

# hepsor



2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu  
konsolideeritud auditeerimata  
vahearuanne

Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Address:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn
E-post:	info@hepsor.ee
Telefone:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2021-31.12.2021
Majandusaasta:	01.01.2021-31.12.2021
Nõukogu:	Andres Pärloja, Kristjan Mitt, Lauri Meidla
Juhatus:	Henri Laks
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

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

# Sisukord

Juhtkonna aruanne .....	4
Ülevaade arendusprojektidest .....	6
Peamised sündmused .....	14
Majandustulemused .....	15
Kontserni struktuur .....	18
Töötajad .....	20
Aksia ja aktsionärid .....	20
Juhatuse kinnitus .....	22
Konsolideeritud finantsaruanded .....	23
Konsolideeritud finantsaruannete lisad .....	27
Lisa 1. Üldine informatsioon .....	27
Lisa 2. Varud .....	28
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud .....	29
Lisa 4. Finantsinvesteeringud .....	29
Lisa 5. Sidusettevõtted .....	30
Lisa 6. Antud laenud .....	31
Lisa 7. Saadud laenud .....	32
Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad .....	34
Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised .....	34
Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid .....	35
Lisa 11. Edasilükkunud tulumaks .....	35
Lisa 12. Tingimuslikud kohustised .....	35
Lisa 13. Müügitulud .....	36
Lisa 14. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu .....	36
Lisa 15. Üldhalduskulud .....	36
Lisa 16. Finantskulud .....	37
Lisa 17. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele .....	37
Lisa 18. Segmendiaruandlus .....	37
Lisa 19. Seotud osapooled .....	39
Lisa 20. Aruandeperioodi järgsed sündmused .....	40
Lisa 21. Riskijuhtimine .....	41

## Juhtkonna aruanne

### 2021. AASTA AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



### 2022. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS



### LISANDUNUD UUED ARENDUSPROJEKTID (31.12.2020 vs 15.02.2022)

	Lisandunud arendusmaht m <sup>2</sup>	Lisanduv müügitulu m€	Konsolideeritud müügitulu kajastumine	Osalus projekti kasumis
Narva mnt 150, Tallinn	14 434	29	jah	100%
Alvari 2, Paevälja 9, Tallinn	5 889	14	jah	100%
Kadaka tee 197, Tallinn	5 800	14	jah	50%
Ulbrokas 34, Riia	8 373	14	jah	54%
Ranka Dambis 5, Riia	2 127	5	jah	80%
Alvari 1, Tallinn	2 844	8	jah	100%
Braila 23, Riia	6 000	11	jah	40%
Ganibu Dambis 17a, Riia	20 500	33	jah	80%
Tatari 6a, Tallinn	3 499	16	ei	0%

### 2022. AASTA PROGNOOSI EELDUSED

Projekt	Eeldus
Strelnieku 4b	kõik korterid müüdüd
Priisle Kodu	kõik korterid ja äripind müüdüd
Balozu 9	kõik korterid müüdüd
Paevälja Hoovimajad	I etapi ehitus valmis ja I etapi kõik korterid müüdüd
P113 ärihoone	müüdüd või rahavoo alusel hinnatud õiglasesse väärtusesse
Meistri 14 ärihoone	müüdüd või rahavoo alusel hinnatud õiglasesse väärtusesse
Ulbrokas 30 stock-office	müüdüd või rahavoo alusel hinnatud õiglasesse väärtusesse

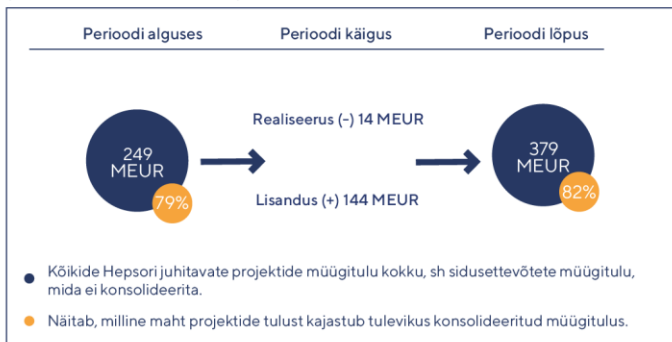
### PIPELINE MUUTUS (31.12.2020 vs 15.02.2022)



### PIKK VAADE: KASUMLIKKUSE JA OMAKAPITALIGA SEOTUD EESMÄRGID



### PIKK VAADE: ARENDUSPROJEKTIDE MÜÜGITULU POTENTSIAAL (31.12.2020 vs 15.02.2022)



### ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (31.12.2020 vs 15.02.2022)

ELUKONDLIKUD ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS	Korteri arvu kokku	Uued müügid	Müüdüd korterite arv	Müüdüd korterite %	Müümata korterite arv
Strelnieku 4b	54	16	17	31%	37
Balozu 9	18	18	18	100%	0
Paevälja Hoovimajad	96	65	65	68%	31
Priisle Kodu	76	56	74	97%	2
Kuldigas Parks	116	25	25	22%	91
Marupes Darzs	92	18	18	20%	74
Kokku	452	198	217	48%	235

ÄRIKONDLIKUD ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS	Üüritava pind m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud %	Vakantsus m <sup>2</sup>
Priisle 1a äripind	1 487	1 487	100%	0
Ulbrokas 30 stock-office	3 645	3 645	100%	0
Büroo113	3 843	3 843	100%	0
Grüne Maja	3 597	1 931	54%	1 666
Kokku	12 572	10 906	87%	1 666

### ARENDUSPROJEKTID EHTUSES

Alustati 2021. aastal	Ehituses kokku	Alustatakse järgmise 18. kuu jooksul
212 korterit 3 645 m <sup>2</sup> äripinda	306 korterit 12 572 m <sup>2</sup> äripinda	383 korterit 16 250 m <sup>2</sup> äripinda

Hepsori 2021. majandusaasta konsolideeritud müügitulu ulatus 15 miljoni euroni ja puhaskasumiks kujunes 1,7 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa -0,02 miljonit eurot). 2022. aasta käibeks prognoosime 28 miljonit eurot ja kasumiks 3,3 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 3,1 miljonit eurot).

Ettevõtte 2021. aasta finantstulemus jäi 2020. aasta tulemustele alla peamiselt tegevusvaldkonna tsüklilisuse tõttu. Projektide arendustsükkel kestab 24–36 kuud ning müügitulu tekib alles selle tsükli lõpus. Seetõttu võib ühel aastal lõppeda rohkem projekte kui teisel ning just 2021. aastal sai n-ö müügiküpsiks tavapärasest vähem projekte. 2021. aasta tulemusi mõjutas ka aktsiate avaliku enampakkumisega seotud ühekordne kulu ca 0,65 miljonit eurot.

Tegevusvaldkonna tsüklilisusest tulenevalt võib Hepsori puhul ka tulevikus ette tulla majandusaastaid, kus finantstulemused on kõikuvad tugevast arendusportfelist ja projektide heast kasumlikkusest hoolimata ning võivad eelmise või järgmise majandusaastaga võrreldes olla kas nõrgemad või oluliselt paremad. Seetõttu analüüsib juhtkond ise ettevõtte finantstulemusi pikemas perspektiivis ning kasutab tsüklilisust neutraliseeriva võrdlusalusena kolme aasta keskmisi finantsandmeid. Aastate 2019–2021 keskmine kasum on 2,30 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 1,18 miljonit eurot) ja keskmine omakapitali tootlus 31% (emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus 17%). Kui arvutada keskmist kahe ajaloolise ja ühe jooksva aasta järgi (2020. ja 2021. aasta finantstulemused ning 2022. aasta prognoositavad finantstulemused) on keskmine kasum 2,96 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 1,88 miljonit eurot) ja keskmine tootlus emaettevõtte omanikele kuuluvale omakapitalile 17%.

Ettevõtte on seadnud sihiks saavutada 2030. aastaks omakapitali mahuks 100 miljonit eurot. Selleks peaks iga-aastane keskmine kapitalitootlus olema ca 20%. Lähiaastate kapitalitootlusele hinnangu andmisel tuleb silmas pidada, et 2021. aasta lõpus aktsiate avaliku enampakkumise raames kaasatud täiendav kapital investeeritakse projektidesse 2022. aasta esimese poolaasta jooksul ning majandustulemustele hakkab see mõju avaldama ca 24 kuu pärast (ka seda arvutuskäiku mõjutab arendustsükli pikkus).

Lisaks kapitalitootlusele jälgime pidevalt ka oma arendusportfelli dünaamikat, sh kas ja millisel määral suudame uusi projekte sisse osta ning milline on ettevõtte arendusportfellis olevate projektide käibepotentsiaal. Selles osas on põhjust 2021. aastaga rahul olla. Kui aasta alguses hindasime kõigi teostamata projektide müügitulu potentsiaaliks 249 miljonit eurot, siis aasta lõpuks oli see kasvanud 379 miljoni euroni, millest kontserni finantsaruannetes kajastub tulevastel perioodidel ca 82%. Ostsime juurde 9 uut arendusprojekti (5 Eestis ja 4 Lätis), millega lisandus ligikaudu 70 000 m<sup>2</sup> uut arendusmahtu. Seejuures ei ole meie portfelli kontsentreeritud paari üksikusse projekti, vaid jaotub väga paljude projektide vahel nii geograafiliselt kui ka sihtotstarbe mõttes (elukondlik vs ärikondlik). Kui 2021. aasta alguses oli meil 19 erinevat projekti, siis aasta lõpuks kasvas nende arv 26-ni. Hindame oma portfelli koosseisu väga heaks.

Roheteemad ja loodust säästvad insenertehnilised lahendused on meile alati olnud väga südamelähedased. Oleme oma brändi „Rohelise mõtteviisi maja“ arendanud juba alates esimestest tegevusaastatest. Käesoleval aastal valmib selle brändi alt kaks uut kontorihoonet: Grüne Maja ja Büroo 113. Viimase puhul saame rohelise mõtteviisi lahendusi (maa-kütab-maa-jahutab, vihmavee kasutamine, energiatõhus arhitektuur, väga hea sisekliima, päikeseenergia jne) esmakordselt kasutada ka kesklinna kõrghoone juures. Üürnike huvi mõlema projekti vastu on olnud elav ja loodame, et 2022. aasta jooksul saavad mõlemad hooned täielikult välja üüritud.

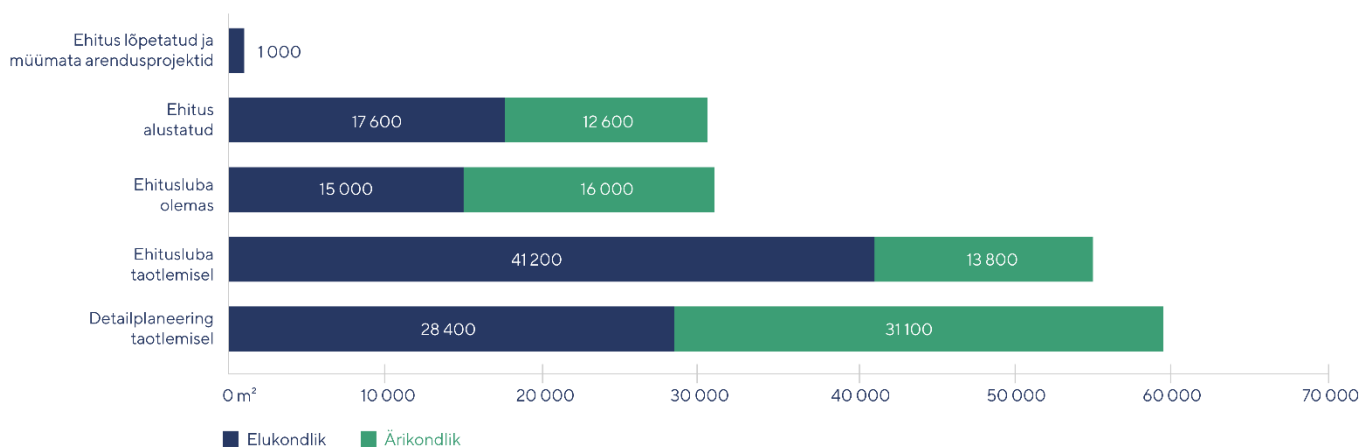
Kokkuvõttes jääb juhtkond 2021. majandusaastaga rahule. Järgmiste perioodide kasvule on laotud korralik vundament, portfelli on tugev, meeskond motiveeritud ja pardal on tuhandeid uusi aktsionäre.

