

hepsor



Konsolideeritud majandusaasta
aruanne 2021

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.

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

Sisukord

Juhtkonna aruanne	4
Tegevuskeskkond.....	6
Ülevaade arendusprojektidest	8
Peamised sündmused.....	15
Majandustulemused	16
Kontserni struktuur	19
Töötajad.....	20
Aksia ja aktsionärid.....	21
Hea ühingujuhtimise tava.....	23
Tasustamisaruanne.....	29
Vastutustundlik ettevõtlus	30
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	33
Juhataja kinnitus.....	78
Kasumi jaotamise ettepanek	87

Juhtkonna aruanne

2021. AASTA AUDITEERITUD MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



2022. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS



LISANDUNUD UUED ARENDUSPROJEKTID (31.12.2020 vs 11.04.2022)

	Lisandunud arendusmaht m²	Lisanduv müügitulu m€	Konsolideeritud müügitulus 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	56%
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%

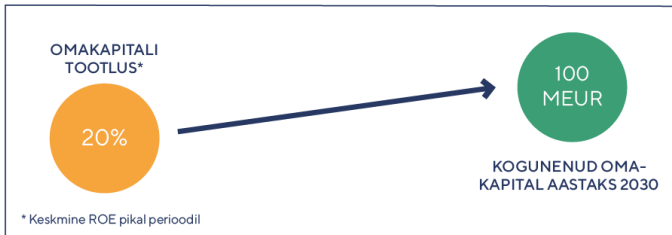
2022. AASTA PROGNOOSI EELDUSED

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

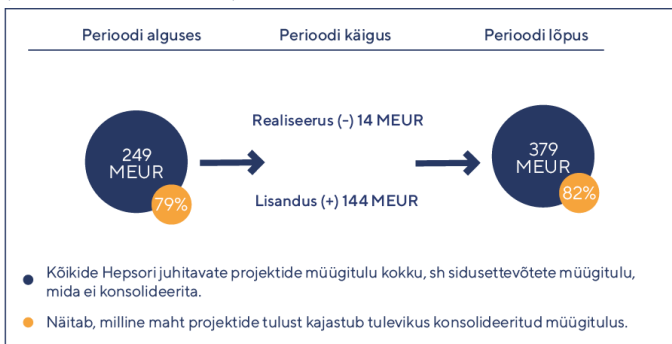
PIPELINE MUUTUS (31.12.2020 vs 11.04.2022)



PIKK VAADE: KASUMLIKKUSE JA OMAKAPITALIGA SEOTUD EESMÄRGID



PIKK VAADE: ARENDUSPROJEKTIDE MÜÜGITULU POTENTSAAL (31.12.2020 vs 11.04.2022)



ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (31.12.2020 vs 11.04.2022)

ELUKONDLIKUD ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS	Korterite arv kokku	Uued müügid	Müüdüd korterite arv	Müüdüd korterite %	Müümata korterite arv
Strelnieku 4b	54	17	18	33%	36
Balozu 9	18	18	18	100%	0
Paevälja Hoovimajad	96	71	71	74%	25
Priisle Kodu	76	58	76	100%	0
Kuldigas Parks	116	33	33	28%	83
Marupes Darzs	92	31	31	34%	61
Kokku	452	228	247	55%	205

ÄRIKONDLIKUD ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS	Üürtav pind m²	Üüri-lepingutega kaetud m²	Üüri-lepingutega kaetud %	Vakantsus m²
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 2022. aastal
212 korterit	306 korterit	383 korterit
3 645 m² äripinda	12 572 m² äripinda	16 250 m² äripinda

Hepsori 2021. majandusaasta konsolideeritud ja auditeeritud 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 0,2 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% (emettevõtte 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 emettevõtte 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 m² 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.

Tegevuskeskkond

Majanduskeskkond. 2021. aastal kasvas Statistikaameti andmetel Eesti majandus 8,3%, võrreldes sama perioodiga aasta tagasi, mil majandus Covid-19 pandeemiast tingituna langes. Aastaga kasvasid hinnad 4,6% ning detsembris isegi 12,2%, võrreldes 2020. aasta sama perioodiga. Eesti Panga andmetel oli registreeritud töötuse määr 2021. aastal 6,9%.

Läti Statistikaameti andmetel kasvas Läti majandus 2021. aastal 4,6%. Inflatsioon oli Lätis 2021. aastal 3,2% ning 2021. aasta detsembris 7,9% tingituna peamiselt kõrgetest energiahindadest. Registreeritud töötuse määr oli Lätis 2021. aastal 6,7%.

2022. aasta prognooside koostamisel on nii Eesti kui ka Läti keskpang ettevaatlikud, sest toormehinnad ja tarneahelaprobleemide lahenedamine sõltuvad suuresti sellest, mis suuna sõda Ukrainas võtab ning kui laialdased on sanktsioonid. Kui kaubavahetuse peatumise mõju on võimalik üsna täpselt hinnata, siis oluliselt raskem on hinnata, milline on sõjategevuse mõju tootmisele, tarbimisele ja investeringutele.

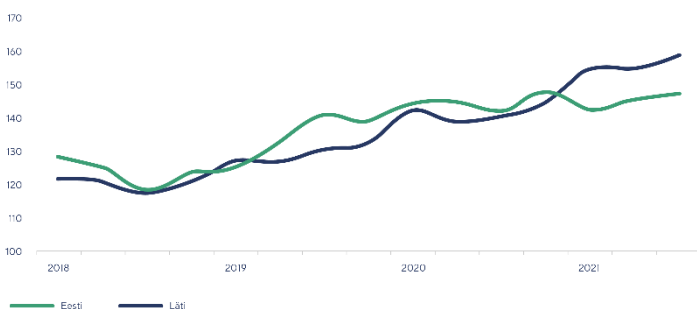
Eesti Pank prognoosib 2022. aastaks väikest 0,4% majanduslangust. Kuigi majandus ja palgad kasvavad, suurendavad ülemaailmsed tarneprobleemid tarbijahindasid kiiremini. 2022. aastaks ootab Eesti Pank tarbijahindade 10,2% kasvu ning 6,7% töötuse määra. Läti Pank prognoosib 2022. aasta majanduskasvuks 0,2%, tarbijahindade kasvuks 9,5% ja töötuse määraks 8,1%.

Keskmiseks palgakasvuks ootab Eesti Pank 2022. aastal 7,9% ning Läti keskpang 9,7%. 2021. aastal ulatus keskmine brutopalk Eestis 1 548 euronit ning Lätis 1 277 euronit. Palgad Tallinnas ja Riias olid vastavalt keskmiselt 1 744 eurot ja 1 434 eurot.

Rahaturud ootavad 2022. aasta teisel poolel intressimäärade tõusu, mis mõjutab otseselt ka laenukulu kalliust. Euroopa Keskpank on lubanud intresse korrigeerida pärast netovaraostude lõppemist ehk arvatavasti 2022. aasta kolmandas kvartalis, võttes arvesse kiiret hinnatõusu.

Elukondlik kinnisvara. 2021. aastal oli Tallinna elukondlik kinnisvaraturg erakordselt aktiivne. Maa-ameti statistika põhjal tehti

Eesti ja Läti uute eluasemete kvartaalne hinnaindeks. I kvartal 2018 – III kvartal 2021



Allikas: Eurostat

Eesti ja Läti majandusnäitajad



■ Eesti ■ Läti * prognoos

2021. aastal Tallinnas 10 881 korterite ostu-müügitehingut, mis on 22% enam kui aasta varem. Tehingute arv kasvas kõige enam neljandas kvartalis. Nõudlust kasvatas tööhõive taastumine, tugevam makromajanduslik keskkond, kasvanud hoiuste maht, pensionifondide väljamaksed, jätkuvalt soodsad finantseerimistingimused.

Kiiret nõudlust arvestades ei lisandu turule piisavas mahus uut kinnisvara, mis toetab kinnisvarahindade kasvu. Korterite keskmine ruutmeetri hind Tallinnas tõusis aastaga rohkem kui 19% tingituna peamiselt kasvanud

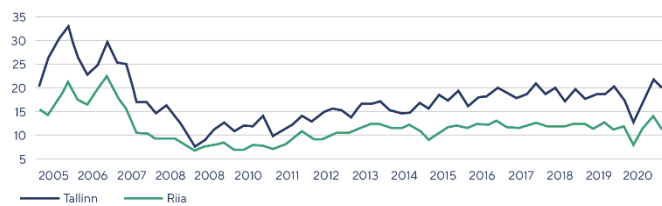
ehitushindadest, aga ka piiratud pakkumisest. Uusarenduste keskmine ruutmeetri hind oli 2021. aastal Tallinnas 3 290 eurot.

Läti turgu mõjutas otseselt COVID-19 tõttu vähenenud lõpetatud projektide arv ning suurenenud nõudlus kergitas eluaseme hindu. Kuigi 2021. aasta viimases kvartalis kasvas Riias nõudlus uute elamispindade järele, kuna palju uusi elamuid on ehitamis või valmimis etapis, jäi turuaktiivsus aastases arvestuses peaaegu muutumatuks. Lätis kasvas nõudlus elamispindade järgi 2020. aastaga võrreldes kokku 7%.

Colliersi koostatud Riia ja selle lähiümbruse elukondliku kinnisvaraturu ülevaatest selgub, et Riia piirkonnas oli 2022. aasta alguses pakkumisel ligikaudu 4 300 uut korterit, millest valmis oli 1 425 ning broneeritud 1 515. Keskmine uue korteri ruutmeetri hind Riia piirkonnas oli 2021. aastal 2 100 eurot.

Tehinguaktiivsus

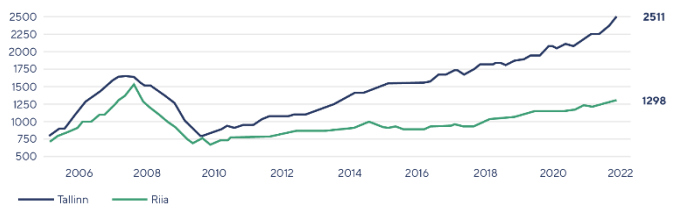
Tehingute arv 10 tuhande elaniku kohta, korterid



Allikas: Swedbank

Keskmine tehingu hind

EUR/m²



Allikas: Swedbank

Ärikondlik kinnisvara. Ülevaade tugineb Colliersi koostatud analüüsile. Tallinna bürooturu areng on viimastel aastatel olnud aktiivne ning 2021. aasta lõpu seisuga on ehitusjärgus üle 150 tuhande ruutmeetri (17 projekti). Kokku on Tallinnas ligikaudu 797 tuhat ruutmeetrit büroopinda. Büroode segmendi vakantsus on ca 7–8%, mis on väiksem Baltikumis. Nõudlus uute büroopindade järele on jätkuvalt kõrge just infotehnoloogia-, tervishoiu- ja teenusektoris. A-klassi büroode üüritasemed pigem kasvavad.

Nõudlus lao- ja tootmiskinnisvara järele on Tallinnas jätkuvalt suur, sealhulgas vajatakse uusi suuri ja kliendi vajadustele vastavaid ning *stock-office* tüüpi hooneid (17 projekti). 2021. aasta lõpu seisuga on Tallinnas ja selle lähiümbruses arendamisel ligikaudu 168 tuhat ruutmeetrit (52 projekti) lao- ja tootmiskinnisvara. Nõudlusest tulenevalt on üüritasemed püsivad muutumatuna või kerges tõusus ning vakantsus ligikaudu 3%. Kõrgemad ehitushinnad kergitavad uute arenduste üürihindu.

2021. aasta lõpus oli Riia büroode segmendi vakantsus keskmiselt 14,5%, mis on kõrgeim näitaja Baltimaades. Kokku on Riias ligikaudu 570 tuhat ruutmeetrit büroopinda ning arenduses on, vaatamata suurele vakantsusele, veel 150 tuhat ruutmeetrit. Huvi uute energiatõhusate pindade vastu on kasvanud eriti kõrgemate energiahindade valguses ning nõudlusest tingituna on kerges tõusus ka üüritasemed.

Riias ja Riia lähiümbruses on arendamisel ca 177 tuhat ruutmeetrit uut lao- ja tootmispinda. Huvi selliste pindade vastu on jätkuvalt suur eriti transpordi-, logistika- ja 3PL sektoris, mistõttu on vakantsus vähenenud 4,5%-lt 3,4%-ni. Nõudlusest tulenevalt on üüritasemed püsivad muutumatuna.

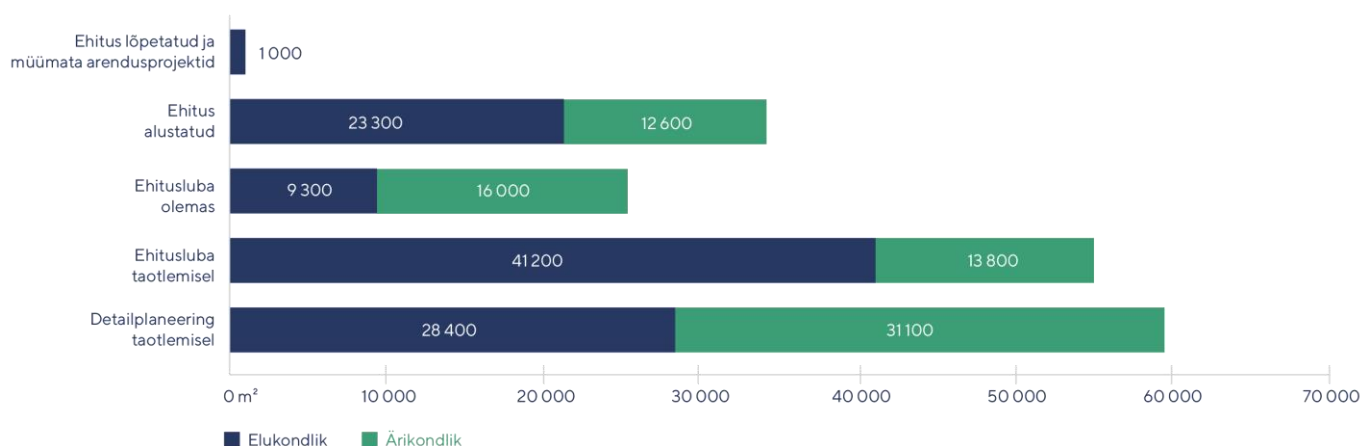
Kinnisvaraturu väljavaade. Nii Eesti kui ka Läti kinnisvaraturgu mõjutavad 2022. aastal Ukraina sõjast tingitud tarneahelaprobleemid, kasvavad hinnad ning uute arendusprojektide vähene pakkumine. Sõjast tingitud ebakindlusest on olulisi prognoose praeguses olukorras teha ebamõistlik. Aprillis 2022 võib öelda, et uusarenduste turg on endiselt nii Riias kui ka Tallinnas aktiivne ning klientide huvi uute kodude ja äripindade vastu on jätkuvalt suur.

