
<p><b>Varude raamatupidamislik arvestus</b></p> <p>Seisuga 31.12.2023 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud varusid summas 77 439 tuhat eurot. Keskendusime nimetatud valdkonnale, kuna varud moodustavad 85% Kontserni varade mahust.</p> <p>Täiendav informatsioon on toodud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 1 "Arvestusmeetodid" ja lisa 4 "Varud".</p> <p>Varudes kajastatakse pooleliolevaid kinnisvaraarendusprojekte ja müügiks valmis kinnisvaraarendusprojekte.</p> <p>Nii nagu kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 1.13, kajastatakse varusid kas soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Soetusmaksumus koosneb otsesest kuludest ja nendest üldkuludest ilma milleta varud ei oleks olemasolevas asukohas ega seisukorras. Kinnisvaraarendusprojektidega seotud laenukasutuse kulud on arvatud varude soetusmaksumusse.</p>	<p><b>Auditiprotseduuride käigus tegime muu hulgas järgmist</b></p> <p>Hindasime varude kajastamise põhimõtteid ning veendusime, et kasutatav meetod on kooskõlas IFRS nõuetega.</p> <p>Hindasime varude netorealiseerimisväärtust. Tegime selleks järelepärimisi Kontsernile, analüüsisime projektide rahavoo prognoose ning veendusime, et kortereid poleks bilansipäevajärgselt müüdud kahjumiga.</p> <p>Veendusime, et Kontsern kapitaliseerib ainult laenukasutuse kulud, mis on otseselt seotud kinnisvaraarendusprojektide soetamise või arendamisega ning muid intressikulusid ei kapitaliseerita, vaid kantakse kuludesse nende tekkimise perioodil.</p> <p>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.</p> <p>Meie hinnangul on konsolideeritud aastaaruande lisa 4 varude kohta avalikustatud informatsioon asjakohane ja vastavuses IFRS nõuetega.</p>

### 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 audiitortegevuse 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 § 135<sup>3</sup> 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 väärtpaberituru seaduse §-le 135<sup>3</sup>.

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 alusprintsüüpi, 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 alusprintsüübi 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 arvamuse 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 2023 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 määruuses.

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 kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistest aspektides ESEF-i määruusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõtude 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-vormingu koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;

- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruuses 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 olulistest 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 kolm aastat.

## **Vastavus aruandega auditikomiteele**

Meie käesolevas aruandes esitatud auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 18.aprill. 2024 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.

18. aprill 2024

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	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2022	7 143
2023. aasta puhaskasum	1 185
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2023	8 328

Henri Laks

Juhatuses liige

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Tallinn, 18. aprill 2024