## Ülevaade arendusprojektidest

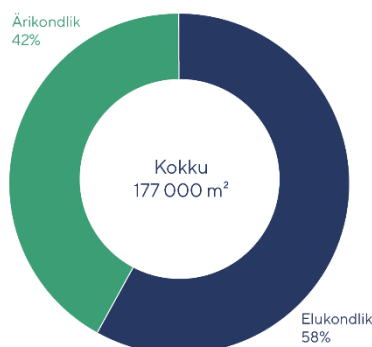
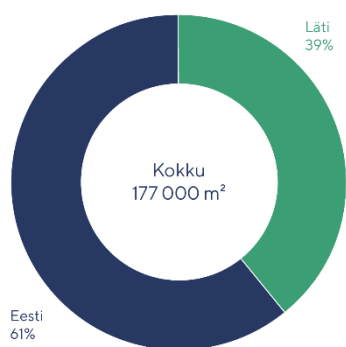
Seisuga 31. detsember 2021 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 26 aktiivset arendusprojekti (31. detsember 2020: 19 projekti) ja 177 000 m<sup>2</sup> müüdavat pinda (31. detsember 2020: 113 000 m<sup>2</sup>).

2021. aastal lisandus ca 70 000 m<sup>2</sup> müüdavat pinda. Uuest lisandunud pinnast ligikaudu 58% oli elukondlik (ärikondlik: 42%) ning 47% asus Eestis (Läti: 53%).

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel seisuga 15. veebruar 2022:



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkonna vahel seisuga 15. veebruar 2022:



## 2021. aastal lõpetatud elukondliku kinnisvara arendusprojektid:



Projekt: Peetri Pargimajad  
Hepsor Peetri OÜ

Aadress: Mõigu tee 11, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

Korterite arv: 43

Projekt valmis: 2021



Projekt: Lauluväljaku Lilleaed I ja II etapp  
Hepsor P26B OÜ

Aadress: Pirita tee 26b, Tallinn

Korterite arv: 99

Projekt valmis: 2020–2021



Seisuga 31. detsember 2021 olid ülaltoodud projektides kõik 142 korterit müüdüd ning projektid ei kajastu enam arendusportfelli mahtudes.

## Ehitus lõpetatud ja müümata arendusprojektid (seisuga 15. veebruar 2022):



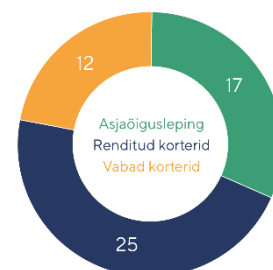
Projekt: Strelnieku 4b  
Hepsor S4B SIA

Aadress: Strelnieku 4b, Riia

Korterite arv: 54

Projekt valmis: 2020

Koduleht: <https://hepsor.lv/strelnieku4b/>



Ehitus lõpetatud ja müümata arendusprojektide all on kajastatud 2020. aastal Riias Strelnieku 4b valminud arendusprojekti müümata osa (37 korterit). Covid-19 tulenevast majanduskeskkonna ebastabiilsuse tõttu muutis kontsern hoone kontseptsiooni 2020. aastal üürimajaks jätkates samal ajal korterite müügiga. Kontserni eesmärk on müüa kõik korterid 2022. aasta jooksul.

Elukondlikud arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 15. veebruar 2022):



Projekt: Priisle Kodu  
Hepsor N170 OÜ

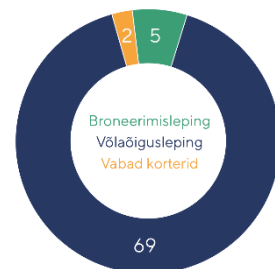
Aadress: Priisle 1a, Tallinn

Korterite arv: 76

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2022

Koduleht: <https://hepsor.ee/priislekodu/>



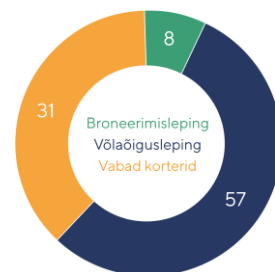
Projekt: Paevälja Hoovimajad  
Hepsor PV11 OÜ

Aadress: Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn

Korterite arv: 96

Ehituse algus: IV kvartal 2021  
Planeeritud ehituse lõpp: I etapp IV kvartal 2022, II etapp 2023 algus

Koduleht: <https://hepsor.ee/paevalja/>



Projekt: Baložu 9  
Hepsor BAL9 SIA

Aadress: Baložu 9, Riia

Korterite arv: 18

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2022

Koduleht: <https://hepsor.lv/balozu9/>



Projekt: Kuldigas Parks  
Kvarta SIA

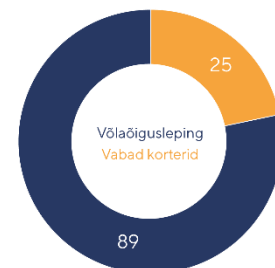
Aadress: Gregora iela 2a, Riia

Korterite arv: 116

Ehituse algus: IV kvartal 2021

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: <https://hepsor.lv/kuldigasparks/>





Ärikondlikud arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 15. veebruar 2022):



Projekt: Büro 113  
Hepsor P113 OÜ

Address: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üüritav pind: 3 843 m<sup>2</sup>

Täituvus: 100%

Ehituse algus: III kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2022

Koduleht: <https://byroo113.ee/>



Projekt: Grüne Büro  
Hepsor M14 OÜ

Address: Meistri 14, Tallinn

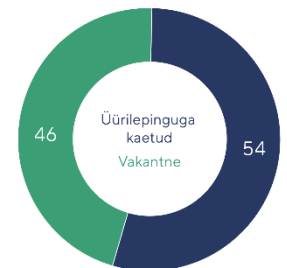
Üüritav pind: 3 597 m<sup>2</sup>

Täituvus: 54%

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: I–II kvartal 2022

Koduleht: <https://gryne.ee/>



Projekt: StockOffice U30  
Hepsor U30 SIA

Address: Ulbrokas 30, Riia

Üüritav pind: 3 645 m<sup>2</sup>

Täituvus: 100%

Ehituse algus: III kvartal 2021

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2022

Koduleht: <https://hepsor.lv/stokofissu30/>



Projekt: Priisle Kodu (äripind)  
Hepsor N170 OÜ

Address: Priisle 1a, Tallinn

Üüritav pind: 1 487 m<sup>2</sup>

Täituvus: 100% Selver. Detsembris 2021 sõlmiti võlaõiguslik ostu-müügileping Lumipood OÜ-ga

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2022

Koduleht: <https://hepsor.ee/priislekodu/>



Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2022. aastal (seisuga 15. veebruar 2022):



**Projekt:** Marupes Darzs  
Hepsor Marupe SIA

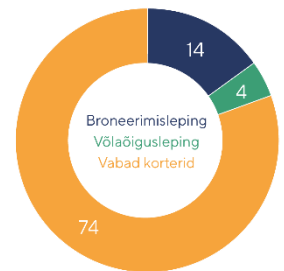
**Address:** Liela 45, Marupe, Riia piirkond

**Korterite arv:** 92

**Planeeritud ehituse algus:** I kvartal 2022

**Planeeritud ehituse lõpp:** II kvartal 2023

**Koduleht:** <https://hepsor.lv/marupesdarzs/>



**Projekt:** Ojakalda kodud  
Hepsor 3TORNI OÜ

**Address:** Paldiski mnt 227c, Tallinn

**Korterite arv:** 101

**Planeeritud ehituse algus:** I kvartal 2022

**Planeeritud ehituse lõpp:** 2023

**Koduleht:** <https://hepsor.ee/ojakalda/>



**Projekt:** Manufaktuuri kvartal  
Hepsor Phoenix 2 OÜ

**Address:** Manufaktuuri 7, Tallinn

**Korterite arv:** 154

**Planeeritud ehituse algus:** III kvartal 2022

**Planeeritud ehituse lõpp:** 2024–2025

**Koduleht:** <https://hepsor.ee/manufaktuur/m7/>



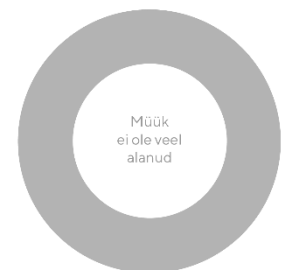
**Projekt:** Peterburi maantee ärikvartal  
T2T4 OÜ