Ülevaade arendusprojektidest

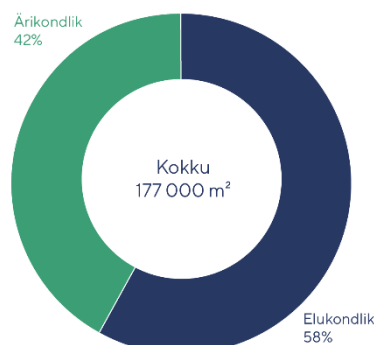
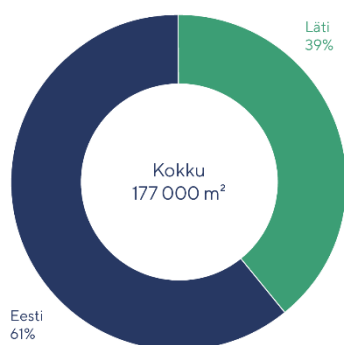
Seisuga 31. detsember 2021 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 26 aktiivset arendusprojekti (31. detsember 2020: 19 projekti) ja 177 000 m² müüdavat pinda (31. detsember 2020: 113 000 m²).

2021. aastal lisandus ca 70 000 m² müüdavat pinda. Uuest lisandunud pinnast ligikaudu 58% oli elukondlik (ärikondlik: 42%) ning 47% asus Eestis (Läti: 53%).

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel seisuga 11. aprill 2022:



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkonna vahel seisuga 11. aprill 2022:



2021. aastal lõpetatud elukondliku kinnisvara arendusprojektid:



Projekt:	Peetri Pargimajad Hepsor Peetri OÜ
Address:	Mõigu tee 11, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa
Korterite arv:	43
Projekt valmis:	2021



Projekt:	Lauluväljaku Lilleaed I ja II etapp Hepsor P26B OÜ
Address:	Pirita tee 26b, Tallinn
Korterite arv:	99
Projekt valmis:	2020–2021

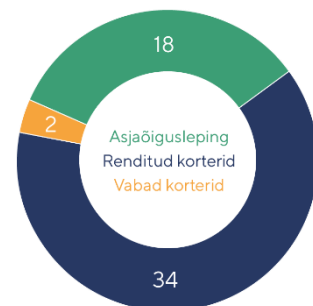


Seisuga 31. detsember 2021 olid ülaltoodud projektides kõik 142 korterit müüdüd ning projektid ei kajastu enam arendusportfelli mahtudes.

Ehitus lõpetatud ja müümata arendusprojektid (seisuga 11. aprill 2022):



Projekt:	Strelnieku 4b Hepsor S4B SIA
Address:	Strelnieku 4b, Riia
Korterite arv:	54
Projekt valmis:	2020
Koduleht:	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 11. aprill 2022):



Projekt: Priisle Kodu
Hepsor N170 OÜ

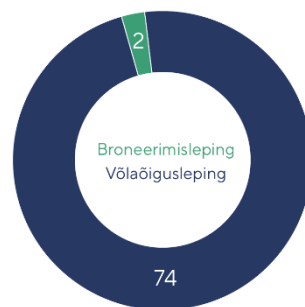
Address: Priisle 1a, Tallinn

Korterite arv: 76

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2022

Koduleht: hepsor.ee/priislekodu



Projekt: Paevälja Hoovimajad
Hepsor PV11 OÜ

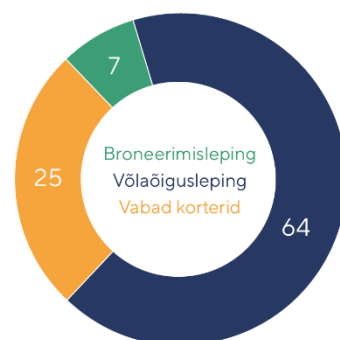
Address: Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn

Korterite arv: 96

Ehituse algus: IV kvartal 2021

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

Koduleht: hepsor.ee/paevälja



Projekt: Baložu 9
Hepsor BAL9 SIA

Address: Baložu 9, Riia

Korterite arv: 18

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2022

Koduleht: hepsor.lv/balozu9



Projekt: Kuldigas Parks
Kvarta SIA

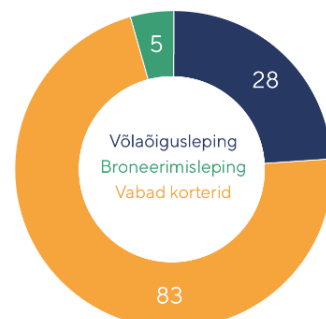
Address: Gregora iela 2a, Riia

Korterite arv: 116

Ehituse algus: IV kvartal 2021

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: hepsor.lv/kuldigasparcs



Ärikondlikud arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 11. aprill 2022):



Projekt: Büroo 113
Hepsor P113 OÜ

Aadress: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üüritav pind: 3 843 m²

Täituvus: 100%

Ehituse algus: III kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2022

Koduleht: byroo113.ee



Projekt: Grüne Büroo
Hepsor M14 OÜ

Aadress: Meistri 14, Tallinn

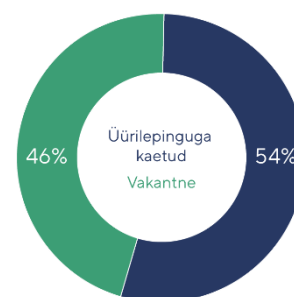
Üüritav pind: 3 597 m²

Täituvus: 54%

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: I–IV kvartal 2022

Koduleht: gryne.ee



Projekt: StockOffice U30
Hepsor U30 SIA

Aadress: Ulbrokas 30, Riia

Üüritav pind: 3 645 m²

Täituvus: 100%

Ehituse algus: III kvartal 2021

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2022

Koduleht: hepsor.lv/stokofissu30



Projekt: Priisle Kodu (äripind)
Hepsor N170 OÜ

Aadress: Priisle 1a, Tallinn

Üüritav pind: 1 487 m²

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

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2022

Koduleht: hepsor.ee/priislekodu



Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2022. aastal (seisuga 11. aprill 2022):



Projekt: Marupes Darzs
Hepsor Marupe SIA

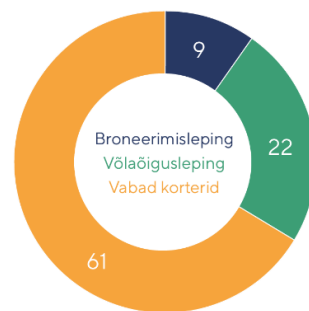
Address: Liela 45, Marupe, Riia piirkond

Korterite arv: 92

Planeeritud ehituse algus: II kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: hepsor.lv/marupesdarzs



Projekt: Ojakalda kodud
Hepsor 3TORNI OÜ

Address: Paldiski mnt 227c, Tallinn

Korterite arv: 101

Planeeritud ehituse algus: II kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: 2023

Koduleht: 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: hepsor.ee/manufaktuur/m7



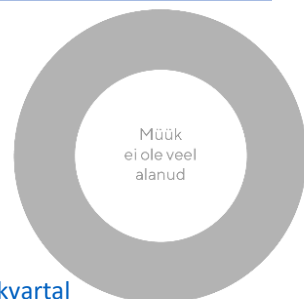
Projekt: Peterburi maantee ärikvartal
T2T4 OÜ

Address: Tooma 2/4, Tallinn

Üüritav pind: kuni 10 000 m²

Planeeritud ehituse algus: 2022–2023

Koduleht: hepsor.ee/project/peterburi-tee-arikvartal



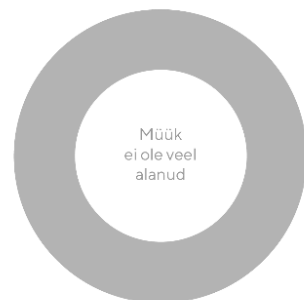
Projekt: Ranka Dambis
Hepsor RD5 SIA

Address: 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

Address: Ulbrokas 34, Riia

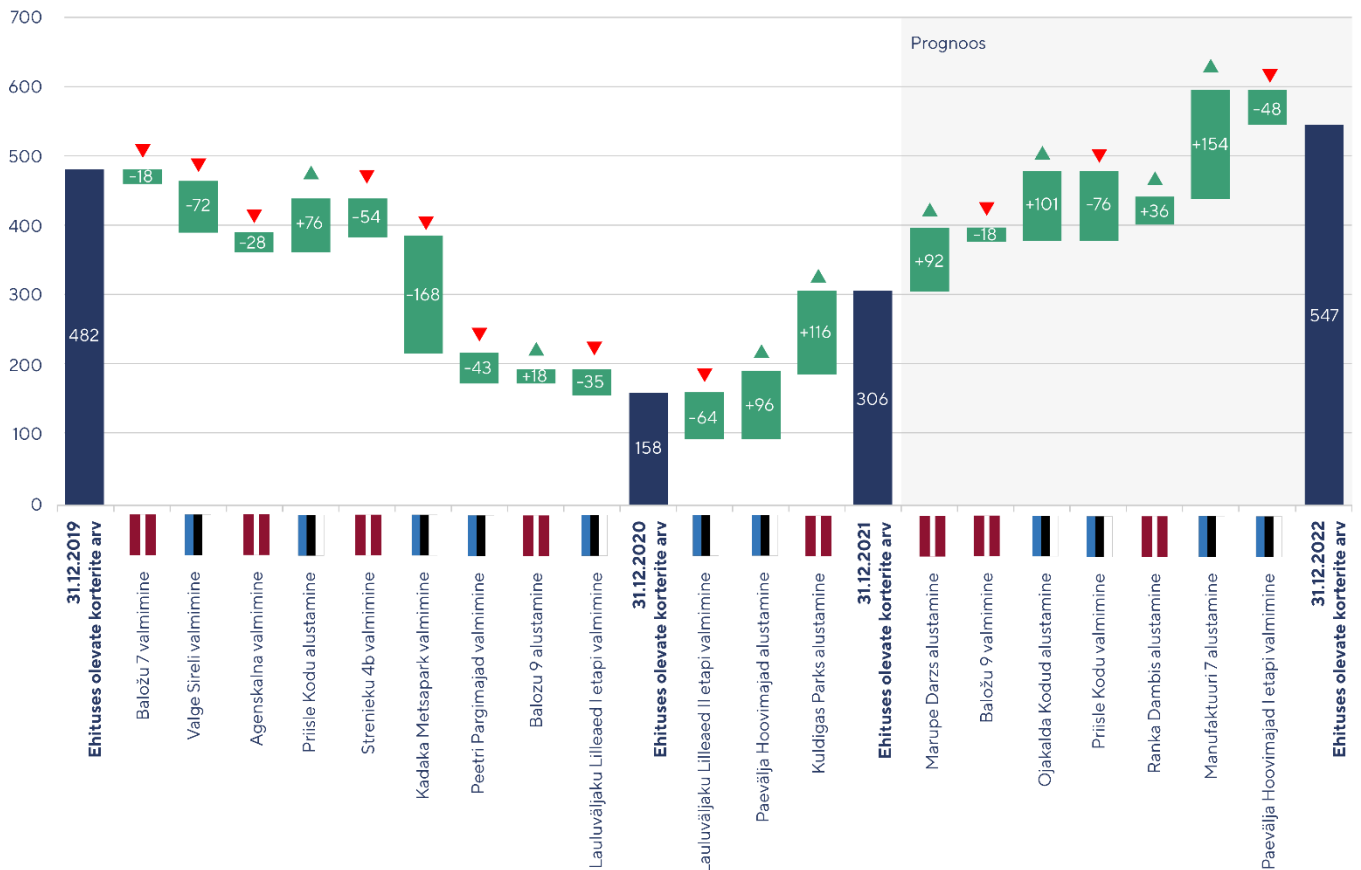
Üürtav pind: 8 373 m²

Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: 2024



Ehituses olevate ja valminud korterite arv, 2020 – 2022:

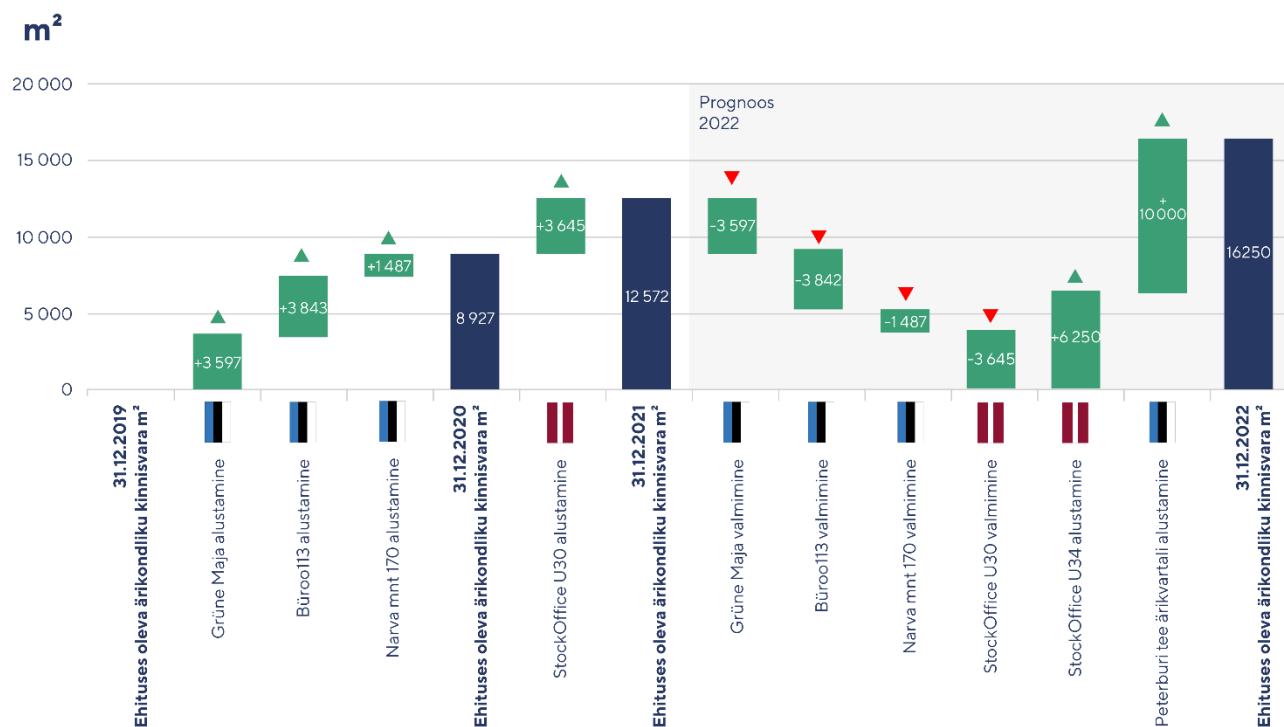


Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 11. aprill 2022):

Projekt	Korterite arv	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv	Müümata korterite %
Strenieku 4b	54	18	33	37	67
Priisle Kodu	76	76	100	0	0
Paevälja Hoovimajad	96	71	74	25	26
Baložu 9	18	18	100	0	0
Kuldigas Parks	116	33	28	83	72
Marupes Darzs	92	31	34	61	66
Kokku	452	247	55	205	45

* 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 m²) arendamisega, mis kõik valmivad 2022. aastal. 2022. aastal alustab kontsern Riias *stock-office* tüüpi ärikinnisvara arendamisega aadressil Ulbokras 34.