**Address:** Tooma 2/4, Tallinn

**Üüritav pind:** kuni 10 000 m<sup>2</sup>

**Planeeritud ehituse algus:** 2022–2023

**Koduleht:** <https://hepsor.ee/project/peterburi-tee-arikvartal/>





\* Pilt on illustreeriv

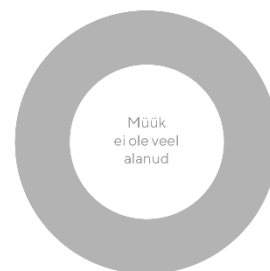
Projekt: Ranka Dambis  
Hepsor RD5 SIA

Aadress: Ranka Dambis 5, Riia

Korterite arv: 36

Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: 2024



\* Pilt on illustreeriv

Projekt: StockOffice U34  
Hepsor U34 SIA

Aadress: Ulbrokas 34, Riia

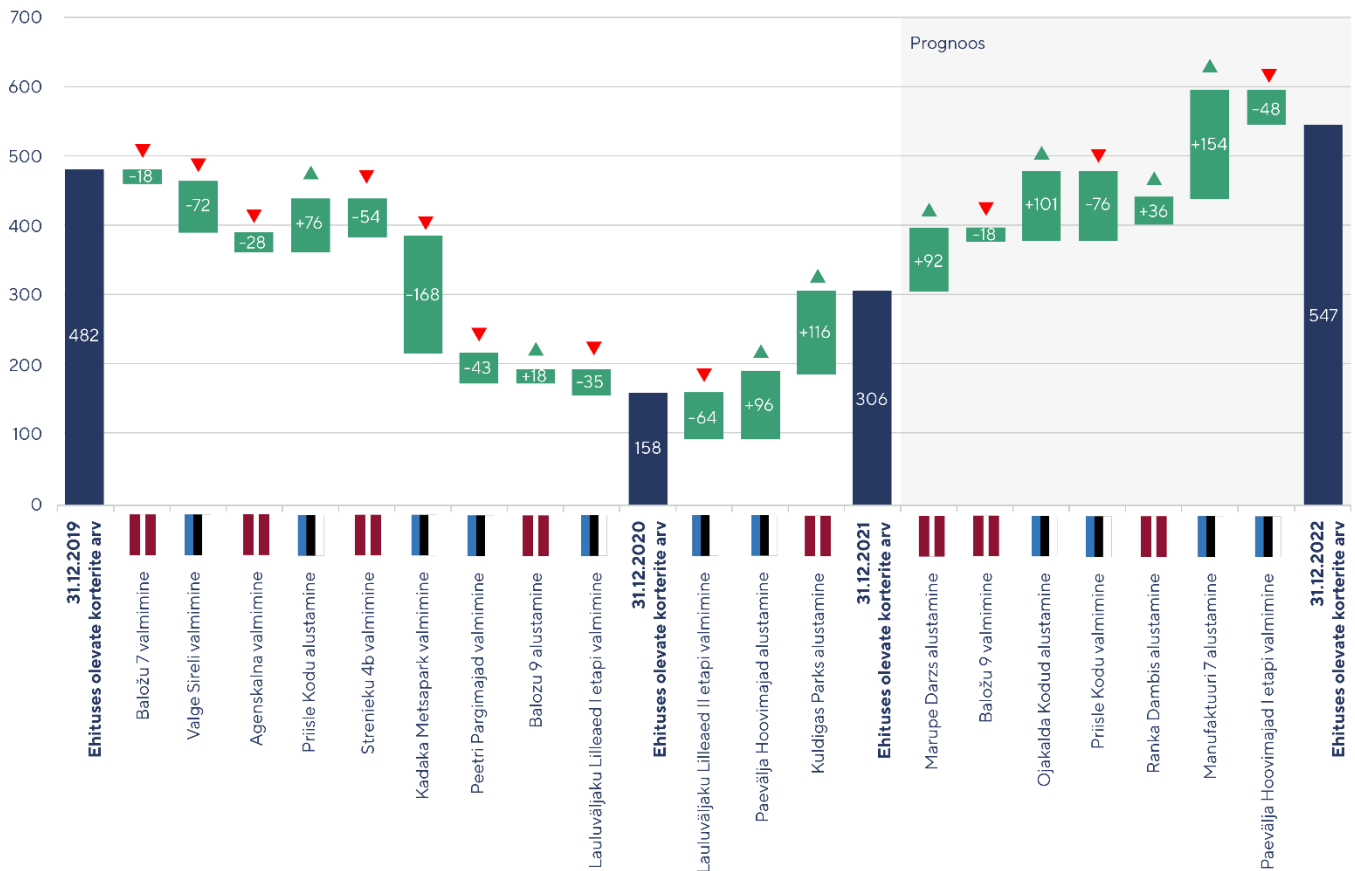
Üürtav pind: 8 373 m<sup>2</sup>

Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: 2024



## Ehituses olevate ja valminud korterite arv, 2020 – 2022:

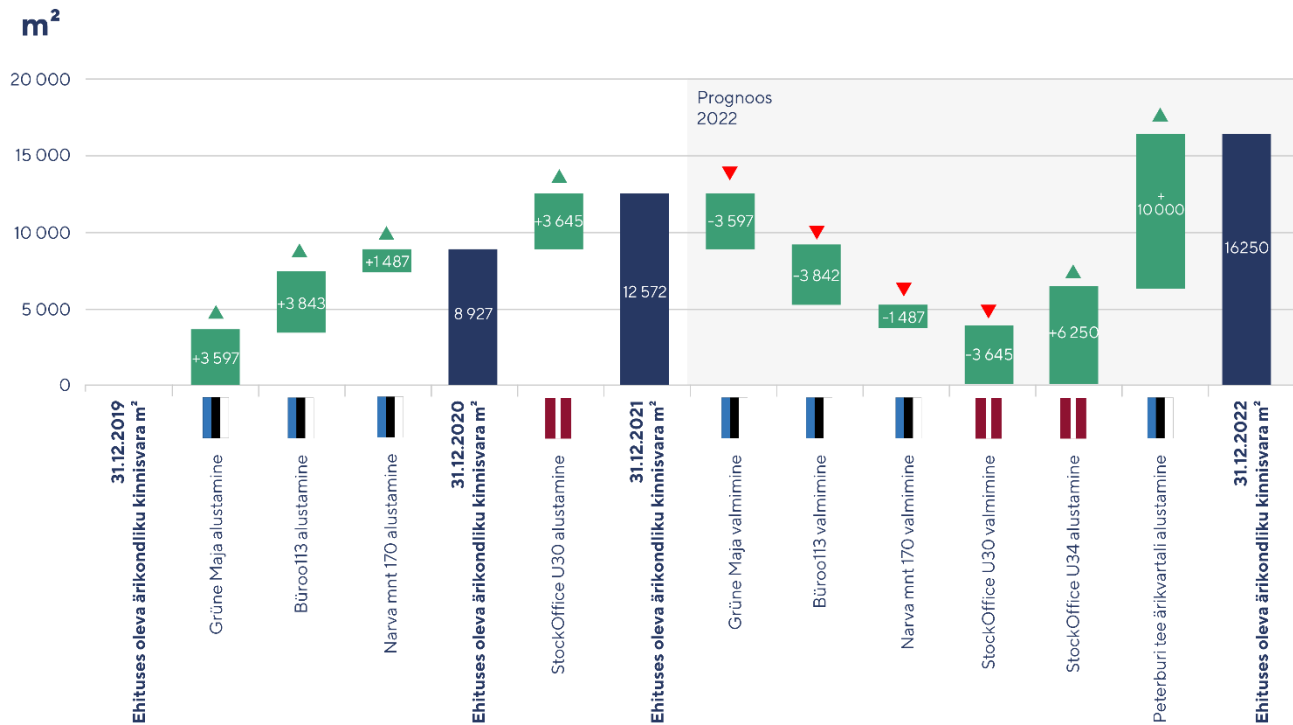


## Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid:

Projekt	Korterite arv	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv	Müümata korterite %
Strenieku 4b	54	17	31	37	69
Priisle Kodu	76	74	97	2	3
Paevälja Hoovimajad	96	65	68	31	31
Baložu 9	18	18	100	0	0
Kuldigas Parks	116	25	22	91	78
Marupes Darzs	92	18	20	74	80
<b>Kokku</b>	<b>452</b>	<b>217</b>	<b>48</b>	<b>235</b>	<b>52</b>

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

## Ehituses oleva ärikondliku kinnisvara mahud:



Perioodil 2020-2021 alustas kontsern nelja ärikondliku kinnisvara (kokku 12 572 m<sup>2</sup>) arendamisega, mis kõik valmivad 2022. aastal. 2022. aastal alustab kontsern Riias *stock-office* tüüpi ärikinnisvara arendamisega aadressil Ulbokras 34.

Ehituses oleva ärikondliku kinnisavara täituvus seisuga 15. veebruar 2022:

	Üüritav pind m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud %	Vakantsus m <sup>2</sup>	Vakantsus %
Priisle 1a äripind	1 487	1 487	100	0	0
Ulbokras 30 <i>stock-office</i>	3 645	3 645	100	0	0
Büroo113	3 843	3 843	100	0	0
Grüne Maja	3 597	1 931	54	1 666	46
<b>Kokku</b>	<b>12 572</b>	<b>10 906</b>	<b>87</b>	<b>1 666</b>	<b>13</b>

03

# Peamised sündmused

9. augustil 2021 otsustas aktsionäride üldkoosolek ümber kujundada osaühingu (OÜ) aktsiaseltsiks (AS) ja suurendada ettevõtte aktsiakapitali. Aktsionärid otsustasid suurendada aktsiakapitali ülekursi arvelt 3 miljoni euronit ning kinnitasid Hepsor AS-i põhikirja. Samuti otsustasid aktsionärid 8. novembril 2021 noteerida Hepsor AS-i aktsiad Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas ning emiteerida juurde kuni 854 701 aktsiat. Kontserni aktsiad noteeriti Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas 26. novembril 2021.

2021. aastal lisandunud uued projektid:

Arendusettevõtte nimi	Projekti aadress	Tehingu aeg	Asukoht	Arenduse tüüp	Kasumi-osalus %	Planeeritud ruutmeetrid	Planeeritud korterite arv
Hepsor N450 OÜ	Narva mnt 150, Tallinn	I kv 2021	Eesti	Elukondlik	100	14 434	218
Hepsor Fortuuna OÜ	Alvari 2, Paevälja 9, Tallinn	III kv 2021	Eesti	Elukondlik	100	5 889	98
H&R Residentsid OÜ	Kadaka tee 197, Tallinn	III kv 2021	Eesti	Elukondlik	50	5 800	100
Hepsor U34 SIA	Ulbrokas 34, Riia	III kv 2021	Läti	Ärikondlik	56	8 373	N/A
Hepsor RD5 SIA	Ranka Dambis 5, Riia	III kv 2021	Läti	Elukondlik	80	2 127	36
Hepsor A1 OÜ	Alvari 1, Tallinn	IV kv 2021	Eesti	Elukondlik Ärikondlik	100	2 280 564	38
Profits SIA (nimi muutmisel Hepsor Jugla SIA)	Braila 23, Riia	IV kv 2021	Läti	Elukondlik	40	6 000	96
Hepsor Ganibu Dambis SIA	Ganibu Dambis 17a, Riia	IV kv 2021	Läti	Ärikondlik	80	20 500	N/A
Tatari 6a Arenduse OÜ	Tatari 6a, Tallinn	I kv 2021	Eesti	Elukondlik	0	3 499	70
<b>Kokku</b>						<b>69 466</b>	<b>656</b>

2021. aastal lõpetatud projektid:

Arendusettevõtte nimi	Projekti nimi	Projekti lõpp	Asukoht	Arenduse tüüp	Kasumi-osalus %	Müüdav pind ruutmeetrites*	Müüdnud korterite arv*
Hepsor Peetri OÜ	Peetri Pargimajad	II kv 2021	Eesti	Elukondlik	68	3 260	43
Hepsor P26B OÜ	Lauluväljaku Lilleaed	IV kv 2021	Eesti	Elukondlik	33	6 180	99
<b>Kokku</b>						<b>9 440</b>	<b>142</b>

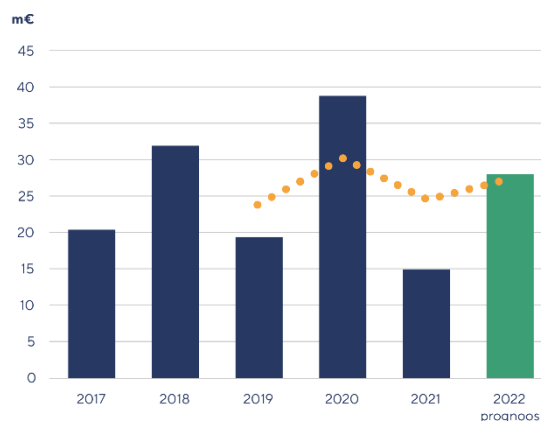
\* Korterite müük 2020–2021

# Majandustulemused

Kontserni 2021. aasta müügitulu oli 15,0 miljonit eurot (2020: 38,8 miljonit eurot), millest IV kvartalis teeniti 8,0 miljonit eurot (IV kvartal 2020: 15,2 miljonit eurot). Võrreldes eelmise perioodiga langesid 2021. aasta müügitulud 61,4%. Tulude vähenemine 2021. aastal oli tingitud eelkõige lõpetatud projektide vähesusest, mistõttu jõudis müügietaapi vähem projekte kui keskmisel aastal tavaliselt.

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

Kontserni müügitulu:



Tulude jaotus riigiti:

tuhandetes eurodes	12 kuud 2021	12 kuud 2020	Muutus %	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020	Muutus %
Eesti	13 277	33 907	-60,8	7 090	14 049	-49,5
Läti	1 684	4 864	-65,4	925	1 109	-16,6
<b>Kokku</b>	<b>14 961</b>	<b>38 771</b>	<b>-61,4</b>	<b>8 015</b>	<b>15 158</b>	<b>-47,1</b>

## Kasumlikkus

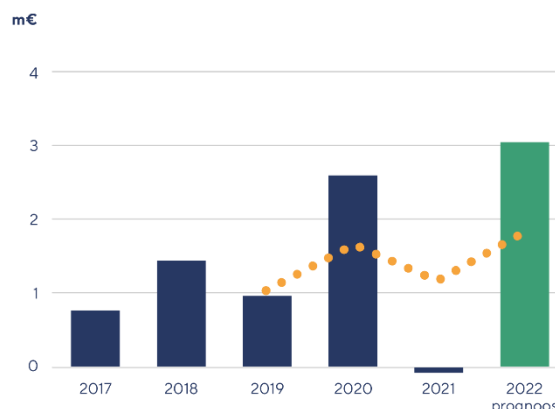
Kontserni 2021. aasta ärikasum oli 1,9 miljonit eurot (2020: 3,4 miljonit eurot). Ärikasumimarginaaliks kujunes 12,6% (2020: 8,8%). Kontserni aruandeaasta puhaskasum oli 1,7 miljonit eurot (2020: 3,8 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kahjumiks kujunes 22 000 eurot (2020: 2,6 miljonit eurot kasumit) ja vähemusosaluse puhaskasumiks 1,8 miljonit eurot (2020: 1,3 miljonit eurot).

Kontserni 2021. aasta IV kvartali ärikasum oli 1,5 miljonit eurot (IV kvartal 2020: 1,6 miljonit eurot). Neljanda kvartali ärikasumimarginaaliks kujunes 18,3% (IV kvartal 2020: 10,9%). Kinnisvara turuhindade tõus 2021. aastal on võrreldes 2020. aastaga suurendanud nii realiseeritud arendusprojektide ärikasumit kui ka puhaskasumi marginaali. Neljanda kvartali puhaskasumiks kujunes 1,6 miljonit eurot (2020: 1,8 miljonit eurot) ja puhaskasumimarginaaliks 19,4% (2020: 11,9%).

Kuigi aruandeperioodil lõppenud projektide marginaalid olid oodatust kõrgemad lõppes aruandeaasta emaettevõtte omanikele kahjumiga. Peamised põhjused on järgmised:

- ✓ Projektide tsüklilisusest tulenevalt lõppes aruandeaastal vähe projekte.
- ✓ Aruandeaastal lõppenud projektides olid emaettevõtte kasumiosalus väiksem kui keskmises arendusprojektis, mida Hepsor arendab.
- ✓ Hepsor AS aktsiate avalikust esmapakkumisest tulenevad ühekordsed kulud summas 205 000 eurot, mis on kajastatud läbi aruandeaasta tegevuskulude. Kokku olid aktsiate noteerimisest ja emiteerimisest tehtud kulud 650 000 eurot, millest 445 000 eurot on kajastatud läbi koondkasumiaruande.

## Emaettevõtte osa puhaskasumist:



## Rahavood

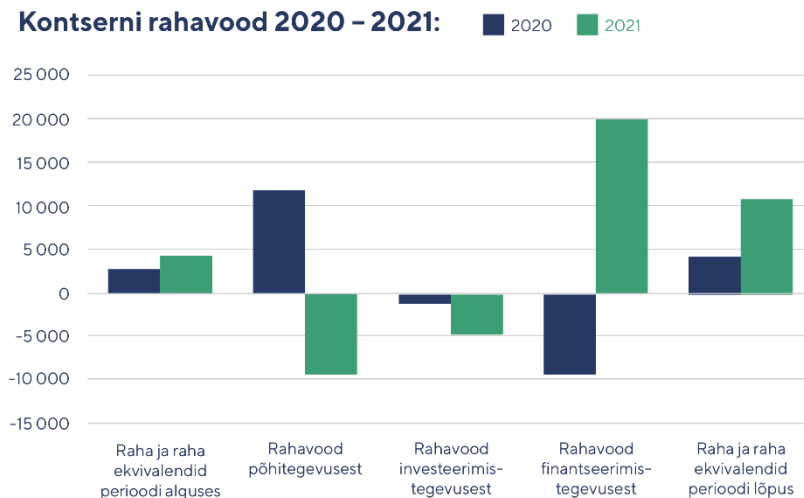
Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2021. majandusaasta alguses 4,2 miljonit eurot (2020: 2,7 miljonit eurot) ning majandusaasta lõpus 10,9 miljonit eurot. Aruandeaasta positiivne rahavoog oli 6,7 miljonit eurot (2020: 1,6 miljonit eurot).

Äritegevuse rahavoog oli aruandeaastal negatiivne 9,3 miljonit eurot (2020: positiivne 11,5 miljonit eurot). Äritegevuse rahavooge mõjutas enim arendusportfelli kasv, varude muutuse tõttu oli 2021. aasta negatiivne rahavoog 12,8 miljonit eurot (2020: positiivne 9,6 miljonit eurot). 2021. aastal lisandus kontserni portfelli 9 uut arendusprojekti.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2021. aastal negatiivne 4,2 miljonit eurot (2020: negatiivne 1,1 miljonit eurot). Suurim mõju on antud laenudel, mille saldo suurenes 4,4 miljonit eurot võrra (2020: 2,1 miljonit eurot).

Finantseeringustegevuse rahavoog oli positiivne 20,2 miljonit eurot (2020: negatiivne 8,9 miljonit eurot). Rahavooge mõjutas enim aktsiate avaliku enampakkumise käigus kaasatud 10 miljonit eurot, millest on rahavoogudes kajastatud aktsiate emiteerimisega kaasatud netosumma 9,6 miljonit eurot. 2021. aastal sai kontsern rohkem laene, kui tagasi maksis. Saadud laenude netosumma 2021. aastal oli 12,2 miljonit eurot (2020: negatiivne 7,3 miljonit eurot).

## Kontserni rahavood 2020 – 2021:





# Suhtarvud

%	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020	2021	2020
Brutokasumi marginaal	23,8%	12,3%	20,4%	10,5%
Ärikasumi marginaal	18,3%	10,9%	12,6%	8,8%
EBITDA marginaal	18,8%	11,2%	13,6%	9,2%
Puhaskasumi marginaal	19,4%	11,9%	11,6%	9,9%
Üldkulude suhtarv	5,8%	1,5%	8,4%	1,9%
Omakapitali määr	34,4%	31,3%	34,4%	31,3%
Võlakordaja	51,6%	54,5%	51,6%	54,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,3	3,5	5,3	3,5
Omakapitali tootlus (kohandatud)	18,0%	47,2%	18,0%	47,2%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus (kohandatud)	0%	32%	0%	32%
Varade tootlus	4,0%	11,4%	4,0%	11,4%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

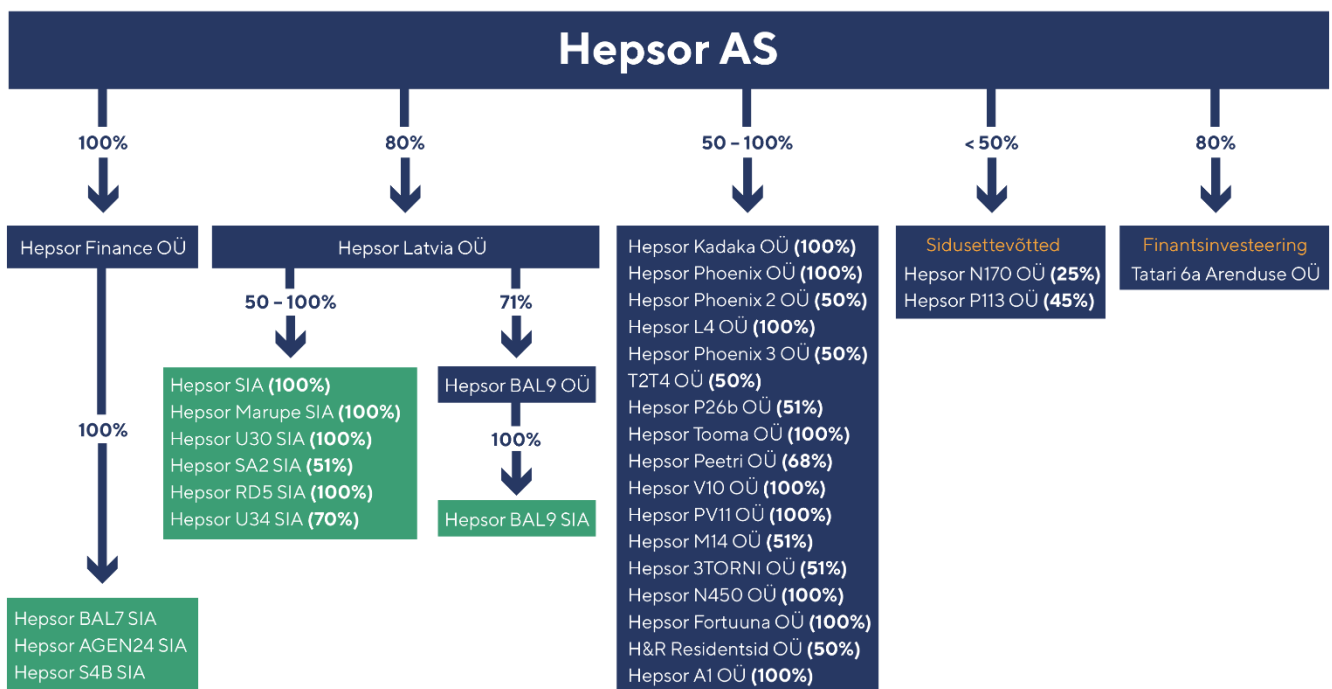
Omakapitali tootlus (kohandatud) = viimase 12 kuu puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital (v.a aktsiate avaliku enampakkumisega kaasatud netokapital)

Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus (kohandatud) = viimase 12 kuu emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / emettevõtte omanikele kuuluv perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital (v.a aktsiate avaliku enampakkumisega kaasatud netokapital)

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

## Kontserni struktuur

31. detsembril 2021 koosnes kontsern emaettevõttest, 30 tütarettevõttest ja 2 sidusettevõttest (31. detsember 2020: emaettevõte, 27 tütarettevõtet, 2 sidusettevõtet). Tatari 6a Arenduse OÜ on kajastatud kui finantsinvesteering.



2021. aastal toimused kontsernis järgmised struktuurimuudatused:

- ✓ Hepsor Finance OÜ ja OÜ Hepsor Latvia Investments ühinemine. Äriregistri kanne tehti 30. märtsil 2021. Mõlemad ettevõtted on kontserni 100% tütarettevõtted ning seetõttu puudub oluline mõju kontserni finantsseisundile ja rahavoogudele. Ühinemine viidi läbi kontserni struktuuri korrastamise eesmärgil.
- ✓ Hepsor Finance OÜ jagunemine, et viia viis Läti arendusettevõtet Hepsor Latvia OÜ kontrolli alla. Jagunemiskanne tehti Äriregistris 6. juulil 2021. Hepsor AS-ile kuulub 80% Hepsor Latvia OÜ-st. Varad ja kohustused anti üle vastavalt jagunemislepingule.
- ✓ Hepsor Meistri 14 OÜ ja Hepsor Laulväljak OÜ ühinemine Hepsor Finance OÜ-ga kontserni struktuuri lihtsustamiseks, kuna äriühingutes enam aktiivset majandustegevust ei toimunud. Äriregistri kanne tehti 15. detsembril 2021. Tehingul puudub oluline mõju kontserni rahavoogudele.
- ✓ Hepsor AS omandas vähemusosaluse Hepsor Kadaka OÜ-s ja Hepsor V10 OÜ-s, saades mõlema ettevõtte 100% omanikuks seoses mõlema äriühingu arendusprojektide lõppemisega 2020. aastal.