Ehituses oleva ärikondliku kinnisvara täituvus seisuga 11. aprill 2022:

	Üüritav pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %	Vakantsus m ²	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
Kokku	12 572	10 906	87	1 666	13

Peamised sündmused

9. augustil 2021 otsustas aktsionäride üldkoosolek ümber kujundada osahingu (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
Brofits 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
Kokku						69 466	656

2021. aastal lõpetatud projektid:

Arendusettevõtte nimi	Projekti nimi	Projekti lõpp	Asukoht	Arenduse tüüp	Kasumi-osalus %	Müüdav pind ruutmeetrites*	Müüdud 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
Kokku						9 440	142

* Korterite müük 2020–2021

Majandustulemused

Kontserni 2021. aasta müügitulu oli 15,0 miljonit eurot (2020: 38,8 miljonit eurot), millest müügitulud Lätis moodustasid 1,7 miljonit eurot (2020: 4,9 miljonit eurot) ehk 11% müügitulust (2020: 13%).

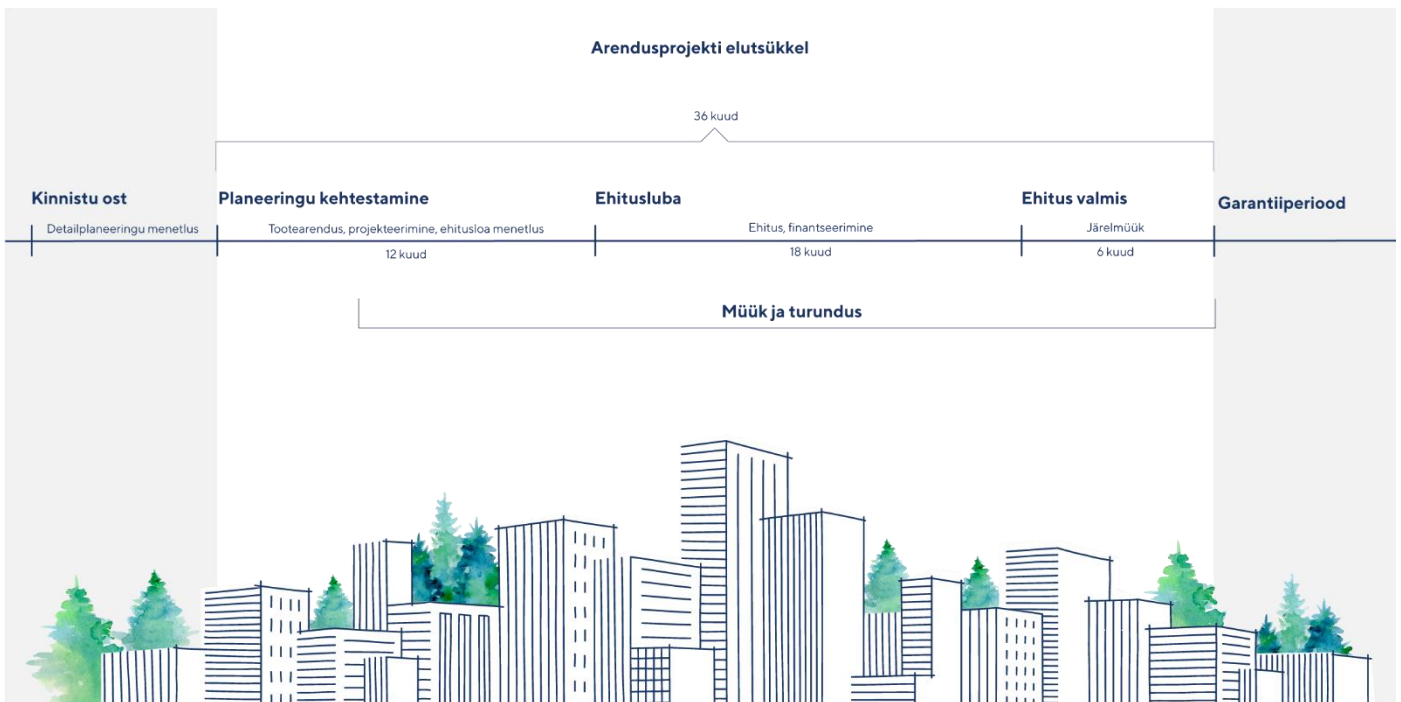
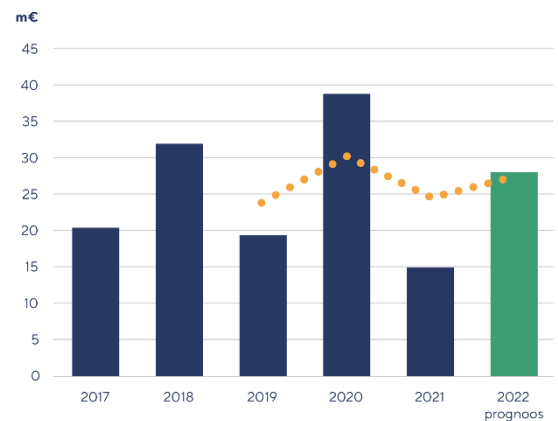
Võrreldes eelmise perioodiga langesid 2021. aasta müügitulud 61,4%. Tulude vähenemine 2021. aastal oli tingitud eelkõige lõpetatud projektide vähesusest, mistõttu jõudis müügietaapi vähem kortereid kui keskmisel aastal tavaliselt.

2021. aastal müüs kontsern kokku 94 korterit võrreldes 333 korteriga 2020. aastal. Lätis müüdi kokku 11 ja Eestis 83 korterit. Aasta varem müüdi Lätis 34 ja Eestis 299 korterit.

Lisaks korterite müügile pakub kontsern ka projektijuhtimise teenuseid ning teenib üüritul Riias asuvalt kinnisvaralt. Kokku moodustasid muud müügitulud 0,6 miljonit eurot ehk 4% kontserni kogu müügitulust.

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

Kontserni müügitulu:



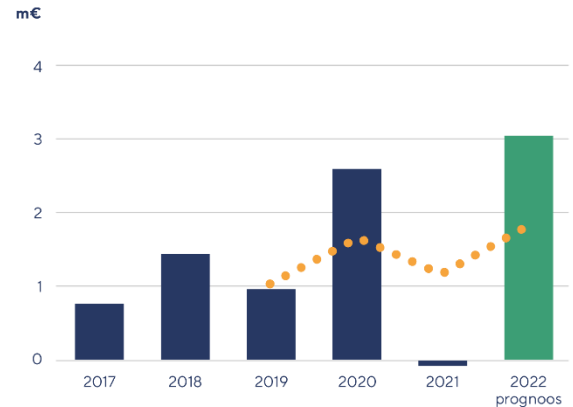
Kasumlikkus

Kontserni 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).

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 omakapitali ülekursi arvelt.

Emaettevõttele osa puhaskasumist:



Rahavood

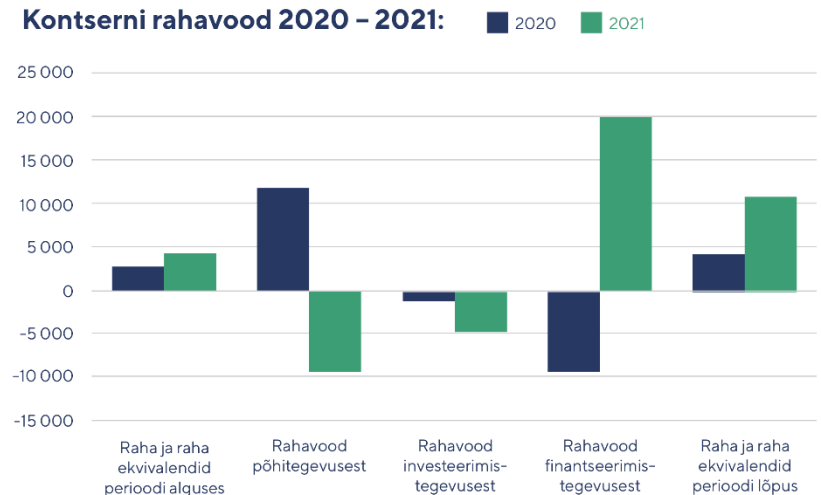
Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2021. majandusaasta alguses 4,2 miljonit eurot (2020: 2,7 miljonit eurot) ning majandusaasta lõpus 10,9 miljonit eurot. Aruandeaasta positiivne rahavoog oli 6,7 miljonit eurot (2020: 1,6 miljonit eurot).

Äritegevuse rahavoog oli aruandeaastal negatiivne 9,2 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 4,3 miljonit eurot (2020: negatiivne 1,1 miljonit eurot). Suurim mõju on antud laenuel, 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 laenu netosumma 2021. aastal oli 12,2 miljonit eurot (2020: negatiivne 7,3 miljonit eurot).

Kontserni rahavood 2020 – 2021:



Suhtarvud

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

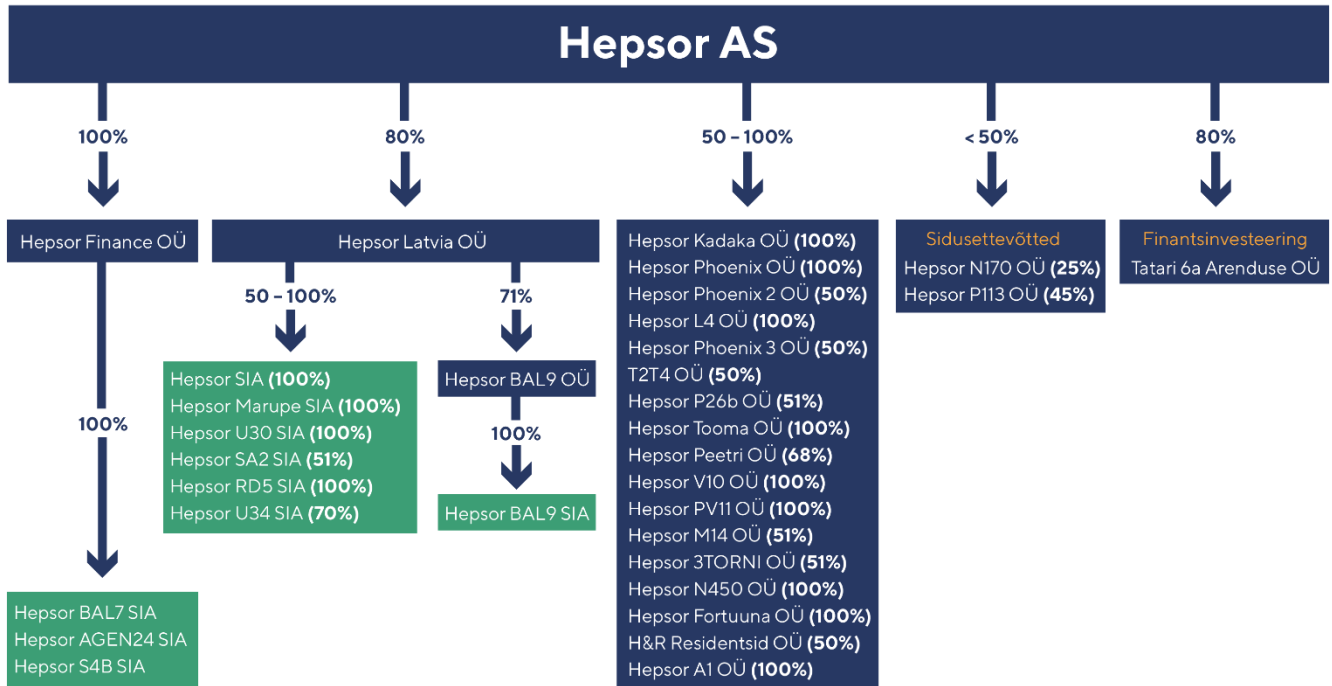
Omakapitali tootlus (kohandatud) = viimase 12 kuu puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital (v.a aktsiate avaliku enampakkumisega kaasatud netokapital)

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.



Töötajad

Seisuga 31.12.2021 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 21 (31.detsember 2020: 15) inimest, sh Eestis 13 ja Lätis 8.

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.

Palgakulude tõus on seotud eelkõige uute töötajate lisandumisega ja juhtimisstruktuuri muutusega 2021. aastal ning võrreldaval perioodil palkade vähendamisega 30% ulatuses viieks kuuks seoses keerulise majandusolukorraga, mida põhjustas Covid-19 pandeemia 2020. aastal.

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

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

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

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud olid aruandeaastal 120 tuhat eurot (2020: 42 tuhat eurot).

Rohkem infot tööjõukulude kohta on esitatud lisas 22.

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.