Kontsern asutas 2021. aastal 5 uut kinnisvaraarendusettevõtet:

- ✓ elukondliku kinnisvara arenduseks:
  - Hepsor Fortuuna OÜ (Eesti, 30. aprill 2021), millest kontsern omab 100% osalust. Hepsor Fortuuna OÜ ostis kinnistud Tallinnas aadressil Paevälja 9 ja Alvari 2, kuhu planeeritakse peale menetluses oleva detailplaneeringu kehtestamist ehitada 2 kortermaja 98 korteriga.
  - H&R Residentsid OÜ (Eesti, 10. september 2021), millest kontsern omab 50% osalust. H&R Residentsid OÜ ostis võlaõiguslepinguga menetluses oleva detailplaneeringuga kinnistu Tallinnas aadressil Kadaka tee 197. Ehitatavate korterite arv selgub planeerimisprotsessi käigus.
  - Hepsor A1 OÜ (Eesti, 2. november 2021), millest kontsern omab 100% osalust. Hepsor A1 OÜ ostis kinnistu Tallinnas aadressil Alvari 1, kuhu rajatakse peale menetluses oleva detailplaneeringu kehtestamist 38 korteriga elamu ning äripindadega elu- ja ärihoone.
  - Hepsor RD5 SIA (Läti, 9. august 2021), milles Hepsor Latvia OÜ omab 100% osalust. Hepsor RD5 SIA ostis kinnistu Riia linnas aadressil Ranka Dambis 5, kuhu rajatakse 36 korteriga elamu.
- ✓ ärikondliku kinnisvara arenduseks:
  - Hepsor U34 SIA (Läti, 3. september 2021), millest Hepsor Latvia OÜ omab 70% osalust. Riia linnas Ulbrokas 34 asuvale kinnistule rajatakse *stock-office* ehk kontor-lao tüüpi kompleks.

Kontsernil lisandusid 2021. aastal järgmised finantsinvesteeringud:

- ✓ Tatari 6A Arenduse OÜ (Eesti, 19. veebruar 2021). Kontsern pakub projektile juhtimisteenust. Juhtimisprotsessi kvaliteedi ja kontrolli tagamiseks omab kontsern ettevõttes arendusperioodil 80% osalust, mis antakse kaasomanikule üle arendusprotsessi lõppedes. Kontsernil ei ole projektis kasumiosalust.
- ✓ Brofits SIA (nimi muutmisel Hepsor Jugla SIA-ks) (Läti, 15. detsember 2021). Hepsor Latvia OÜ allkirjastas ostu-müügilepingu, millega omandas 100% Läti ettevõttest Brofits SIA. Kuna kontserni osalus ettevõttes vormistati lõplikult 2022. aasta alguses, siis seisuga 31. detsember 2021 kontsern ettevõtet ei konsolideeri (konsolideerima hakatakse alates I kv 2022).

2022. aasta alguses on kontsernis toimunud järgmised struktuurimuudatused:

- ✓ Hepsor Latvia OÜ omandas 50% osaluse Kvarta Holding OÜ-s (Eesti, 12. jaanuar 2022) vastavalt sõlmitud optsoonilepingule. Optiooni realiseerumisega oli kontsern juba varasemates avalikustatud prognoosides arvestanud. Kvarta Holding OÜ omab 100% osalust Kvarta SIA-s, mis arendab 116 korteriga kinnisvara Kuldgas Parks projekti Riias aadressil Gregora 2a.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ võõrandas 50% osaluse vastavalt osanike lepingule kaasomanikele Hepsor Marupe SIA-s (Läti, 10. veebruar 2022). Hepsor Marupe SIA arendab 92 korteriga Marupe Darzs projekti Lätis, Marupes (Riia piiri lähedal).
- ✓ Hepsor Latvia OÜ asutas uue tütarettevõtte Hepsor Ganibu Dambis SIA. Ettevõtte hakkab arendama ärikondlikku kinnisvaraprojekti Riias.

06

# Töötajad

Seisuga 31. detsember 2021 töötas kontsernis 16 (31. detsember 2020: 14) inimest, neist Eestis 9 ning Lätis 7. Perioodil jaanuar-detsember 2021 olid töjökulud ilma juhatuse ja nõukogu liikmete tasudeta kokku 703 000 eurot (2020: 548 000 eurot), sellest IV kvartalis 290 000 eurot (IV kvartal 2020: 166 000 eurot). Töjökulude kasv tulenes peamiselt tötajate arvu ning väljamakstud tasude suurenemisest.

Kontsern loeb töjökuludeks tötasu (sh põhitötasu, lisatötasu, puhkusetasu ning tulemustasu), tötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse.

Juhatuse ja nõukogu liikmete tasud ulatusid perioodil 178 000 euronit (2020: 57 000 eurot), millest IV kvartalis 2021 83 000 eurot (IV kvartal 2020: 18 000 eurot).

Seoses kontserni aktsionäride otsusega muuta osaühing aktsiaseltsiks muutus ka kontserni juhtimisstruktuur. Alates 14. oktoobrist 2021 on kontserni juhatus üheliikmeline. Juhatus liikme Henri Laksi volitused kehtivad viis aastat. Lisaks Hepsor AS-i juhatuse liikme positsioonile kuulub Henri Laks ka juhatustesse kõigis kontserni Eesti tütarettevõtetes ning sidusettevõtetes.

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

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

Juhatus ja nõukogu kohta leiab rohkem informatsiooni kodulehelt [www.hepsor.ee](http://www.hepsor.ee).

07

# Aktsia ja aktsionärid

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

Aktsiate avaliku pakkumise raames märkisid 19 621 investorit kokku 6 745 135 aktsiat, mis ületas pakkumisel olevate aktsiate arvu 8,7 korda. Seisuga 31. detsember 2021 oli Hepsor AS-il 14 407 aktsionäri.

Juhatus ja nõukogu liikmetele ning nendega seotud äriühingutele kuuluvad Hepsor AS-i aktsiad:

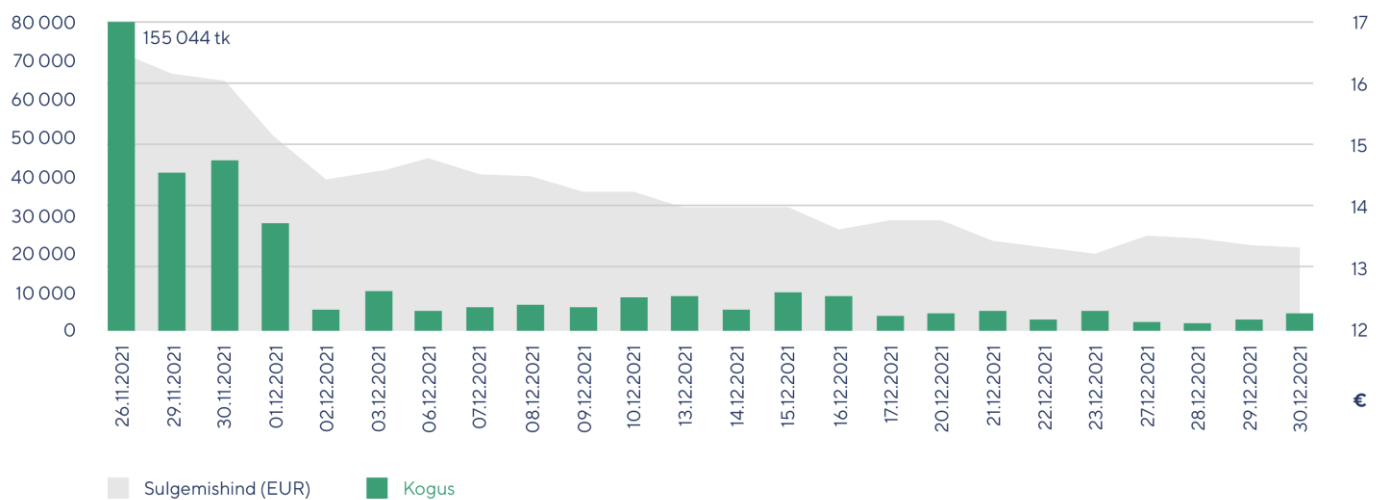
Aktsionär	Positsioon	Aktsiate arv	Osalus %
Henri Laks	Juhatus liige	498 000	12,92
Andres Pärloja	Nõukogu esimees	997 500	25,88
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	997 500	25,88
Lauri Meidla	Nõukogu liige	507 000	13,15
<b>Kokku</b>	-	<b>3 000 000</b>	<b>77,83</b>

Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. detsember 2021:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001–...	5	0,03%	3 000 000	77,83%
10 001–100 000	7	0,05%	157 446	4,08%
1001–10 000	57	0,40%	211 533	4,03%
101–1000	738	5,10%	192 569	5,00%
1–100	13 600	94,40%	349 177	9,06%
<b>Kokku</b>	<b>14 407</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 854 701</b>	<b>100,00%</b>

Perioodil 26. november 2021 kuni 31. detsember 2021 teostati Hepsori AS-i aktsiatega kokku 12 951 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 380 508 aktsiat kogusummas 5,8 miljonit eurot. Aktsia avamishind oli 26. novembril 16,5 eurot, perioodi kõrgem tehinguhind oli 17,4 eurot ning sulgemishind 13,5 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31. detsembri 2021 seisuga 52 miljonit eurot ning kontserni omakapital 19 miljonit eurot.

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 26. november kuni 31. detsember 2021:



Allikas: Nasdaq Baltic

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

10

# Juhatusse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2021 IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Henri Laks

Juhatusse liige

Tallinn, 22. veebruar 2022

# Konsolideeritud finantsaruanded

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
<b>Varad</b>			
<b>Käibevarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		10 889	4 207
Nõuded ja ettemaksud	3	652	574
Lühiajalised laenuõuded	6	2 388	776
Varud	2	37 237	22 903
Käibevarad kokku		51 166	28 460
<b>Põhivarad</b>			
Materiaalne põhivara		229	492
Finantsinvesteeringud	4	402	0
Investeeringud sidustevõtetestesse	5	0	2
Pikaajalised laenuõuded	6	3 408	1 371
Muud pikaajalised nõuded		140	108
<b>Põhivarad kokku</b>		4 179	1 973
<b>Varad kokku</b>		<b>55 345</b>	<b>30 433</b>
<b>Kohustised ja omakapital</b>			
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Lühiajalised laenukohustised	7	2 761	4 038
Lühiajalised rendikohustised		123	174
Ettemaksud klientidelt		1 164	769
Võlad tarnijatele ja muud võlad	8	5 539	3 082
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>9 587</b>	<b>8 063</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Pikaajalised laenukohustised	7	25 602	12 122
Pikaajalised rendikohustised		66	267
Muud pikaajalised kohustised	9	1 053	402
Edasilükkunud tulumaksukohustis	11	0	60
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>26 721</b>	<b>12 851</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>36 308</b>	<b>20 914</b>
<b>Omakapital</b>			
Aksia-/osakapital		3 855	6
Ülekurss		9 362	3 211
Jaotamata kasum		5 820	6 302
<b>Omakapital kokku</b>		<b>19 037</b>	<b>9 519</b>
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		18 836	9 454
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		201	65
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>		<b>55 345</b>	<b>30 433</b>

## Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020	2021	korrigeeritud 2020
Müügitulu	13,18	8 015	15 158	14 961	38 771
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	1,14	-6 111	-13 299	-11 902	-34 687
<b>Brutokasum</b>		<b>1 904</b>	<b>1 859</b>	<b>3 059</b>	<b>4 084</b>
Turustuskulud (-)		-94	-42	-271	-93
Üldhalduskulud (-)	1,15	-363	-158	-942	-594
Muud äritulud		29	17	83	51
Muud ärikulud (-)		-10	-31	-49	-37
<b>Äri kasum</b>	<b>18</b>	<b>1 466</b>	<b>1 645</b>	<b>1 880</b>	<b>3 411</b>
Finantstulud		174	141	321	917
intressitulud		30	23	145	108
kasum tütarettevõtte müügist		0	118	0	809
muud finantstulud		144	0	176	0
Finantskulud (-)	16	-194	-30	-512	-364
intressikulud (-)		-157	-18	-434	-157
kahjum sidusettevõtetest (-)	5	0	0	-2	0
muud finantskulud (-)		-37	-12	-76	-207
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 446</b>	<b>1 756</b>	<b>1 689</b>	<b>3 964</b>
Tasumisele kuuluv tulumaks		0	-59	-16	-59
Edasilükkunud tulumaks	11	105	110	60	-60
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>1 551</b>	<b>1 807</b>	<b>1 733</b>	<b>3 845</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		153	1 108	-22	2 591
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis		1 398	699	1 755	1 254
<b>Koondkasum</b>					
Omanikuvahetusega seotud muutused		0	11	70	-14
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	10	-1 389	-518	-1 815	-1 022
Aktsiate emiteerimise kulu		-445	0	-445	0
Äriühendus		0	0	0	25
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>-283</b>	<b>1 300</b>	<b>-457</b>	<b>2 834</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis		-292	1 107	-467	2 605
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		9	193	10	229
<b>Kasum aktsia kohta</b>					
Tava (eurot aktsia kohta)		0,04	0,29	-0,01	0,86
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		0,04	0,29	-0,01	0,86



## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Omakapital kokku
	Aksia- /osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Vähemus- osalus	
<b>31.12.2020</b>	<b>6</b>	<b>3 211</b>	<b>6 237</b>	<b>65</b>	<b>9 519</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-467	10	-457
Aksiakapitali suurendamine	2 994	-2 994	0	0	0
Aksiaste emiteerimine	855	9 145	0	0	10 000
Tasutud dividendid	0	0	-151	-64	-215
Vabatahtlik reserv	0	0	0	190	190
<b>31.12.2021</b>	<b>3 855</b>	<b>9 362</b>	<b>5 619</b>	<b>201</b>	<b>19 037</b>
<b>31.12.2019</b>	<b>6</b>	<b>3 211</b>	<b>3 669</b>	<b>-164</b>	<b>6 722</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	2 605	229	2 834
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-37	0	-37
<b>31.12.2020</b>	<b>6</b>	<b>3 211</b>	<b>6 237</b>	<b>65</b>	<b>9 519</b>

2021. aasta mais maksis Hepsor Peetri OÜ dividende vähemusosalusele 64 tuhat eurot.

2021. aasta augustis maksti dividende Hepsor AS aktsionäridele summas 151 tuhat eurot.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2021	2020
<b>Põhitegevuse rahavood</b>			
<b>Aruandeaasta ärikasum</b>		1 880	3 411
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		157	161
Kahjum firmaväärtuse mahakandmisest		0	25
Tasutud tulumaks		-75	-1
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		18	253
Varude muutus	2	-12 816	9 603
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		1 511	-1 905
<b>Põhitegevusest rahavood kokku</b>		<b>-9 325</b>	<b>11 547</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		0	-3
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel	4	-2	0
Laekunud tütarettevõtete müügist		0	819
Laekunud sidusettevõtete müügist		0	1
Laekunud intressid		17	83
Antud laenud	6	-4 369	-2 108
Antud laenude tagasimaksed	6	0	150
Muud laekumised investeerimistegevusest		176	0
<b>Investeerimistegevusest rahavood kokku</b>		<b>-4 178</b>	<b>-1 058</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Netorahavoog aktsiate emiteerimisest	1	9 555	0
Saadud laenud	7	22 682	22 634
Saadud laenude tagasimaksed	7	-10 479	-29 913
Makstud intressid	17	-1 361	-1 328
Kapitalirendi tagasimaksed		-15	-7
Kasutusrendi tagasimaksed		-129	-115
Makstud dividendid		-252	0
Vähemusosaluse sissemaksed osakapitali		260	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-76	-196
<b>Finantseerimistegevusest rahavood kokku</b>		<b>20 185</b>	<b>-8 925</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>6 682</b>	<b>1 564</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>4 207</b>	<b>2 667</b>
Väljaminek tütarettevõtete müügist		0	-24
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähennemine		6 682	-1 564
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>10 889</b>	<b>4 207</b>

## Konsolideeritud finantsaruannete lisad

### Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi „kontsern“) 2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandlusstandarditele („IFRS (EL)“), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole teisiti öeldud. 2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2020. aasta auditeeritud eriotstarbelises finantsaruandes. Vahearuanandes on võrdlusperioodidena esitatud 2020. aasta auditeeritud andmed ja 2020. aasta IV kvartali auditeerimata andmed.

2021. aastal olid ühekordsed kulud Hepsor AS avalikust aktsite noteerimisest ja emiteerimisest kokku 650 tuhat eurot, sellest olemasolevate aktsiate noteerimise kulud 205 tuhat eurot on kajastatud aruandeaasta tegevuskuludes ja uute aktsiate emiteerimisekulud 445 tuhat eurot on kajastatud koondkasumiaruandes. Netorahavoog aktsiate emiteerimisest oli 9 555 tuhat eurot.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2021. aasta 12 kuu konsolideeritud auditeerimata aruannet.

2021. aastal ei ole kontsern teinud muudatusi oma varade õiglase väärtuse hindamise põhimõtetes.

#### Muudatused esitlusviisides

Kontserni 2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanandes on korrigeeritud 2020 aasta võrdlusandmeid. Juhtkonna hinnangul annab esitlusviisi muutmine õigema ülevaate kontserni finantstulemustest.

Konsolideeritud koondkasumi aruande esitlusviisi muutus on seotud arendusprojekti juhtimise kuludega.

tuhandetes eurodes	Algne 2020	Muutus	Korrigeeritud 2020
Müüdud toodangu kulu	34 493	+194	34 687
Üldhalduskulud	788	-194	594

## Lisa 2. Varud

tuhandetes eurodes				31.12.2021		31.12.2020	
Pooleliolevad arendusprojektid							
Aadress	Arendusettevõtte	Asukoht	Segment	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus
Mõigu tee 11, Rae vald	Hepsor Peetri OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	2 061	E
Pirita tee 26b, Tallinn	Hepsor P26B OÜ	Eesti	Elukondlik	13	E	3 088	D
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 963	D	1 956	B
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	2 517	C	0	-
Narva mnt 150, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	3 582	A	0	-
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	3 268	B	2 764	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	2 303	B	1 673	B
Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	T2T4 OÜ	Eesti	Ärikondlik	1 159	C	1 088	C
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Ärikondlik	2 811	C	2 733	C
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Ärikondlik	5 765	D	1 145	D
Alvari 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 656	A	0	-
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 004	A	0	-
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	614	A	0	-
Balozu 9, Riia	Hepsor Bal9 SIA	Läti	Elukondlik	1 770	D	419	B
Saules aleja 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	957	B	1 043	B
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	663	C	14	B
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	354	B	0	-
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Ärikondlik	1 485	D	471	B
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Ärikondlik	1 019	B	0	-
-muud projektid		Eesti		21	A	39	A
-muud projektid		Läti		0	-	2	A
<b>Pooleliolevad arendusprojektid kokku</b>				<b>33 926</b>		<b>18 496</b>	
<b>Müügiks valmis arendusprojektid</b>							
Agenskalna 24, Riia	Hepsor Agen24 SIA	Läti	Elukondlik	50	E	257	E
Strelnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	3 245	E	4 134	E
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				3 311		4 407	
<b>Varud kokku</b>				<b>37 237</b>		<b>22 903</b>	

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020	Muutus %
A – planeering menetluses	6 877	41	N/A
B – ehitusluba menetluses	7 901	8 340	-5
C – ehitusluba olemas	7 150	3 821	87
D – ehitust alustatud	11 985	4 233	183
E – ehitus valmis, müügis	3 324	6 468	-49
<b>Varud kokku</b>	<b>37 237</b>	<b>22 903</b>	<b>63</b>

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla, kui projektile on väljastatud kasutusluba.

Seisuga 31.12.2021 oli müümata 45 (31.12.2020: 62) korterit Riias, sellest 1 korter Agenskana 24 arendusprojektis ja 44 korterit Strelnieku 4 arendusprojektis.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside kulude võrra, mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.12.2021 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 1 518 tuhat eurot (31.12.2020: 1 007 tuhat eurot) sellest IV kvartalis 238 tuhat eurot (4KV 2020: 219 tuhat eurot). Lisa informatsioon finantskulude kohta on lisades 16 ja 17.

### Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjatele	86	73
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-6	0
<b>Nõuded ostjatele kokku</b>	<b>80</b>	<b>73</b>
Ettemaksed		
Maksude ettemaks	382	329
Käibemaks	382	329
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	146	48
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>528</b>	<b>377</b>
Muud lühiajalised nõuded		
Intressinõuded	33	2
Tagatisdeposiit	0	122
Muud lühiajalised nõuded	11	0
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>44</b>	<b>124</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>652</b>	<b>574</b>

### Lisa 4. Finantsinvesteeringud

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

Brofits SIA (nimi muutmisel Hepsor Jugla SIA-ks) (Läti, 15. detsember 2021). Hepsor Latvia OÜ allkirjastas ostu-müügilepingu, millega omandas 100% Läti ettevõttest Brofits SIA. Kuna kontserni osalus ettevõttes vormistati lõplikult 2022. aasta alguses, siis seisuga 31. detsember 2021 puudus juhtkonna hinnangul ettevõtte üle kontroll ja ettevõtet aruandeaasta lõpu seisuga ei konsolideerita.

## Lisa 5. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osalus ja hääleõigus	
	31.12.2021	31.12.2020
Hepsor P113 OÜ	45	45
Hepsor N170 OÜ	25	25

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.12.2021		30.12.2020	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
<b>Käibevara</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	218	373	316	133
Nõuded ja ettemaksud	85	82	53	5
Varud	6 991	6 591	2 689	1 171
<b>Käibevara kokku</b>	<b>7 294</b>	<b>7 046</b>	<b>3 058</b>	<b>1 309</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>4 442</b>	<b>7 046</b>	<b>3 058</b>	<b>1 309</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>				
Laenukohustised	0	5 534	0	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1 034	1 595	326	357
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>1 034</b>	<b>7 129</b>	<b>326</b>	<b>357</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>				
Laenukohustised	6 198	0	2 718	950
Muud pikaajalised kohustised	147	0	12	0
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>6 345</b>	<b>0</b>	<b>2 73</b>	<b>950</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>7 379</b>	<b>7 129</b>	<b>3 056</b>	<b>1 307</b>
<b>Omakapital</b>	<b>-85</b>	<b>-83</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>	<b>7 294</b>	<b>7 046</b>	<b>3 058</b>	<b>1 309</b>

Kontsernil on lepinguline kohustus finantseerida sidusettevõtte arendusprojekte järgmiselt:

Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekti Pärnu mnt. 113, Tallinn, kokku summas 3 149 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2021 on kontsern andnud ettevõttele laenu summas 2 308 (31.12.2020: 1 223) tuhat eurot. Büroohoone on täies mahus rendilepingutega kaetud. Ehitus valmib 2022. aasta teises pooles.