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

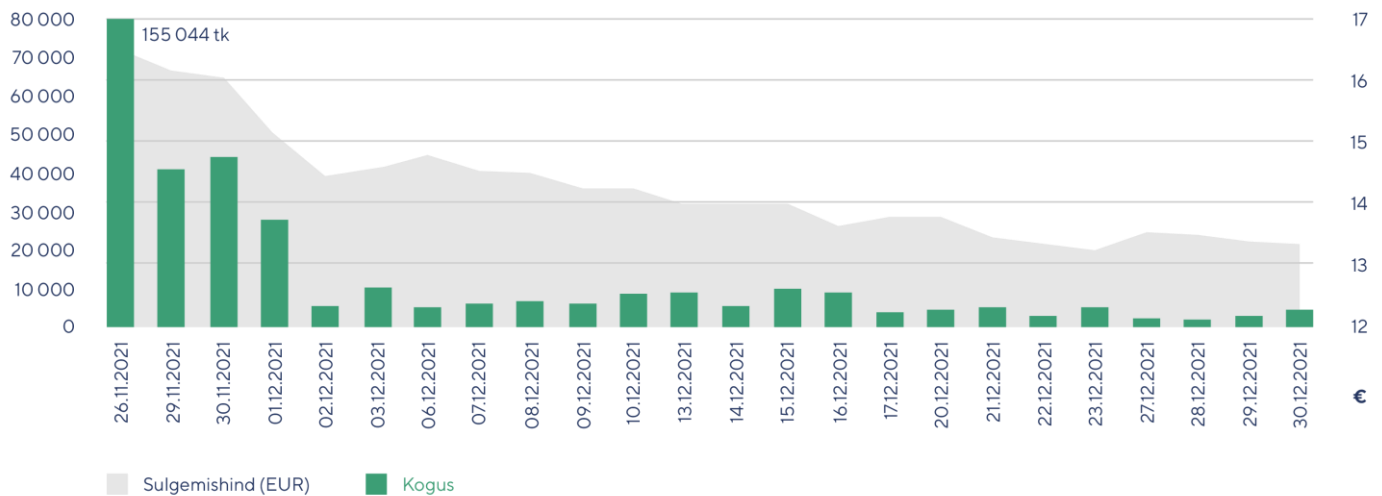
Aktsionär	Positsioon	Aktsiate arv	Osalus %
Henri Laks	Juhatuse liige	498 000	12,92
Andres Pärloja	Nõukogu esimees	997 500	25,88
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	997 500	25,88
Lauri Meidla	Nõukogu liige	507 000	13,15
Kokku	-	3 000 000	77,83

Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. detsember 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%
Kokku	14 407	100,00%	3 854 701	100,00%

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 hinnavaheemik 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 reinvesteerimiseks piisava omakapitali tootlusega projektidesse.

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 2021. 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 juhatusele. 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.

2021. aastal toimus neli aktsionäride korralist üldkoosolekut. Hepsor AS-i aktsionärid otsustasid Hepsor OÜ ümber kujundada aktsiaseltsiks 9. augustil 2021. Samal aastal toimunud aktsionäride üldkoosolekutel kinnitasid aktsionärid Hepsor AS-i põhikirja muudatused, aktsiakapitali suurendamise, juhatuse liikme tasustamise põhimõtted ning Hepsor AS-i nõukogu liikmete tasustamise.

Kontserni aktsiad noteeriti Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas 26. november 2021 ning seetõttu ei ole kontsern veel börsil noteeritud ettevõttena kutsunud kokku aktsionäride üldkoosolekut.

Juhatus

Juhatusesse koosseis ja ülesanded

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

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

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

Juhatus peab seltsi juhtimisel kinni pidama nõukogu seaduslikest korraldustest. Tehinguid, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, võib juhatus teha ainult nõukogu nõusolekul. Vastavalt põhikirjale võib juhatusel olla üks kuni kolm liiget ning juhatus valitakse viieks aastaks. Kontserni juhatus on üheliikmeline. 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 juhatus liige; olulised otsused võetakse vastu koostöös nõukoguga.

Juhatuse liikme tasustamise põhimõtted

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

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

Kontserni juhatuse liikme tasude kohta on rohkem informatsiooni tasustamisaruandes lk. 29.

Huvide konflikt

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

Nõukogu otsustab kontserni ja tema juhatuse liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga tehtavate kontserni jaoks oluliste tehingute tegemise ja määrab selliste tehingute tingimused. 2021. aastal selliseid tehinguid ei toimunud.

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

Nõukogu

Nõukogu koosseis ja ülesanded

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

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



Andres Pärloja
Nõukogu esimees

Teenistuskäik:

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

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



Kristjan Mitt
Nõukogu liige

Teenistuskäik:

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

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



Lauri Meidla
Nõukogu liige

Teenistuskäik:

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

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

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

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

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

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

2021. aastal toimus 8 nõukogu koosolekut, milles osales nõukogu täies koosseisus.

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 2021. aastal 20 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. 2021. aastal selliseid tehinguid ei toimunud.

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

Juhatus ja nõukogu koostöö

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

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

Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad kontserni tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele

kontserni äritegevuses, mis kalduvad varem 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 31 tehingud seotud osapooltega.

Audiitori valmine ja auditeerimine

2021. aastal valis kontsern majandusaastate 2021-2026 audiitoriks Grant Thornton Baltic OÜ. 2021. majandusaasta aruannete auditeerimise eest makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 56 tuhat eurot. Kontsern järgib audiitorite rotatsiooni põhimõtet.

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

Audiitor andis nõukogu moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2021. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Tasustamisaruanne

Käesolev tasustamisaruanne on koostatud vastavalt kontserni juhatuse liikme tasustamise põhimõtetele. Juhatus liikmele makstakse tasu vastavalt juhatuse liikme lepingule. Tasustamisaruanne avaldab teabe 2021. majandusaastal juhatuse liikmele makstud töötasu ja hüvitiste kohta.

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

Juhatus tasustamise elemendid on järgmised:

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

Tasustamisaruanne koostatakse esmakordselt ja esitatakse aktsionäridele kinnitamiseks aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

Kuni 14. oktoobrini 2021 oli kontserni juhatus kolmeliikmeline - Henri Laks, Andres Pärloja ja Kristjan Mitt. Peale aktsiaseltsiks ümberkujundamist on kontserni juhatus üheliikmeline. Juhatus liikme Henri Laksi juhatuse liikme leping sõlmiti 14. oktoobril 2021 ning tema volitused kehtivad kuni 13. oktoober 2026.

Juhatus liikmetele 2021. aastal makstud brutotasud:

Nimi	Positsioon	Põhi brutotöötasu (EUR)	
		2021	2020
Henri Laks	Juhatus liige	56 460	41 890

Vastutustundlik ettevõtlus

Ehituse ja kinnisvara valdkonna panus rohepöördesse

Euroopa Liit on seadnud sihiks saavutada kliimanetraalne ja keskkonnasõbralik majandus 2050. aastaks. Üks peamine eesmärk on Pariisi kliimaleppe kohaselt hoida kliima soojenemist alla 2 °C, võrreldes tööstusrevolutsiooni eelse ajaga ning jätkata pingutustega piirata kliimasoojenemist alla 1,5 °C.

Eesti on Euroopa Liidu eesmärke silmas pidades koostanud riikliku pikaajalise strateegia „Eesti 2035“, seades sihiks saavutada kliimanetraalsus 2050. aastaks. Juba 2030. aastaks soovib Eesti suurendada taastuvenergia osakaalu 32%-ni energia lõpptarbimisest, suurendada energiatõhusust 32,5% võrra ning vähendada kasvuhoonegaaside heidet vähemalt 40%. Seda kõike võrreldes 1990. aastaga. Hetkel on Euroopa Liidus käimas arutelud „Eesmärk 55“ paketi üle, et seada veel ambitsioonikam eesmärk ja vähendada kasvuhoonegaaside emissioone 2030. aastaks 55%.

Selleks, et Eesti riik suudaks seatud eesmärgid täita, peavad kõik sektorid aktiivselt kliimaprobleemide lahendamisse panustama.

IPCC (*Intergovernmental Panel on Climate Change*) ehk valitsustevaheline kliimamuutuste paneel avaldas 2021. aastal aruande, mille kohaselt moodustab eluasemete kasutamine ja nende ehitamine globaalselt ligikaudu 36% energiatarbimisest ning ligikaudu 37% kasvuhoonegaasidest. Vastavalt Riigikantselei ülevaatele ÜRO kestliku arengu tegevuskava 2030 elluviimiseks Eestis on Eesti keskmine energiakasutus elamutes võrreldes teiste Euroopa Liidu liikmesriikidega ruutmeetri kohta suurem. Seetõttu panustab riik oluliselt ka elamufondi rekonstrueerimisse arvestades, et 75% hoonetest on energiakasutuse mõttes ebaefektiivsed.

Hepsori võimalus ja plaan jätkusuutliku arengu teel

Arendusettevõttena on Hepsoril võimalik otseselt panustada energiatõhusate ning keskkonnasõbralike hoonete ehitamisse ning seeläbi toetada nii Eesti kui ka ülemaailmsete kliimaeesmärkide saavutamist. Roheline mõtteviis on osa kontserni lähenemisest arendustegevusele, kuid seni kontsern oma keskkonnamõju mõõtnud ei ole.

Kontserni juhtkond on 2022. aasta eesmärgiks seadnud läbimõeldud jätkusuutlikkuse strateegia väljatöötamise. Plaan on saada ülevaade Hepsori tegevusest oluliste keskkonnavalaste ja sotsiaalsete mõjukohade ning vastutustundliku juhtimise aspektide kaupa, misjärel on võimalik seada eesmärgid, mõõdikud ja tegevused kontserni mõjude süsteemseks juhtimiseks. Kontsern soovib jätkusuutlikkuse strateegia loomisel silmas pidada rahvusvahelist head tava ja kehtivaid standardeid. Hepsori kui börsiettevõtte jaoks on oluline tagada neis teemades läbipaistvus kvaliteetse aruandluse abil.

Jätkusuutlik arendustegevus. Keskkonnasõbralik mõtteviis algab juba sobiva krundi valimisest ning jätkub protsessina planeerimisel ja arhitektuurilahenduse kavandamisel, mis võtab arvesse parimat ruumilahendust ja ümbritsevat keskkonda. Kõigis neis etappides on peamisteks märksõnadeks energiatõhusus ja keskkonnasõbralikkus. Arenduse keskkonna jalajälge vähendab juba sellise krundi valik, kus on olemas vajalikud kommunikatsioonid, liitumised ja trassid ning mis asub mõistlikus kauguses infrastruktuurist, koolist, töökohast jms.

Kontserni eesmärk on pakkuda oma klientidele parimat keskkonda ning kontsernile on oluline teadmine, et hoone, kus inimesed väga suure osa oma ajast veedavad, ei koormaks keskkonda ja inimestel oleks seal hea olla.

Kontserni üks suuremaid ja pikemaajalisemaid arendusprojekte on Manufaktuuri kvartali arendus, kus planeeritakse maksimaalselt taaskasutada lammutamise käigus saadud materjale. Kokku on kogutud juba ligikaudu 30 tuhat silikaattellist, mis leiavad kasutamist arenduse siselahenduses. Uued kvartalisel rajatavad kortermajad saavad osa oma energiast hoonetele paigaldatavatest päikesepaneelidest, hoonete kütmiseks ja jahutamiseks on plaanis kasutada maakütet.

Innovatsioon. Kontsern kaasab igasse uude arendusprojekti juurde roheideede innovatsiooni akadeemia. Innovatsiooni akadeemias loovad kaasa projektiga seotud töötajad, kes ideekorjetega otsivad uusi parimaid praktikaid, et saavutada arendusprojekti keskkonnasõbralikkus ja innovaativsus. Olemasolevate lahenduste kasutamine teises kontekstis võib olla sama innovaatiline, kui millegi uue leiutamine. Lahendust otsitakse erinevatele tehnoloogilistele küsimustele, mis aitavad parendada näiteks arendusprojekti energiaefektiivsust või suurendada materjalide taaskasutamist.

Rohelise mõtteviisi ärihooned. Sõpruse puiestee 157 ärimaja oli esimene *Green Building*'u kontseptsioonile vastavalt projekteeritud büroomaja Eestis. Sama kontseptsiooniga on valminud Järvevana 7b asuv büroohoone ning peatselt valmivad Grüne Maja ja Büroo113 ärihooned Tallinnas. Büroo113 on ühtlasi esimene roheline mõtteviisi kõrghoone Eestis.

Rohelise mõtteviisi hoonetes reguleeritakse ruumide temperatuuri ja soojusenergia jaotust automaatselt uuenduslike termoaktiivsete vahelagedega. See võimaldab ruume kütta ja jahutada hoone vahelagedes asuva sama torustiku kaudu. Seetõttu puuduvad ruumides radiaatorid ja klassikalised konditsioneerid. Peale soodsamate kütte- ja jahutuskulude saab üürnik parema ja stabiilsema sisekliima. Maakütte-süsteem kasutab maapinna soojust talvel kütmiseks ning suvel jahutamiseks. Samuti aitab selline lähenemine hoida kütte- ja jahutuskulud kaug- või gaasikütte kuludest madalamad ning teenusepakujast sõltumatud.

Lisaks maaküttele on roheline mõtteviisi hoonetes kasutusel vihmavee kogumise süsteemid. Vihmavee kasutamine tualettruumides aitab oluliselt vähendada vee tarbimist. Juurdepääsetavus jalgrattaga ning parkimisvõimalused aitavad hoonete üürnikel teha keskkonnateadlikumaid transpordivalikuid ning mugavalt ilma autota kontoris tulla.

Kogukonna kaasamine. Manufaktuuri kvartali uuele elule äratamine on hea näide kogukonna kaasamisest. Tegemist on ajaloolise tööstusalaga, kuhu lähiaastatel kerkib mitu uut korterelamut, renoveeritakse endine Balti Manufaktuuri tehasehoone ning rajatakse multifunktsionaalsed rohe- ja puhkealad. Käesoleva projektiga soovitakse luua hubane ja mitmekesine elu ja äri keskkond ning selle arendusse kaasatakse kogukonda juba varajases staadiumis. Näiteks on juba tänaseks rajatud vanadesse hoonetesse eriilmelised üritus- ja üüripinnad, et huvilistel oleks võimalik osa saada hoonetest ja keskkonnast nõ vanal ja autentsel kujul.

Koostöös Arhitektuurikeskusega korraldatakse erinevate ürituste käigus tuure tehasehoone ruumidesse. Manufaktuuri ja Kopli tänava vahele on rajatud kvartalit läbiv kõnnitee, et kohalikud elanikud saaksid seal liikuda. Lisaks alustati möödunud aastal Õunafestivali traditsiooni. Nimelt asuvad kvartalis kaks suurt üle 100 puuga õunapuuaeda – festival tõmbab sellele peidetud pärlile tähelepanu ning tutvustab inimestele nii kaugemalt kui lähemalt Manufaktuuri kvartali ajalugu ja tulevikku.

Ühiskondlik panus. Hepsor on edukalt tegutsenud juba üle 10 aasta. Üks võimalus oma edu jagada on seda ühiskonda tagasi panustada. Kuna kontsern peab eriti oluliseks noori, oleme rahaliselt toetanud just noortega seotud algatusi. Meie toetus on läinud sihtasutusele Noored Olümpiale ning Eesti Vähihaigete Laste Vanemate Liidule. 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. Kontsern osaleb samuti aktiivselt Eesti Kinnisvarafirmade Liidu igapäeva tegevuses.

Töötajate väärtustamine. Kontserni meeskonna koostoitimise põhialus on sarnased väärtushinnangud, usaldus ning üksteise panuse hindamine. Toimiv meeskond aitab kontsernil ellu viia uuenduslikke ning jätkusuutlikke lahendusi arendusprojektide kliimamõjude vähendamiseks. Näiteks innovatsiooni akadeemia kutsusid ellu just arendusprojektide meeskonnad. Kontsern panustab igapäevaselt töötajate arendamisse pakkudes koolitusvõimalusi, ühistegevusi ja inspireerivat töökeskkonda.

Töötajate tagasisidet näitab asjaolu, et enamik kes kontserniga seni liitunud töötavad jätkuvalt kontsernis edasi. Sisuliselt kontsernis töötajate liikuvus puudub. Iga-aastased arenguestlused annavad kontsernile võimaluse saada tagasisidet juhtimise ja töötajate ootuste kohta ning mõista, milliseid koolitusi töötajad vajavad. Koostöö tugevdamiseks kahe riigi töötajate vahel korraldab kontsern ühiseid üritusi kord Eestis, kord Lätis. Kokku töötab kontsernis 21 inimest, sellest 13 Eestis ja 8 Lätis.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	33
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	34
Konsolideeritud koondkasumi aruanne.....	35
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	36
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	37
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	38
Lisa 1. Arvestusmeetodid.....	38
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	50
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud	50
Lisa 4. Varud	50
Lisa 5. Materiaalsed põhivarad.....	52
Lisa 6. Finantsinvesteeringud	52
Lisa 7. Sidusettevõtete aktsiad ja osad	53
Lisa 8. Tütarettevõtete aktsiad ja osad.....	54
Lisa 9. Antud laenud	56
Lisa 10. Muud pikaajalised nõuded	57
Lisa 11. Saadud laenud	57
Lisa 12. Rendikohustised	59
Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	59
Lisa 14. Muud pikaajalised kohustised	60
Lisa 15. Varjatud tuletisinstrumendid.....	60
Lisa 16. Omakapital.....	60
Lisa 17. Tingimuslikud kohustised	61
Lisa 18. Müügitulu	62
Lisa 19. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu	62
Lisa 20. Turustuskulud	63
Lisa 21. Üldhalduskulud.....	63
Lisa 22. Tööjõukulud	63
Lisa 23. Muud äritulud ja -kulud	64
Lisa 24. Finantstulud	64
Lisa 25. Finantskulud	64
Lisa 26. Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks.....	65
Lisa 27. Kasum aktsia kohta.....	65
Lisa 28. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa	66
Lisa 29. Segmendiaruandlus	66
Lisa 30. Vähemusosalus	67
Lisa 31. Seotud osapooled	69
Lisa 32. Aruandeperioodi järgsed sündmused.....	70
Lisa 33. Riskijuhtimine	70
Lisa 34. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	74
Juhataja kinnitus.....	78
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	79
Kasumi jaotamise ettepanek	87
	33

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Varad			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	2	10 889	4 207
Nõuded ja ettemaksed	3	652	574
Lühiajalised laenuõuded	9	2 388	776
Varud	4	37 237	22 903
Käibevarad kokku		51 166	28 460
Põhivarad			
Materiaalne põhivara	5	229	492
Finantsinvesteeringud	6, 13	402	0
Investeeringud sidusettevõtetesse	25	0	2
Pikaajalised laenuõuded	9	3 408	1 371
Muud pikaajalised nõuded	10	140	108
Põhivarad kokku		4 179	1 973
Varad kokku		55 345	30 433
Kohustised ja omakapital			
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenukohustised	11	5 501	4 038
Lühiajalised rendikohustised	12	123	174
Ettemaksed klientidelt		1 164	769
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	5 539	3 082
Lühiajalised kohustised kokku		12 327	8 063
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	11	22 862	12 122
Pikaajalised rendikohustised	12	66	267
Muud pikaajalised kohustised	14	1 053	402
Edasilükkunud tulumaksukohustis	26	0	60
Pikaajalised kohustised kokku		23 981	12 851
Kohustised kokku		36 308	20 914
Omakapital			
Aksia-/osakapital	16	3 855	6
Ülekurss	16	8 917	3 211
Jaotamata kasum		6 265	6 302
Omakapital kokku		19 037	9 519
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		18 904	9 454
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		133	65
Kohustised ja omakapital kokku		55 345	30 433

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 38 kuni 77 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2021	korrigeeritud 2020
Müügitulu	18, 29	14 961	38 771
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu (-)	19	-11 902	-34 687
Brutokasum		3 059	4 084
Turustuskulud (-)	20	-271	-93
Üldhalduskulud (-)	21	-942	-594
Muud äritulud	23	83	51
Muud ärikulud (-)	23	-49	-37
Ärikasum	29	1 880	3 411
Finantstulud	24	321	917
intressitulud		145	108
kasum tütarettevõtte müügist		0	809
muud finantstulud		176	0
Finantskulud (-)	25	-512	-364
intressikulu (-)		-434	-157
kahjum sidusettevõtetest (-)		-2	0
muud finantskulud (-)		-76	-207
Kasum enne tulumaksu		1 689	3 964
Tasumisele kuuluv tulumaks	26	-16	-59
Edasilükkunud tulumaks	26	60	-60
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		1 733	3 845
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		-22	2 591
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis		1 755	1 254
Koondkasum			
Omanikuvahetusega seotud muutused	8	70	-14
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	15	-1 815	-1 022
Äriühendus	21	0	25
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum		-1 745	-1 011
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis		68	14
Vähemusosalusele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-1 813	-1 025
Aruandeperioodi koondkasum/-kahjum		-12	2 834
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis		46	2 605
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-58	229
Kasum aktsia kohta			
Tava (eurot aktsia kohta)	27	-0,01	0,86
Lahustatud (eurot aktsia kohta)	27	-0,01	0,86

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 38 kuni 77 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aksia/osa-kapital	Ülekurss	Jaotamata kasum			
Saldo 31.12.2019	6	3 211	3 669		-164	6 722
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	2 591		1 254	3 845
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum	0	0	14		-1 025	-1 011
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-37		0	-37
Saldo 31.12.2020	6	3 211	6 237		65	9 519
Aruandeperioodi puhaskasum /-kahjum	0	0	-22		1 755	1 733
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum	0	0	68		-1 813	-1 745
Aktsiakapitali suurendamine	2 994	-2 994	0		0	0
Aktsiate emiteerimine (miinus emiteerimisega seotud kulud)	855	8 700	0		0	9 555
Tasutud dividendid	0	0	-151		-64	-215
Vabatahtlik reserv	0	0	0		190	190
Saldo 31.12.2021	3 855	8 917	6 132		133	19 037

Lisainformatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 16.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 38 kuni 77 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2021	2020
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum	29	1 880	3 411
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum	5	157	161
Kahjum firmaväärtuse mahakandmisest		0	25
Muu korrigeerimine	28	119	0
Tasutud tulumaks	28	-74	-1
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		18	253
Varude muutus	28	-12 816	9 603
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		1 510	-1 905
Põhitegevusest rahavood kokku		-9 206	11 547
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	5	0	-3
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel	6	-2	0
Laekunud tütarettevõtete müügist	24	0	819
Laekunud sidusettevõtete müügist		0	1
Laekunud intressid	28	17	83
Antud laenud	9	-4 369	-2 108
Antud laenude tagasimaksed	9	0	150
Muud laekumised investeerimistegevusest	24	43	0
Investeerimistegevusest rahavood kokku		-4 311	-1 058
Rahavood finantseerimistegevusest			
Netorahavoog aktsiate emiteerimisest	16	9 555	0
Saadud laenud	11	22 682	22 634
Saadud laenude tagasimaksed	11	-10 479	-29 913
Makstud intressid	28	-1 361	-1 328
Kapitalirendi tagasimaksed	12	-15	-7
Kasutusrendi tagasimaksed	12	-129	-115
Makstud dividendid	16	-252	0
Vähemusosaluse sissemaksed omakapitali	8	260	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest	25	-62	-196
Finantseerimistegevusest rahavood kokku		20 199	-8 925
Rahavood kokku		6 682	1 564
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	4 207	2 667
Väljaminek tütarettevõtete müügist		0	-24
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6 682	1 564
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	10 889	4 207

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 38 kuni 77 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Arvestusmeetodid

1.1. Üldine informatsioon

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

Kontserni 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati Hepsor AS juhatuse liikme poolt 28. aprillil 2022.

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 2021 kinnitamine, toimub 25. mail 2022.

1.2. Aastaruande koostamise alused

Kontserni 2021. 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.

2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tegevuse jätkuvuse alusel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitamine kooskõlas Euroopa Liidu vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandlus 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 2021. majandusaasta aluseks olevad eeldused on asjakohased.

2021. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne koosneb konsolideeritud finantsseisundi aruandest, konsolideeritud koondkasumiaruandest, konsolideeritud omakapitali muutuste aruandest, konsolideeritud rahavoogude aruandest ja selgitavatest lisadest.

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Muudatus esitlusviisis

Kontserni 2021. aasta majandusaasta aruandes on korrigeeritud 2020 aasta võrdlusandmeid. Juhtkonna hinnangul annab esitlusviisi muutmine õigema ülevaate kontserni finantstulemustest.

Konsolideeritud koondkasumi aruande esitlusviisi muutus on seotud arendusprojekti juhtimisest tulenevate tööjõukuludega.

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

1.5. Kehtima hakkavad standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati kontserni 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevalt.

Kehtivad standardimuudatused

Covid-19 seotud rendihinna alandamine (IFRS 16) - 2020. aasta mais anti välja muudatus „COVID-19ga seotud rendihinna alandamine“ (2020. aasta muudatus), millega muudeti standardit IFRS 16 „Rendiarvestus“. 2020. aasta muudatusega võeti kasutusele vabatahtlik praktiline abinõu, mis lihtsustab rentniku jaoks otseselt COVID-19st tingitud rendihinna alandamise kajastamist. Praktilise abinõu kohaselt ei ole rentnikul kohustust hinnata, kas kriteeriumidele vastava rendihinna alandamise puhul on tegemist rendilepingu muudatustega, vaid selle asemel saab seda kajastada vastavalt muudele kohaldatavatele juhisteile.

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juunil 2020 või hiljem.

Kehtima hakkavad standardimuudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2022 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (IFRS 3 muudatused) – muudatustega ajakohastatakse IFRS 3 aegunud viidet kontseptuaalsele raamistikule, muutmata seejuures oluliselt standardi nõudeid. Jõustub 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL on muudatused heaks kiitnud.

Kahjumliku lepingu tuvastamisega seotud kulud (IAS 37 muudatused) – lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramiseks nõutakse muudatustega ettevõttelt kõigi otseselt lepingu täitmiseks tehtavate kulude arvesse võtmist. Muudatustega selgitatakse, et lepingu täitmise kulud hõlmavad nii konkreetse lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi kui ka osa muudest kuludest, mis on otseselt seotud lepingute täitmisega. Jõustub 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL on muudatused heaks kiitnud.

Arvestushinnangute mõiste (IAS 8 muudatused) – muudatusega asendatakse mõiste muudatus arvestushinnangutes mõistega arvestushinnangud. Uue mõiste kohaselt on arvestushinnangud „rahalsed summad finantsaruannetes, mille mõõtmine on väga ebakindel“. (Majandus)üksused töötavad välja arvestushinnangud, kui arvestuspõhimõtted nõuavad finantsaruannete kirjete mõõtmist viisil, mille mõõtmine on väga ebakindel. Muudatused selgitavad, et arvestushinnangu muutmine, mis tuleneb uuest teabest või uuest arengust, ei ole vea parandamine. Jõustub 1. jaanuaril 2023 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL on muudatused heaks kiitnud.

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

varjatud tuletisinstrument on ise omakapitaliinstrument, ei mõjutaks kohustuse tingimused selle liigitamist. Jõustub 1. jaanuaril 2023 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL on muudatused heaks kiitnud.

Arvestuspõhimõtete avalikustamine (IAS 1 muudatused) – muudatused nõuavad, et (majandus)üksus avalikustaks tähtsate arvestuspõhimõtete asemel oma olulised arvestuspõhimõtted. Täiendavad muudatused selgitavad, kuidas (majandus)üksus saab olulise arvestuspoliitika kindlaks teha. Lisatakse näiteid, millal arvestuspõhimõte on tõenäoliselt oluline. Jõustub 1. jaanuaril 2023 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Avaldatud standardite muudatused

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

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

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

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

1.6. 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 muutuva 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.

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

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

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

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

1.7. Äriühendused (IFRS 3, IAS 36)

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

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

Kontsern rakendab korrigeeritud omandamismeetodit 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 vähendamisena.

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

1.8. Investeeringud sidusettevõtetesse (IAS 28)

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

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

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

1.9. 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 kasulikule elueale. Renditingimuste alusel renditud põhivara objekte kajastatakse sarnaselt ostetud põhivaraga.