Hepsor N170 OÜ äripinnaga korterelamu arendusprojekti Narva mnt 170, Tallinn, kokku summas 340 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2021 on kontsern andnud ettevõttele laenu summas 279 tuhat eurot (31.12.2020: 148 tuhat eurot). Äripinnale on sõlmitud võlaõiguslik ostu-müügileping Lumipood OÜ-ga, seisuga 31.12.2021 on 76 korterist müümata 4 korterit.

## Lisa 6. Antud laenud

2021. aasta detsembris otsustasid Hepsor P26b OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor P26b OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 2 080 tuhat eurot. Lisainformatsioon on lisas 10.

2021. aastal antud laen mitteseotud juriidilistele isikutele summas 1 100 tuhat eurot on antud Kvarita Holding OÜ-le. Jaanuaris 2022. aastal omandas Hepsor Latvia OÜ 50 osaluse Kvarita Holding OÜ-s.

tuhandetes eurodes	Vähemus-osaluse omanik	Mitte-seotud juriidilised isikud	Sidusettevõtted	Seotud isikud	Kokku
2021					
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2020</b>					
- lühiajaline osa	720	56	0	0	<b>776</b>
- pikaajaline osa	0	0	1 371	0	<b>1 371</b>
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2020 kokku</b>	<b>720</b>	<b>56</b>	<b>1 371</b>	<b>0</b>	<b>2 147</b>
Antud laenud	2 109	1 044	1 216	0	<b>4 369</b>
Tütarettevõtte jagunemine	-720	0	0	0	<b>-720</b>
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2021</b>	<b>2 109</b>	<b>1 100</b>	<b>2 587</b>	<b>0</b>	<b>5 796</b>
- lühiajaline osa	2 109	0	279	0	<b>2 388</b>
- pikaajaline osa	0	1 100	2 308	0	<b>3 408</b>
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	0-3%	0%	7%	0	
2020					
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2019</b>					
- lühiajaline osa	1 055	65	0	0	<b>1 120</b>
- pikaajaline osa	0	0	124	0	<b>124</b>
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2019 kokku</b>	<b>1 055</b>	<b>65</b>	<b>124</b>	<b>0</b>	<b>1 244</b>
Antud laenud	720	121	1 247	20	<b>2 108</b>
Tütarettevõtte jagunemine	-1 055	0	0	0	<b>-1 055</b>
Tagastatud laen	0	-130	0	-20	<b>-150</b>
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2020 kokku</b>	<b>720</b>	<b>56</b>	<b>1 371</b>	<b>0</b>	<b>2 147</b>
- lühiajaline osa	720	56	0	0	<b>776</b>
- pikaajaline osa	0	0	1 371	0	<b>1 371</b>
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	0-3%	0%	7%	12%	

2020. aasta septembris otsustasid Hepsor V10 OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor V10 OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 274 tuhat eurot. Lisainformatsioon on lisas 10.

2020. aasta novembris otsustasid Hepsor Kadaka OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor Kadaka OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 448 tuhat eurot, sellest 446 tuhat eurot saadaoleva laenuna. Lisainformatsioon on lisas 10.

2019. aasta novembris otsustasid Hepsor Phoenix OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor Phoenix OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 1 077 tuhat eurot, sellest 1 055 tuhat eurot saadaoleva laenuna.

## Lisa 7. Saadud laenud

Oluline osa intressikuludest on arendusprojektide rahastamise intressikulud. Kinnisvara arendusprojektidega seotud intressikulud on 100% kapitaliseeritud ja lisanduvad varude soetusmaksumusele. Seisuga 31.12.2021 olid kapitaliseeritud aruande aasta intressid kokku 1 518 tuhat eurot (31.12.2020: 1 007 tuhat eurot).

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
<b>2021</b>				
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2020</b>				
- lühiajaline laenukohustus	1 308	2 230	500	<b>4 038</b>
- pikaajaline laenukohustus	3 397	8 585	140	<b>12 122</b>
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2020</b>	<b>4 705</b>	<b>10 815</b>	<b>640</b>	<b>16 160</b>
Saadud laenud	14 053	6 938	1 691	<b>22 682</b>
Tagastatud laenud	- 7 807	- 2 172	-500	<b>-10 479</b>
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2021</b>	<b>10 951</b>	<b>15 581</b>	<b>1 831</b>	<b>28 363</b>
- lühiajaline laenukohustus	981	1 780	0	<b>2 761</b>
- pikaajaline laenukohustus	9 971	13 301	1831	<b>25 602</b>
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+5,85%-8%; 8,2%	0-12%	3%-12%	
Tegelik intressimäär aastas	4,7%-10,7%	0-12,2%	12%-13,4%	
<b>2020</b>				
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2019</b>				
- lühiajaline laenukohustus	7 559	2 446	400	<b>10 405</b>
- pikaajaline laenukohustus	4 178	6 326	2 530	<b>13 034</b>
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2019</b>	<b>11 737</b>	<b>8 772</b>	<b>2 930</b>	<b>23 439</b>
Saadud laenud	14 754	6 640	1 240	<b>22 634</b>
Tagastatud laenud	-21 786	-4 597	-3 530	<b>-29 913</b>
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2020</b>	<b>4 705</b>	<b>10 815</b>	<b>640</b>	<b>16 160</b>
- lühiajaline laenukohustus	1 308	2 230	500	<b>4 038</b>
- pikaajaline laenukohustus	3 397	8 585	140	<b>12 122</b>
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+5%-6%; 8,2%	0-24%	3%-12%	
Tegelik intressimäär aastas	6,8%-11%	0-24%	3%-12%	

Hepsor AS sõlmis märtsis 2021. aastal LHV Pangaga laenulepingu summas 4 miljonit eurot, tähtajaga kolm aastat. Laenu tagatiseks panditi Hepsor AS-i aktsiad ja Hepsor Finance OÜ osad. Laenulepingus on kokku lepitud kaks finantseringimust, mida mõõdetakse kvartaalselt:

- LHV Panga laenu ja omakapitali suhe, mis võib olla maksimaalselt 55%,
- kontserni tehtud investeeringud Eesti äriühingutesse ja LHV laenu suhe peab olema igal ajahetkel vähemalt 1,5 x.



Seisuga 31.12.2021 on arendusprojektide riski vastu saadud 86% (31.12.2020: 97%) kõikidest kontsernil antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
<b>Seisuga 31.12.2021</b>				
Arendusprojektidesse antud laenu	6 925	15 581	1 831	<b>24 337</b>
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	4 026	0	0	<b>4 026</b>
<b>Kokku</b>	<b>10 951</b>	<b>15 581</b>	<b>1 831</b>	<b>28 363</b>
<b>Seisuga 31.12.2020</b>				
Arendusprojektidesse antud laenu	4 705	10 815	140	<b>15 660</b>
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	0	0	500	<b>500</b>
<b>Kokku</b>	<b>4 705</b>	<b>10 815</b>	<b>640</b>	<b>16 160</b>

Seisuga 31.12.2021 oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetus-maksumus
LHV Pank AS	Eesti	1 285	2022	1 300	6 kuu euribor +8%	Hüpoteek – Lembitu 4, Tallinn	2 811
LHV Pank AS	Eesti	562	2023	8 605	6 kuu euribor +4,5%	Hüpoteek – Paevälja pst 11, Lageloo 3 // 5, Lageloo 7	2 965
LHV Pank AS	Eesti	2375	2024	3 115	6 kuu euribor +4,75%	Hüpoteek – Meistri 14	5 765
Bigbank AS	Läti	982	2023	1150	6%	Hüpoteek – Baložu 9, Riia,	1 770
Bigbank AS	Läti	1 687	2024	2 500	6 kuu euribor + 4,5%	Kommertspant; hüpoteek – Strelnieku 4b, Riia	3 245

Seisuga 31.12.2020 oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetus-maksumus	Kontserni antud garantii
Swedbank AS	Eesti	460	2021	3 800	6 kuu euribor+5,85%	Hüpoteek – Mõigu tee 11, Rae vald	2 061	1 900
LHV Pank AS	Eesti	847	2022	3 237	6 kuu euribor+6%	Hüpoteek – Pirita tee 26b, Tallinn	3 088	-
LHV Pank AS	Eesti	1 285	2022	1 300	euribor+8%	Hüpoteek – Lembitu 4, Tallinn	2 733	-
Bigbank AS	Läti	2 113	2024	2 500	8,20%	Kommertspant; hüpoteek – Strelnieku 4b, Riia	4 147	1 000

## Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>1 506</b>	<b>831</b>
Maksuvõlad		
Käibemaks	254	743
Ettevõtte tulumaks	0	58
Füüsilise isiku tulumaks	18	11
Sotsiaalmaks	33	20
Muud maksud	5	3
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>310</b>	<b>835</b>
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	72	76
Intressivõlad	135	174
Muud viitvõlad	29	83
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>236</b>	<b>333</b>
Muud lühiajalised võlad		
Dividendivõlad	0	37
Varjatud tulemisinstrumendid (lisa 10)	2 115	1 022
Muud võlad	1 372	24
<b>Muud lühiajalised võlad kokku</b>	<b>3 487</b>	<b>1 083</b>
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>5 539</b>	<b>3 082</b>

## Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Intressivõlad	1 020	390
Muud pikaajalised võlad	33	12
<b>Muud pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>1 053</b>	<b>402</b>

## Lisa 10. 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 realiseerimisel kontsernil varjatud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustusi järgmiste arendusprojektide osas:

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
<b>Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustised</b>		
Elukondlik arendus Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a, Tallinn	0	448
Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn	2 080	253
Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae vald	35	47
Elukondlik arendus Valge 10/10a, Tallinn	0	274
<b>Kokku</b>	<b>2 115</b>	<b>1 022</b>

Aruandeaastal oli vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus 1 815 tuhat eurot, sellest Pirita tee 26b arendusprojektist suurenes 1 827 tuhat eurot ja Mõigu tee 11 arendusprojektist vähenes 12 tuhat eurot.

Detsembris 2021. aastal otsustasid Hepsor P26b OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, millest tulenevalt andis Hepsor P26b OÜ vähemusosalusele üle vara summas 2 080 tuhat eurot. Lisainformatsioon on lisas 6.

Detsembris 2020. aastal otsustasid Hepsor Kadaka OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, millest tulenevalt andis Hepsor Kadaka OÜ vähemusosalusele üle vara summas 448 tuhat eurot, jagunemiskanne tehti Äriregistris 14. märts 2021. Septembris 2020. aastal otsustasid Hepsor V10 OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, millest tulenevalt andis Hepsor V10 OÜ vähemusosalusele üle vara summas 274 tuhat eurot, jagunemiskanne tehti Äriregistris 4. veebruar 2021. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustused tasaarveldati vähemusosanikele antud laenuõudega. Lisainformatsioon antud laenude kohta on lisas 6.

## Lisa 11. Edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaksukohustise moodustab kontsern vähemusosalusega tütarettevõtetelt teenitud kasumilt või kahjumilt, kui kasumi jaotamine ei ole osanike lepingus kokku lepitud. Kui emasettevõtte 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.

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Edasilükkunud tulumaksujääk 01.01	60	0
Edasilükkunud tulumaksukulu	-60	60
<b>Edasilükkunud tulumaksu jääk aruandeperioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>60</b>

## Lisa 12. Tingimuslikud kohustised

### 12.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31.12.2021 seisuga kohustus tasuda äriplaani realiseerimisel vähemusosanikele 7 501 tuhat eurot (31.12.2020: 5 662 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskupäeva. Seisuga 31. detsember 2021 jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2022–2025 (31.12.2020: 2021–2024).