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

Rakendatakse järgmisi eeldatavaid kasulikke eluigasid:

- Hooned ja rajatised 10–33 aastat
- Materiaalsed põhivarad 5–10 aastat
- Muud seadmed ja sisseseade 3-5 aastat
- Sõidukid 5-7 aastat

Maad ja pooleliolevaid ehitusi ei amortiseerita.

Kontsern kasutab kõikides kontserni ettevõtetes ühtset amortisatsioonimäära. 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)

Eraldi omandatud immateriaalne põhivara kajastatakse esmalt soetusmaksumuses. Äriühenduses 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 piiramatut.

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 bilansilise 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 ja sularaha kassas, lühiajalised ülikviidsed investeeringud (tähtajaga kuni kolm kuud), mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumiste risk on väike.

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

Rahavoogude aruanne kajastab aruandeperioodi rahavoogusid, liigitades need äri-, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Kontsern kajastab äritegevuse rahavoogusid kaudsel meetodil, mille kohaselt 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. Varud (IAS 2, IAS 23)

Varudes kajastatakse kasutusloa andmise hetkest valminud kinnisvaraarendusprojekte ja/või pooleli olevaid kinnisvaraarendusprojekte.

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, vaid kantakse kuludesse nende tekkimise perioodil. Laenukasutuse kulutused on intress ja muud kulutused, mis tekivad ettevõtte seose finantseerimisega.

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

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

1.13. Finantsinstrumendid (IFRS 9, IAS 32)

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

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

Finantsvarasid ja -kohustusi mõõdetakse algselt õiglases 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 õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande) omandamisel või emiteerimisel, lisatakse või lahutatakse finantsvarade või -kohustuste õiglasest väärtusest, vajaduse korral esmasel arvele võtmisel. Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade või finantskohustuste omandamise, kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

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

Finantsvarad

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

Finantsvara ost-müük kajastatakse arvelduskuupäeva põhise 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. Õiglases väärtuses mõõdetud finantsvarade tehingukulud, mis kas liidetakse või lahutatakse, kajastatakse kasumiaruandes. Võlainstrumentide edasine mõõtmine sõltub kontserni vara haldamise ärimudelidest 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 krediidikahjumeid. Eeldatav krediidikahjum on kõigi tasumisele kuulvate lepinguliste rahavoogude ja kõigi kontserni poolt eeldatavalt kättesaadavate rahavoogude vahe, mis on diskonteeritud algse sisemise intressimääraga. Eeldatavate

krediidikahjumite summat mõõdetakse igal aruandekuupäeval, et kajastada krediidiriski muutusi pärast vastava finantsinstrumendi esmakordset kajastamist.

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

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

Finantsvara amortiseeritud soetusmaksumuse intressitulu arvutamiseks kasutatakse sisemise intressimäära meetodit. Finantsvaradelt, mille krediidiväärtus 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 väärtusest 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 bilansilise brutojääkmaksumusse või finantskohustise amortiseeritud soetusmaksumusse.

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

Varjatud tuletisinstrumentid

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

1.14. Eraldisid 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 kohustiste olemuse lühikirjelduse ja võimaluse korral hinnangu selle finantsmõjule, võimalike väljamaksete summa ja ajaga seotud ebakindlad asjaolud ja hüvitise saamise võimalikkuse juhul, kui väljamaksete võimalus seoses kohustiste täitmisega on äärmiselt vähetõenäoline.

1.15. 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.

1.16. 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 soetusmaksumus, 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 maksma laenu võtmiseks, et omandada kasutamiseõiguse esemeks oleva varaga sarnast vara.

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

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

Rendikohustust mõõdetakse järgmiselt:

- bilansilise väärtuse suurendamine vastavalt rendikohustuse intressile;
- bilansilise väärtuse vähendamine vastavalt tehtud rendimaksetele;

- bilansilise väärtuse ümberhindamine vastavalt 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 antav avara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, liigitatakse rendileping kapitalirendiks. Kõik muud rendid liigitatakse kasutusrendiks.

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

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

1.17. Tulud (IFRS 15)

Kontsern kajastab müügitulu järgmistest peamistest allikatest:

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

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

Tulu kinnisvara müügist

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

1.18. 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;

- ärikondlik kinnisvara;
- peakontor.

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

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

1.19. 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 netodividendidel 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 eraldisi. Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendamise tulemusel ei ole Lätis enam erinevusi maksuarvestuse ning varade ja kohustuste bilansilise väärtuse vahel, mistõttu ei kajastata edasilükkunud tulumaksu varasid ja kohustisi Läti tütarettevõtete ees.

Edasilükkunud tulumaksukohustus

Edasilükkunud tulumaksukohustust kajastatakse seoses tütarettevõtetesse 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 tütarettevõtetes, 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.

1.20. 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 õiglases väärtuses igal finantsseisundi aruande kuupäeval. Õiglase väärtuse mõõtmine eeldab, et tehing vara müümiseks või kohustise tasumiseks toimub kas vara või kohustise põhiturul või põhituru puudumisel vara või kohustise kõige soodsamal turul.

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

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

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

Lühiajaliste laenuõuete, pikaajaliste laenude ja muude pikaajaliste nõuete eeldatav krediitkahjum on 0%, ostjate nõuete ajalooline keskmine on olnud seisuga 31.12.2021: 2,6% (31.12.2020: 1,66%). 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 probleemid enne kui arendus on lõpetatud ja kinnisvara müüdnud (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 õiglasest väärtusest, kuna neid mõõdetakse neto rahavoogude diskonteerimisel tegeliku intressimääraga, mis arvestab kõiki laenamistega kaasnevaid otsekulusid ja finantskohustise planeeritava tasumise aega.

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

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

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

tuhandetes eurodes	31.12.2021			31.12.2020		
	Bilansiline	Õiglase	T	Bilansiline	Õiglase	T
Varad						
Käibevarad						
Raha ja raha ekvivalendid	10 889	10 889	1	4 207	4 207	1
Nõuded ostjatele ja muud nõuded	652	652	3	574	574	3
Laenuõuded	2 388	2 388	3	776	776	3
Varud	37 237	38 789	3	22 903	26 359	3
Käibevarad kokku	51 166	52 718		28 460	31 916	
Põhivara						
Materiaalsed põhivarad	229	229	3	492	492	3
Finantsinvesteeringud	402	402	3	0	0	-
Investeeringud sidusettevõttesse	0	0	3	2	2	3
Laenuõuded	3 408	3 408	3	1 371	1 371	3
Muud pikaajalised nõuded	140	140	3	108	108	3
Põhivara kokku	4 179	4 179	3	1 973	1 973	
Varad kokku	55 345	56 897		30 433	33 889	
Kohustised ja omakapital						
Lühiajalised kohustised						
Laenukohustised	5 501	5 501	3	4 038	4 038	3
Rendikohustised	123	123	3	174	174	3
Ettemaksud klientidelt	1 164	1 164	3	769	769	3
Võlad tarnijatele ja muud võlad	5 539	5 539	3	3 082	3 082	3
Lühiajalised kohustised kokku	12 327	12 327		8 063	8 063	
Pikaajalised kohustised						
Laenukohustised	22 862	22 862	3	12 122	12 122	3
Rendikohustised	66	66	3	267	267	3
Muud pikaajalised kohustised	1 053	1 053	3	402	402	3
Edasilükkunud tulumaksukohustis	0	60	3	60	60	3
Pikaajalised kohustised kokku	23 981	23 981		12 851	12 851	
Kohustised kokku	36 308	36 308		20 914	20 914	

1.21. 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 31.12.2021 saanud hüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsioptsioone.

1.22. 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.

1.23. 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.

1.24. 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	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	0	2
Arvelduskontode jääk	10 889	4 205
Raha ja raha ekvivalendid kokku	10 889	4 207

Kõik kontserni arvelduskontod on eurodes.

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjatele	86	73
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded (lisa 23)	-6	0
Nõuded ostjatele kokku	80	73
Ettemaksed		
Maksude ettemaks	382	329
Käibemaks	382	329
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	146	48
Ettemaksed kokku	528	377
Muud lühiajalised nõuded		
Intressinõuded (lisa 28)	33	2
Tagatisdeposiit	0	122
Muud lühiajalised nõuded	11	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	44	124
Nõuded ja ettemaksed kokku	652	574

Lisa 4. Varud

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

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenuintresside kulude võrra, mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.12.2021 on aruandeperioodi intressikuludid varudesse kapitaliseeritud summas 1 518 tuhat eurot (31.12.2020: 1 007 tuhat eurot). Lisainformatsioon tasutud intresside kohta on esitatud lisa 28 ja intressikulude kohta lisa 25.

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.

tuhandetes eurodes				31.12.2021		31.12.2020	
Pooleliolevad arendusprojektid							
Address	Arendusettevõte	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	2 965	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
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				33 926		18 496	
Müügiks valmis arendusprojektid							
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	
Varud kokku				37 237		22 903	

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

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

Lisa 5. Materiaalsed põhivarad

tuhandetes eurodes	Kasutusrent	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
2021				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2020	581	79	135	795
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020	-186	-52	-65	-303
Jääkväärtus seisuga 31.12.2020	395	27	70	492
Uued rendilepingud	78	0	0	78
Kulum	-120	-10	-27	-157
Rendilepingute lõpetamine	-411	-56	0	-467
Rendilepingute lõpetamisest kogunenud kulum mahakandmine	227	56	0	283
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021	248	23	135	406
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021	-79	-6	-92	-177
Jääkväärtus seisuga 31.12.2021	169	17	43	229
2020				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2019	581	79	148	808
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2019	-64	-41	-37	-142
Jääkväärtus seisuga 31.12.2019	517	38	111	666
Soetused	0	0	3	3
Kulum	-122	-11	-28	-161
Ümberliigitamine varudesse	0	0	-16	-16
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2020	581	79	135	795
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020	-186	-52	-65	-303
Jääkväärtus seisuga 31.12.2020	395	27	70	492

Kasutusrendi all on kajastatud kontorite üürilepingud Tallinnas ja Riias. 2021. aastal novembris katkestati üürileping Tallinnas asuvale büroopinnale ning alustati uue üürilepinguga, mille tähtaeg on 31.12.2022. Riia büroo üürilepingu tähtaeg on 30.10.2024. Kontsern rendib Riias edasi kasutusrendilepingute alusel soetatud vara seotud osapoolle. Aastal 2021 oli üüritud 19 tuhat eurot (2020: 19 tuhat eurot). Kasutusrendi allrendile antud renditulu kajastatakse muude äritulude all (lisa 23).

Lisainformatsioon rendikohustiste ja maksete kohta on esitatud lisa 12.

Mais 2021. aastal lõppes kontsernil kapitalirendileping sõiduautole, mida pikendati kaheks aastaks. Vara on kajastatud masinate ja seadmete all.

Lisa 6. Finantsinvesteeringud

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

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

Lisa 7. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

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
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	218	373	316	133
Nõuded ja ettemaksud	85	82	53	5
Varud	6 991	6 591	2 689	1 171
Käibevara kokku	7 294	7 046	3 058	1 309
Varad kokku	7 294	7 046	3 058	1 309
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	0	5 534	0	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1 034	1 595	326	357
Lühiajalised kohustised kokku	1 034	7 129	326	357
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	6 198	0	2 718	950
Muud pikaajalised kohustised	147	0	12	0
Pikaajalised kohustised kokku	6 345	0	2 730	950
Kohustised kokku	7 379	7 129	3 056	1 307
Omakapital	-85	-83	2	2
Kohustised ja omakapital kokku	7 294	7 046	3 058	1 309

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 tuhat eurot (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 8. Tütaretevõtete aktsiad ja osad

	Osalus ja hääleõigus (%)		Asukoht	Valdkond
	31.12.2021	31.12.2020		
Hepsor Finance OÜ	100	100	Eesti	Peakontor
Hepsor Lauluväljak OÜ	-	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Tooma OÜ	100	100	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor Kadaka OÜ	100	51	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Meistri 14 OÜ	-	100	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor Phoenix OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Peetri OÜ	68	68	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor V10 OÜ	100	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Latvia OÜ	80	-	Eesti	Peakontor
Hepsor Latvia Investment OÜ	-	100	Eesti	Peakontor
Hepsor L4 OÜ	100	100	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor P26 OÜ	51	51	Eesti	Elukondlik arendus
T2T4 OÜ	50	50	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik/Ärikondlik arendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik/Ärikondlik arendus
Hepsor PV 11 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor M14 OÜ	51	51	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor 3Torni OÜ	51	51	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor N450 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik/Ärikondlik arendus
H&R Residentsid OÜ	50	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Fortuuna OÜ	100	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor A1 OÜ	100	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Bal 9 OÜ	57	71	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal 9 SIA	57	71	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Bal 7 SIA	100	100	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Agen24 SIA	100	100	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor SIA	80	100	Läti	Peakontor
Hepsor Marupe SIA	80	100	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor U30 SIA	80	100	Läti	Ärikondlik arendus
Hepsor S4B SIA	100	100	Läti	Elukondlik/Ärikondlik arendus
Hepsor SA2 SIA	41	51	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor RD 5 SIA	80	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor U34 SIA	56	-	Läti	Ärikondlik arendus

2021. aastal toimusid kontsernis järgmised struktuurimuudatused:

- ✓ Hepsor Finance OÜ ja OÜ Hepsor Latvia Investments ühinemine, Äriregistri kanne tehti 30. märtsil 2021. Hepsor Meistri 14 OÜ ja Hepsor Lauluväljak OÜ ühinemine Hepsor Finance OÜ-ga. Ühinenud äriühingutes enam aktiivset majandustegevust ei toimunud. Äriregistri kanne tehti 15. detsembril 2021. Ühinenud ettevõtted olid kontserni 100% tütar-ettevõtted, mistõttu tehingutel puudub oluline mõju kontserni finantsseisundile ja rahavoogudele. Ühinemised tehti kontserni struktuuri korrastamise eesmärgil.

- ✓ Hepsor Finance OÜ jagunemine, et viia viis (Hepsor Bal 9 SIA, Hepsor SIA, Hepsor Marupe SIA, Hepsor U30 SIA, Hepsor SA2 SIA) Läti arendusettevõtet Hepsor Latvia OÜ kontrolli alla. Jagunemiskanne tehti Äriregistris 6. juulil 2021. Hepsor AS-ile kuulub 80% Hepsor Latvia OÜ-st, mistõttu vähenesid osalused ka viies Läti ettevõttes. Kontserni juhtkonna hinnangul on kontsernil endiselt kontroll nende arendusettevõtete üle. Hepsor Finance OÜ andis üle varad ja kohustused vastavalt jagunemislepingule.
- ✓ Hepsor AS omandas vähemusosaluse Hepsor Kadaka OÜ-s ja Hepsor V10 OÜ-s, saades mõlema ettevõtte 100% omanikuks. Mõlema äriühingu arendusprojektid lõppesid 2020. aastal.

Kontsern asutas 2021. aastal 5 uut kinnisvaraarendusettevõtet:

- ✓ 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 pärast 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 pärast menetluses oleva detailplaneeringu kehtestamist 38 korteriga äripindadega korterelamu.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

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

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

Muudatused kontserni struktuuris 2020. aastal ja nende mõju koondkasumile oli järgmine:

tuhandetes eurodes	Emattevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum
Omaniku vahetusega seotud muutused		
Hepsor P113 OÜ	8	0
Hepsor Meistri 14 OÜ	-5	5
Hepsor SA2 SIA	-13	-9
Kokku	-10	-4

Lisa 9. Antud laenud

2021. aasta detsembris otsustasid Hepsor P26b OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor P26b OÜ vähemusosalnikele üle varasid kogusummas 2 080 tuhat eurot. Lisainformatsioon on lisas 15.

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

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

2020. aasta otsustasid Hepsor V10 OÜ ja Hepsor Kadaka OÜ osanikud ettevõtete jagunemise, mille alusel andsid ettevõtted üle varasid vähemusosanikele kogusummas 722 tuhat eurot, millest Hepsor V10 OÜ 274 tuhat eurot ja Hepsor Kadaka OÜ 448 tuhat eurot, sellest 446 tuhat eurot saadaoleva laenuna. Lisainformatsioon on esitatud lisa 15.

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

Lisa 10. Muud pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Intressinõuded (lisa 28)	140	42
Tagatisdeposiit	0	66
Kokku	140	108

Lisa 11. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2021				
Laenujääk seisuga 31.12.2020				
- lühiajaline laenukohustis	1 308	2 230	500	4 038
- pikaajaline laenukohustis	3 397	8 585	140	12 122
Laenujääk seisuga 31.12.2020	4 705	10 815	640	16 160
Saadud laenud	14 053	6 938	1 691	22 682
Tagastatud laenud	- 7 807	- 2 172	-500	-10 479
Laenujääk seisuga 31.12.2021	10 951	15 581	1 831	28 363
- lühiajaline laenukohustis	2 821	2 680	0	5 501
- pikaajaline laenukohustis	8 130	12 901	1831	22 862
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+5,85%-8%; 8,2%	0-12%	3%-12%	
Sisemine intressimäär aastas	4,7%-10,7%	0-12,2%	12%-13,4%	
2020				
Laenujääk seisuga 31.12.2019				
- lühiajaline laenukohustis	7 559	2 446	400	10 405
- pikaajaline laenukohustis	4 178	6 326	2 530	13 034
Laenujääk seisuga 31.12.2019	11 737	8 772	2 930	23 439
Saadud laenud	14 754	6 640	1 240	22 634
Tagastatud laenud	-21 786	-4 597	-3 530	-29 913
Laenujääk seisuga 31.12.2020	4 705	10 815	640	16 160
- lühiajaline laenukohustis	1 308	2 230	500	4 038
- pikaajaline laenukohustis	3 397	8 585	140	12 122
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+5%-6%; 8,2%	0-24%	3%-12%	
Sisemine intressimäär aastas	6,8%-11%	0-24%	3%-12%	

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

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

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 finantseerimistingimust, 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 1,5 korda.

Seisuga 31.12.2021 oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus
LHV Pank AS	Eesti	1 285	2022	1 300	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 soetusmaksumus	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

Lisaks pangalaenudele on kontserni ettevõttel Hepsor N450 OÜ seatud laenu tagatiseks ühishüpoteek summas 3,5 miljonit eurot, kuni laenukohustise täitmiseni mitteseotud juriidilisele isikule.

Lisa 12. Rendikohustised

tuhandetes eurodes	Kasutusrendikohustised	Kapitalirendikohustised	Kokku
2021			
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2020			
- lühiajaline osa	134	40	174
- pikaajaline osa	267	0	267
Kokku rendikohustise jääk seisuga 31.12.2020	401	40	441
Uued rendilepingud	78	0	78
Rendimaksete tasumine	-129	-15	-144
Rendilepingu lõpetamine	-177	-9	-186
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2021	173	16	189
- lühiajaline osa	112	11	123
- pikaajaline osa	61	5	66
2020			
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2019			
- lühiajaline osa	126	7	133
- pikaajaline osa	390	40	430
Kokku rendikohustise jääk seisuga 31.12.2019	516	47	563
Rendimaksete tasumine	-115	-7	-122
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2020	401	40	441
- lühiajaline osa	134	40	174
- pikaajaline osa	267	0	267

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

Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1 506	831
Maksuvõlad		
Käibemaks	254	743
Ettevõtte tulumaks (lisa 28)	0	58
Füüsilise isiku tulumaks	18	11
Sotsiaalmaks	33	20
Muud maksud	5	3
Maksuvõlad kokku	310	835
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	72	76
Intressivõlad (lisa 28)	135	174
Muud viitvõlad	29	83
Viitvõlad kokku	236	333
Muud lühiajalised võlad		
Dividendivõlad (lisa 16)	0	37
Varjatud tuletisinstrumendid (lisa 15)	2 115	1 022
Muud võlad	1 372	24
Muud lühiajalised võlad kokku	3 487	1 083
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	5 539	3 082

Muude lühiajaliste võlgade all on esitatud kohustist Hepsor Jugla SIA (endine ärinimi Brofits SIA) osade ja laenuõuete eest summas 400 tuhat ja kontsernil võlgnevust kinnistu, aadressil Alvari 2/Paevälja 9, Tallinn eest summas 942 tuhat eurot.

Lisa 14. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Intressivõlad (lisa 28)	1 020	390
Muud pikaajalised võlad	33	12
Muud pikaajalised kohustised kokku	1 053	402

Lisa 15. Varjatud tuletisinstrumendid

Varjatud tuletisinstrumendina 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 seoses järgmiste arendusprojektidega:

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustised		
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
Kokku (lisa 13)	2 115	1 022

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 antud laenude kohta on lisa 9.

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. märtsil 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. veebruaril 2021. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustused tasaarveldati vähemusosanikele antud laenuõudega. Lisainformatsioon antud laenude kohta on lisa 9.

Lisainformatsioon vähemusosalusega ettevõtete finantsteabe kohta on esitatud lisa 30.

Lisa 16. Omakapital

Vastavalt Hepsor AS põhikirjale on ettevõtte miinimumaktsiakapital 3 miljonit eurot ja maksimumaktsiakapital 12 miljonit eurot. Seisuga 31.12.2021 oli Hepsor AS aktsiakapital 3 855 tuhat eurot (31.12.2020: osakapital 6 tuhat eurot).

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

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

Kontserni aktsiad noteeriti Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas 26. novembril 2021. Lisainformatsioon aktsiate arvu kohta on esitatud lisas 27.

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

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

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

Hepsor Latvia OÜ vähemusosanik maksis ettevõtte omakapitali vabatahtlikku reservi 190 tuhat eurot.

Lisa 17. Tingimuslikud kohustised

17.1. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31.12.2021 seisuga kohustus tasuda äriplaani realiseerumisel 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 aruandluskuupäeva. Seisuga 31. detsember 2021 jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2022–2025 (31.12.2020: 2021–2024).

17.2. 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.

17.3. Kontserni antud garantiid

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

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 seetõttu moodustanud ehitustööde garantiieraldist.

Konsolideeritud koondkasumiaruande lisad

Lisa 18. Müügitulu

tuhandetes eurodes	2021	2020
Kinnisvara müük	14 347	38 475
Projektijuhtimisteenused	227	213
Üüritulu	312	66
Muu müügitulu	75	17
Kokku	14 961	38 771

2021. aastal teeniti kinnisvara müügitulu 89% (2020: 90%) ulatuses eraklientidelt.

2021. aastal müüdi 94 (2020: 333) korterit, sellest Lätis 11 (2020: 34) ja Eestis 83 (2020: 299).

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	2021	2020
Eesti	13 278	33 907
Läti	1 683	4 864
Kokku	14 961	38 771

Müügitulu tegevussegmentide lõikes:

tuhandetes eurodes	2021	2020
Elukondlik	14 085	38 361
Ärikondlik	643	185
Peakontorid	233	225
Kokku	14 961	38 771

Lisainformatsioon tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta on esitatud lisas 29.

Lisa 19. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	2021	korrigeeritud 2020
Müüdnud kinnisvara maksumus	11 137	34 062
Tööjõukulud (lisad 1.4, 22)	444	399
Intressikulud (lisa 25)	257	157
Põhivara kulum	32	34
Muud kulud	32	35
Kokku	11 902	34 687

Kontsern on korrigeerinud 2020. aasta tööjõukulusid, suurendades 2020. aasta kulusid 194 tuhande euro võrra. 2020. aastal olid osaliselt arendusprojekti juhtimise tööjõukulud esitatud üldhalduskulude all.

Lisa 20. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	2021	2020
Muud turustuskulud	190	93
Tööjõukulud (lisa 22)	81	0
Kokku	271	93

2021. aastal alustas kontsern oma müügimeeskonna loomist, et tugevdada kontserni kaubamärki ning olla oma klientidele parimaks partneriks.

Lisa 21. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2021	korrigeeritud 2020
Tööjõukulud (lisad 1.4, 22)	383	206
Põhivara kulum	125	127
Firmaväärtuse langus	0	25
Sõidu- ja transpordikulud	40	55
Ostetud teenuste kulud	347	60
Kontorikulud	18	49
Muud halduskulud	29	72
Kokku	942	594

Lisainformatsioon 2020. aasta korrigeerimise kohta on esitatud lisa 1.4.

Lisa 22. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2021	2020
Palgakulud	680	466
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	228	139
Kokku (lisad 19, 20, 21)	908	605

Palgakulude tõus on seotud eelkõige uute töötajate lisandumisega ja juhtimisstruktuuri muutusega 2021. aastal ning võrreldaval perioodil palkade vähendamisega 30% ulatuses viieks kuuks seoses keerulise majandusolukorraga, mida põhjustas Covid-19 pandeemia 2020. aastal.

Seisuga 31. detsember 2021 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 21 (31.12.2020: 15) töötajat, neist Eestis 13 (31.12.2020: 9) ja Lätis 8 (31.12.2020: 6).

Kontserni keskmine töötajate arv oli 2021. aastal 13,8 (2020: 11,4), sellest Eestis 7,8 (2020: 6,4) ja Lätis 6 (2020: 5).

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 23. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud:

tuhandetes eurodes	2021	2020
Trahvid ja hüvitised	16	3
Sihtfinantseerimine	21	16
Edasi esitatud teenuste müügist saadud tulu (lisa 5)	19	19
Muud äritulud	27	13
Kokku	83	51

2021. aastal taotles kontsern SA KredEx-ilt ehitise lammutustoetust. Toetust saadi summas 21 tuhat eurot. 2020. aastal sai kontsern Töötukassa kaudu töötasu hüvitist summas 16 tuhat eurot.

Muud ärikulud:

tuhandetes eurodes	2021	2020
Trahvid ja hüvitised	17	12
Kahjum lepingunõude loovutamist	8	0
Kahjum ebatõenäoliselt laekuvatest arvetest (lisa 3)	6	0
Muud ärikulud	18	25
Kokku	49	37

Lisa 24. Finantstulud

tuhandetes eurodes	2021	2020
Intressitulud (lisa 28)	145	108
Tulud tütarettevõtete müügist	0	691
Muud finantstulud tütarettevõttelt	0	118
Muud finantstulud finantsinvesteeringult	43	0
Tulud diskonteerimisest (lisa 28)	133	0
Kokku	321	917

2020. aastal teenis kontsern erakorralist finantstulu Hepsor K141 OÜ aktsiate müügist ja Hepsor Meistri 14 OÜ vähemusaktsionäri nõude allahindlusest kokku summas 809 tuhat eurot.

Lisa 25. Finantskulud

tuhandetes eurodes	2021	2020
Intressikulud (lisa 28)	434	157
Kahjum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil	2	0
Kulud diskonteerimisest (lisa 28)	14	11
Muud finantskulud	62	0
Kahjum sidusettevõtte osade müügist	0	196
Kokku	512	364

2021. aastal on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse summas 1 518 tuhat eurot (2020: 1 007 tuhat eurot) (lisa 4). Müüdü toodangu kulus on intressikulud kajastatud 2021. aastal 257 tuhat eurot (2020: 157 tuhat eurot) (lisa 19).

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

Lisa 26. 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 2022. aasta tulemuste prognoosile, ei eeldata dividendide väljamaksmist, kuna aktiivselt kavandatud kontserni arendusprojektid vajavad investeeringuid ning kogu kontserni prognoositav kasum reinvesteeritakse kontserni kasvu toetamiseks.

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

Aprillis 2021. aastal otsustasid Hepsor Peetri OÜ osanikud maksta välja vähemusosalusele dividende summas 64 tuhat eurot, millelt tulumaksukulu oli 16 tuhat eurot. Hepsor Kadaka OÜ osanikud võtsid 24.03.2020 aastal vastu otsuse maksta vähemusosanikele dividende summas 211 tuhat eurot, millelt tulumaksukulu oli 59 tuhat eurot. Vastavalt ettevõtete põhikirjadele on võimalik dividende maksta ebaproportsionaalselt osanike vahel.

tuhandetes eurodes	2021	2020
Tulumaksukulu (lisa 28)	16	59
Edasilükkunud tulumaks		
Edasilükkunud tulumaksujääk seisuga 01.01	60	0
Edasilükkunud tulumaksukulu	0	60
Edasilükkunud tulumaksukulu korrigeerimine (-)	-60	0
Edasilükkunud tulumaksu jääk aruandeperioodi lõpul	0	60
Tulumaks ja edasilükkunud tulumaksu kulu kokku	16	119

2021. aastal otsustasid kontserni aktsionärid maksta dividende 151 tuhat eurot (2020: 37 tuhat eurot). Dividendid maksti välja 2021. aasta augustis. Tulumaksukulu dividendide väljamaksmisel ei tekkinud. Dividendimaksud tehti tüdarettevõtelt saadud ja tulumaksuga maksustatud dividendide arvelt.