## 12.2 Linna lasteaia ehituse finantseerimisest tulenev tingimuslik kohustus

Kontsernil on tingimuslik kohustus finantseerida Manufaktuuri Kvartali arenduse juures Tallinna linna lasteaia ehitust. Kontserni võimalik rahastamise kohustus on 375 tuhat eurot. Aruandeaasta lõpu seisuga ei ole rahastamise tingimustes Tallinna linnaga kokkulepet sõlmitud.

## 12.3 Kohtuvaidlused

Hepsor Phoenix 3 OÜ vastu on esitatud Harju Maakohtule hagi, kus on vaidlustatud lammutustööde hange. Nõude suurus on ca 150 tuhat eurot. Nõude alusena seni esitatud asjaolude põhjal kontserni juhtkond käesoleval ajal pigem ei hinda nõude rahuldamist tõenäoliseks.

## 12.4 Kontserni antud garantiid

Seisuga 31.12.2021 kontsernil ei olnud kehtivaid garantiisid pangalaenudele. Võrreldaval perioodil 31.12.2020 oli kontsern andnud pangalaenudele garantiisid 2 900 tuhat eurot, täiendav informatsioon pangalaenude tingimuste kohta on esitatud lisa 9.

## Lisa 13. Müügitulud

tuhandetes eurodes	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020	2021	2020
Kinnisvara müük	7 841	15 027	14 347	38 475
Projektijuhtimisteenused	68	64	227	213
Üüritulu	82	62	312	66
Muu müügitulu	24	5	75	17
<b>Kokku</b>	<b>8 015</b>	<b>15 158</b>	<b>14 961</b>	<b>38 771</b>

Lisainformatsioon müügitulude jaotuse kohta on esitatud lisa 18.

## Lisa 14. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020	2021	korrigeeritud 2020
Müüdnud kinnisvara maksumus	5 706	12 953	11 137	33 929
Tööjõukulud (lisa 1)	136	105	444	399
Intressikulud (lisa 16)	234	219	257	290
Põhivara kulum	6	14	32	34
Muud kulud	29	8	32	35
<b>Kokku</b>	<b>6 111</b>	<b>13 299</b>	<b>11 902</b>	<b>34 687</b>

## Lisa 15. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020	2021	korrigeeritud 2020
Tööjõukulud (lisa 1)	190	79	383	206
Põhivara kulum	33	32	125	127
Firmaväärtuse langus	0	0	0	25
Sõidu- ja transpordikulud	7	12	40	55
Ostetud teenusete kulud	115	5	347	60
Kontorikulud	9	21	18	49
Muud halduskulud	9	9	29	72
<b>Kokku</b>	<b>363</b>	<b>158</b>	<b>942</b>	<b>594</b>

## Lisa 16. Finantskulud

tuhandetes eurodes	IV kvartal 2021	IV kvartal 2020	2021	2020
Intressikulud	157	19	434	157
Kahjum sidusettevõtelt kapitaliosaluse meetodil	0	0	2	0
Kulud diskonteerimisest	14	11	14	11
Muud finantskulud	23	0	62	0
Kahjum sidusettevõtte osade müügist	0	0	0	196
<b>Kokku</b>	<b>194</b>	<b>30</b>	<b>512</b>	<b>364</b>

2021. aastal on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumussummas 1 518 tuhat eurot (2020: 1 007 tuhat eurot) eurot, millest IV kvartalis 238 tuhat eurot (IV kvartal 2020: 219 tuhat eurot) (lisa 2). Müüdnud toodangu kulus on intressikulud kajastatud 2021. aastal 257 tuhat eurot (2020: 290 tuhat eurot), sellest IV kvartalis 234 tuhat eurot (IV kvartal 2020: 219 tuhat eurot) (lisa 14).

## Lisa 17. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
<b>Makstud intressid</b>		
Intressikulu koondkasumiaruandes	-434	-157
Ümber-liigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse		
<i>Varude muutus (Lisad 2,16)</i>	-1 518	-1 007
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	591	-164
<b>Makstud intressid kokku</b>	<b>-1 361</b>	<b>-1 328</b>

## Lisa 18. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- elukondlik kinnisvara;
- ärikondlik kinnisvara;
- peakontorid

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

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

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	01.10-31.12		01.01-31.12	
	2021	2020	2021	2020
Eesti	7 090	14 049	13 277	33 907
Läti	925	1 109	1 684	4 864
<b>Kokku</b>	<b>8 015</b>	<b>15 158</b>	<b>14 961</b>	<b>38 771</b>

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	IV kvartal 2021		Eesti	Läti	Eesti	Läti	
Müügitulu	6 911	467	130	439	49	19	8 015
sh üüritulu	7	49	21	5	0	0	82
Ärikasum	1 973	86	0	-13	-438	-142	1 466
Varad	22 859	6 707	10 640	3 515	8 827	2 797	55 345
Kohustised	16 853	3 893	6 693	1 735	4 991	2 143	36 308

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	IV kvartal 2020		Eesti	Läti	Eesti	Läti	
Müügitulu	13 986	954	14	137	49	18	15 158
sh üüritulu	0	44	13	5	0	0	62
Ärikasum	1 822	8	112	0	-232	-65	1 645
Varad	13 729	5 540	6 014	1 293	3 760	97	30 433
Kohustised	10 581	2 942	4 068	424	2 717	182	20 914

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	2020		Eesti	Läti	Eesti	Läti	
Müügitulu	33 668	4 693	48	137	191	34	38 771
sh üüritulu	0	44	17	5	0	0	66
Ärikasum	3 728	252	377	6	-615	-337	3 411
Varad	13 729	5 540	6 014	1 293	3 760	97	30 433
Kohustised	10 581	2 942	4 068	424	2 717	182	20 914

## Lisa 19. Seotud osapooled

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

### Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	01.10-31.12		01.01-31.12	
	2021	2020	2021	2020
<b>Kaupade ja teenuste müük</b>				
Sidusettevõtted	40	40	160	160
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	28	19	65	173
<b>Kaupade ja teenuste müük kokku</b>	<b>68</b>	<b>59</b>	<b>225</b>	<b>333</b>
<b>Kaupade ja teenuste ost</b>				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	3 373	2 058	11 349	17 526
sellest ehitusteenus	3 337	1 983	11 160	14 629
<b>Teenitud intressitulu</b>				
Sidusettevõtted	45	22	141	37
Teenitud intressid				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	0	0	0	1
Teenitud intressid	0	0	0	6
Laekunud intressid				
<b>Kaasnev intressikulu</b>				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	59	5	136	154
Kogunenud intressid	21	1	49	204
Makstud intressid	40	40	160	160

## Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
<b>Nõuded</b>		
<b>Antud laenud (lisa 6)</b>		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	1 371	124
Antud laenud	1 216	1 247
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	2 587	1 371
<b>Nõuded ostjatele ja muud nõuded</b>		
Sidusettevõtted	0	2
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	12	4
<b>Intressinõuded</b>		
Sidusettevõtted	169	42
<b>Võlad</b>		
<b>Saadud laenud (lisa 7)</b>		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Laenujääk seisuga 01.01	640	2 930
Saadud laenud	1 691	1 240
Tagasimaksed	-500	-3 530
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 831	640
<b>Võlad tarnijatele</b>		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	1 126	770
<b>Intressivõlad</b>		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	70	2

## Lisa 20. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- ✓ 12.01.2022 ostis Hepsor Latvia OÜ vastavalt 2021. aastal sõlmitud optioonilepingule 50% osaluse Kvarta Holding OÜ-st. Kvarta Holding on 100% omanik arendusettevõttes Kvarta SIA, mis arendab 116 korteriga projekti Riias aadressil Gregora 2a.
- ✓ 14.01.2022 allkirjastas Hepsor U30 SIA laenulepingu Bigbank AS-i Läti filiaaliga summas 2,65 miljonit eurot, et finantseerida Riias, Ulbrokas 30 asuvat kontor-lao tüüpi arendusprojekti ehitust.
- ✓ 2022. aastal asutas Hepsor Latvia tütarettevõtte Hepsor Ganibu Dambis SIA, et alustada ärikondliku arendusprojekti Riias aadressil Ganibu Dambis 17a.
- ✓ 01.02.2022 sõlmis Kvarta SIA laenulepingu Bigbank AS Läti filiaaliga summas 7,5 miljonit eurot, et finantseerida kortermaja ehitust Riias aadressil Gregora 2a.
- ✓ 10.02.2022 müüdi 50% osalus Hepsor Marupe SIA-s.
- ✓ Jaanuaris 2022 otsustasid Hepsor Peetri OÜ osanikud maksta vähemusosalusele dividende summas 29 tuhat eurot.



## Lisa 21. Riskijuhtimine

Riskijuhtimine on osa kontserni strateegilisest planeerimisest ja otsustusprotsessist. Oma tegevusvaldkonna tõttu on kontsern avatud erinevatele riskidele, sealhulgas 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 strateegilised riskid on riskid, mis võivad oluliselt mõjutada äristrateegiatega elluviimist ja kontserni võimet oma eesmärged saavutada. Selliseid riske mõjutavad turunõudluse muutused ja 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.

### Äririsk

Äririskid hõlmavad tegevus- ja äriske, millel võib olla negatiivne mõju kontserni finantstulemustele või mainele. Sellised riskid on näiteks siis, kui kontsern ei leia arenduseks sobivaid maatükke ja projekte või kui kontserni töövõtjad ei pea kokkulepetest kinni. Selliste riskide maandamiseks teostab kontsern põhjalikku analüüsi ning rakendab maandusmeetmeid ja kontrolle.

### Tururisk

Kontsern on avatud hinnariskile, mis tuleneb kontserni kinnisvaraarendusprojektide turuväärtuste langusest. Kontserni ei saa tagada, et suudab tulevikus müüa projekte hinnaga, mis on sarnane või kõrgem kui nende arendusprojektide eeldatav turuväärtus. Kontserni suutmatust müüa äriplaanides eeldatud hindadega võib avaldada negatiivset mõju kontserni finantsseisundi aruandele ning avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, väljavaadetele ja tulemustele ning strateegia elluviimisele. Praegu ei ole võimalik hinnata selliste võimalike muudatuste ulatust.

Kontserni tulud ja rahavood äritegevusest ei ole olulises osas mõjutatavad turul toimuvatest intressimäärade muutustest. Kontsern kasutab aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis ja Lätis. Projekti väline rahastamine toimub kas pangalaenude või vähemusosanike antud investorilaenude vormis, mis on antud eurodes.

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

Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile. Selle lähenemisviisi kasutamine ei taga oluliste turul toimuvate muutuste korral kahjumeid väljaspool neid piire.

Kontserni pangalaenud on nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal ei vähene.

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

### Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et vastaspool ei täida finantsinstrumendi või kliendilepingu alusel võetud kohustusi kontserni ees, mis 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 ja Läti tunnustatud pankades. Kontsern kasutab oma peamiste koostööpartnerite hindamiseks avalikult kättesaadavat finantsteavet ja oma varasemat kogemust.

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

### 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 likviidsusriski, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja kohustuste tähtaegu. Refinantseerimisriski maandatakse, jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsid jooksvalt erinevaid finantseerimisvõimalusi ning pidades finantseerijatega läbirääkimisi kogu finantseerimisperioodi vältel.

### Covid-19 risk

Covid-19 mõju tunnetavad kõik ettevõtted üle maailma. Seetõttu võib Covid-19 jätkuv levik avaldada pikaajalist negatiivset mõju turgudele, kus kontsern tegutseb. Pandeemiast väljumise muutuste kiirus annab aluse uutele finants- ja tegevusriskidele, mis tulenevad inflatsioonist, energiahindade tõusust, tootmisvõimsuse piirangutest ja tarneahela häiretest.