Lisa 27. Kasum aktsia kohta

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

tuhandetes eurodes	2021	2020
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	-22	2 591
Lihtaktsiate arv (tuhat tk)	3 855	3 000
Puhaskasum/(-kahjum) aktsia kohta	-0,01	0,86
Lahustatud puhaskasum/(-kahjum) aktsia kohta	-0,01	0,86

Kasum aktsia kohta arvutatakse emaettevõtte omanikele kuuluva aruandeaasta puhaskasumi jagamisega aktsiate arvuga. Lisainformatsioon aktsiakapitali kohta on esitatud lisa 16.

Lisa 28. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa

tuhandetes eurodes	2021	2020
Varud (lisa 4)		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse	1 518	1 007
Varude soetusmaksumuse muutus	-14 334	8 596
Varude muutus	-12 816	9 603
Muu korrigeerimine		
Tulud diskonteerimisest (lisa 24)	133	0
Kulud diskonteerimisest (lisa 25)	-14	0
Muu korrigeerimine kokku	119	0
Ettevõtte tulumaks		
Tulumaksukulu koondkasumi aruandes (lisa 26)	-16	-59
Ettevõtte tulumaksukohustise vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisa 13)	-58	58
Makstud ettevõtte tulumaks	-74	-1
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumi aruandes (lisa 25)	-434	-157
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 25)	-1 518	-1 007
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 13,14)	591	-164
Makstud intressid	- 1 361	- 1 328
Laekunud intressid		
Intressitulu koondkasumi aruandes (lisa 24)	145	108
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 3,10)	-128	-25
Laekunud intressid	17	83

Lisa 29. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- ✓ elukondlik kinnisvara;
- ✓ ärikondlik kinnisvara;
- ✓ peakontorid.

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

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

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	2021	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	
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	Eesti	
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 30. Vähemusosalus

31. detsembri 2021 seisuga oli kontsernil 17 (31.12.2020: 12) ettevõtet, kus olid vähemusosanikud.

Ettevõtte	Vähemusosaluse osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Valdkond
	31.12.2021	31.12.2020		
Hepsor Bal 9 OÜ	43	29	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal9 SIA	43	29	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Kadaka OÜ	-	49	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Peetri OÜ	32	32	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor V10 OÜ	-	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor T2T4 OÜ	50	50	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor P26B OÜ	49	49	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor M14 OÜ	49	49	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor 3 Torni OÜ	49	49	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor SA2 SIA	59	49	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Latvia OÜ	20	-	Eesti	Peakontor
H&R Residentsid OÜ	50	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor U34 SIA	44	-	Läti	Ärikondlik arendus
Hepsor RD5 SIA	20	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor U30 SIA	20	-	Läti	Ärikondlik arendus
Hepsor SIA	20	-	Läti	Peakontor
Hepsor Marupe SIA	20	-	Läti	Elukondlik arendus

Finantsteave vähemusosalusega tütarettevõtte kohta:

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

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

Ettevõtte	*Projekti staatus	Käibevarad	Põhivarad	Lühiajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Omakapital	Aasta puhaskasum	Koondkasum (-kahjum)
31.12.2020							2020	
Hepsor Bal 9 OÜ	-	29	468	58	466	-27	-16	-16
Hepsor Bal9 SIA	B	658	0	197	228	233	-1	-1
Hepsor Kadaka OÜ	-	1 119	0	513	0	606	1 169	1 221
Hepsor Peetri OÜ	E	2 712	0	2 692	0	20	64	17
Hepsor V10 OÜ	-	734	0	274	0	460	820	546
Hepsor T2T4 OÜ	C	1 166	0	72	1 092	2	0	0
Hepsor P26B OÜ	D	3 927	0	3 642	0	285	535	282
Hepsor Phoenix 2 OÜ	B	1 732	0	26	1 707	-1	-3	-3
Hepsor Phoenix 3 OÜ	B	2 801	0	2	2 798	1	0	0
Hepsor M14 OÜ	D	2 214	0	397	1 826	-9	-12	-12
Hepsor 3Torni OÜ	A	36	0	1	33	2	0	0
Hepsor SA2 SIA	B	1 055	0	1	1 077	-23	0	0

2020. aastal maksti Hepsor Kadaka OÜ vähemusosalusele dividende summas 211 tuhat eurot.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

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

Lisa 31. Seotud osapooled

Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	2021	2020
Kaupade ja teenuste müük		
Sidusettevõtted	160	160
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	65	173
Kaupade ja teenuste müük kokku	225	333
Kaupade ja teenuste ost		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	11 349	17 526
sellest ehitusteenus	11 160	14 629
Teenitud intressitulu		
Sidusettevõtted		
Teenitud intressid	141	37
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Teenitud intressid	0	1
Laekunud intressid	0	6
Kaasnev intressikulu		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Kogunenud intressid	136	154
Makstud intressid	68	204

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded		
Antud laenud (lisa 9)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	1 371	124
Antud laenud	1 216	1 247
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	2 587	1 371
Nõuded ostjatele ja muud nõuded		
Sidusettevõtted	0	2
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	12	4
Intressinõuded		
Sidusettevõtted	169	42
Võlad		
Saadud laenud (lisa 11)		
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
Võlad tarnijatele		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	1 126	770
Intressivõlad		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	70	2

Lisa 32. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- ✓ 12.01.2022 ostis Hepsor Latvia OÜ vastavalt 2021. aastal sõlmitud optsoonilepingule 50% osaluse Kvarta Holding OÜ-s. 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, asuva 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 projekti finantseerinud investoritele vastavalt osapooltevahelisele kokkuleppele.
- ✓ Jaanuaris 2022 otsustasid Hepsor Peetri OÜ osanikud maksta vähemusosalusele dividende summas 29 tuhat eurot vastavalt osanike üldkoosoleku otsusele.
- ✓ Märtsis 2022. aastal omandas Hepsor AS vähemusosaluse Hepsor P26b OÜ-s ja Hepsor Peetri OÜ-s, saades mõlema ettevõtte 100% omanikuks. Mõlema äriühingu arendusprojektid lõppesid 2021. aastal.
- ✓ Hepsor Marupe SIA ja kontserni seotud osapool SIA Mitt&Perlebach allkirjastasid 5. aprillil 2022 lepingu Marupe Darzs arendusprojekti ehitamiseks Riia linna lähistel Marupes. Ehituslepingu mahuks on ligikaudu 8,1 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ Märtsis 2022 jättis Harju Maakohus täies mahus rahuldamata Hepsor Phoenix 3 OÜ vastu esitatud hagi, milles vaidlustati lammutustööde hange.
- ✓ 24. veebruaril 2022 alustasid Vene väed pealetungi Ukraina territooriumile. Sõjast tingitud ebakindlusest on olulisi prognoose antud olukorras teha keeruline, kuid nii Eesti kui ka Läti kinnisvaraturgu mõjutavad 2022. aastal kindlasti Ukraina sõjast tingitud tarneahelaprobleemid, kasvavad hinnad ning uute arendusprojektide vähene pakkumine. Aprillis 2022 võib öelda, et uusarenduste turg on endiselt nii Riias kui Tallinnas aktiivne ning klientide huvi uute kodude ja äripindade vastu on jätkuvalt kõrge.

Lisa 33. Riskijuhtimine

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

Strateegiline risk

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

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 mõjutavad intressimäärade muutus. 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 st intressimäärad ei ole ujuvad (ei sõltu nt Euriborist).

Kontserni pangalaenud on nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal ei vähene. Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile, mis tuleneb peamiselt ujuva intressimääraga pangalaenudest. Selline risk on peamiselt seotud Euribori võimaliku muutusega nagu seda on ette hoiatanud Euroopa Keskpank.

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Fikseeritud intressimääraga finantskohustised	18 393	13 568
sh fikseeritud intressimääraga pangalaenukohustised	981	2 113
Ujuva intressimääraga pangalaenukohustised	9 970	2 592
Kokku	28 363	16 160

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

Intressimäära 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	31.12.2021	31.12.2020
Kasv 50 baaspunkti võrra	34	35

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 hoised pankades ja muud finantsinstrumendid.

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

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

Seisuga 31.12 olid krediidiriskiga seotud järgmised finantsvarad:

tuhandetes eurodes	2021	2020
Raha ja raha ekvivalendid	10 889	4 207
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	91	73
Laekumata intressid	173	44
Tagatisdeposiit	0	188
Lühiajalised laenunõuded	2 388	776
Pikaajalised laenunõuded	3 408	1 371
Kokku	16 949	6 659

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

tuhandetes eurodes	2021	2020
Tähtaeg tulevikus	46	16
Maksetähtaeg ületatud kuni 2 kuu	16	47
Maksetähtaeg ületatud 2-4 kuud	10	1
Maksetähtaeg ületatud üle 4 kuu	8	9
Kokku	80	73

Aruande koostamise ajal 31.03.2022 oli seisuga 31.12.2021 nõuetest laekumata 31 tuhat eurot.

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus väljendab võimet täita õigeaegselt oma kohustused võlausaldajate ees. Likviidsus- ja refinantseerimiskide 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. Likviidsusriski maandatakse jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsides jooksvalt erinevaid finantseerimisvõimalusi ning pidades finantseerijatega läbirääkimisi kogu finantseerimisperioodi vältel.

Kontserni finantskohustiste jaotus maksetähtaegade lõikes:

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

tuhandetes eurodes	kuni 6 kuud	kuni 12 kuud	1-5 aastat	Kokku
31.12.2020				
Laenu- ja rendikohustised	1 885	2 327	12 389	16 601
Võlad tarnijatele	831	-	-	831
Muud võlad	1 998	253	462	2 713

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.

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	2021	2020
Intressikandvad võlakohustused	28 379	16 200
Raha ja pangakontod	10 889	4 207
Netovõlg kokku (intressikandvad võlakohustused miinus raha ja pangakontod)	17 490	11 993
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	18 904	9 454
Netovõlg ja omakapital kokku (netovõlg kokku pluss emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital)	36 394	21 447
Võla ja kapitali suhe (netovõlg jagatud netovõlg ja omakapital kokku)	48%	57%
Varad kokku	55 345	30 433
Omakapitali osakaal varade mahust (omakapital jagatud varad kokku)	34%	31%

Lisa 34. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

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

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	3 110	1 036
Nõuded ja ettemaksed	82	389
Lühiajalised laenuõuded	3 079	690
Varud	20	20
Käibevarad kokku	6 291	2 135
Põhivarad		
Materiaalne põhivara	50	79
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	1 629	1 622
Finantsinvesteeringud	2	0
Investeeringud sidusettevõtetesse	0	2
Pikaajalised laenuõuded	8 641	4 036
Muud pikaajalised nõuded	598	42
Põhivarad kokku	10 920	5 781
Varad kokku	17 211	7 916
Kohustised ja omakapital		
Lühiajalised kohustised		
Lühiajalised laenukohustised	0	3 864
Lühiajalised rendikohustised	11	39
Võlad tarnijatele ja muud võlad	67	301
Lühiajalised kohustised kokku	78	4 204
Pikaajalised kohustised		
Pikaajalised laenukohustised	4 026	0
Pikaajalised rendikohustised	5	0
Edasilükkunud tulumaksukohustis	0	60
Pikaajalised kohustised kokku	4 031	60
Kohustised kokku	4 109	4 264
Omakapital		
Aksia-/osakapital	3 855	6
Ülekurss	8 917	3 211
Jaotamata kasum	330	435
Omakapital kokku	13 102	3 652
Kohustised ja omakapital kokku	17 211	7 916

Koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2021	2020
Müügitulu	25	0
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu (-)	-91	-36
Brutokasum	-66	-36
Turustuskulud (-)	-40	-5
Üldhalduskulud (-)	-359	-128
Muud äritulud	31	23
Ärikasum	-434	-146
Finantstulud	825	1 304
intressitulud	760	495
kasum tütarettevõtte müügist	0	809
muud finantstulud	65	0
Finantskulud (-)	-405	-315
intressikulu (-)	-315	-119
kahjum sidusettevõtetest (-)	-2	0
muud finantskulud (-)	-88	-196
Kasum enne tulumaksu	-14	843
Edasilükkunud tulumaks	60	-60
Aruandeperioodi puhaskasum	46	783
Koondkasum		
Äriühendus	0	25
Aruandeperioodi koondkasum	46	808

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aksia-/osakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2019	6	3 211	-336	2 881
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	783	783
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum	0	0	25	25
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-37	-37
Saldo 31.12.2020	6	3 211	435	3652
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	46	46
Aksiakapitali suurendamine	2 994	-2 994	0	0
Aksiaste emiteerimine (miinus emiteerimisega seotud kulud)	855	8 700	0	9 555
Tasutud dividendid	0	0	-151	-151
Saldo 31.12.2021	3 855	8 917	330	13 102

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	13 102	3 652
Tütarettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata aruandes (-)	-1 629	-1 622
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	7 431	7 424
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	18 904	9 454

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

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

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2021	2020
Põhitegevuse rahavood		
Aruandeaasta ärikasum	-434	-146
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara kulum	30	31
Kahjum firmaväärtuse mahakandmisest	0	25
Muud korrigeerimised	-97	0
Muutused käibekapitalis:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13	-5
Varude muutus	0	14
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-194	227
Põhitegevusest rahavood kokku	-708	146
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	-7	-8
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel	-2	0
Laekunud tütarettevõtete müügist	0	809
Laekunud sidusettevõtete müügist	0	1
Laekunud intressid	523	316
Antud laenud	-9 760	-9 979
Antud laenude tagasimaksed	2 765	6 202
Muud laekumised investeerimistegevusest	64	0
Investeerimistegevusest rahavood kokku	-6 417	-2 659
Rahavood finantseerimistegevusest		
Netorahavoog aktsiate emiteerimisest	9 555	0
Saadud laenud	4 885	5 711
Saadud laenude tagasimaksed	-4 723	-1 847
Makstud intressid	-315	-119
Kapitalirendi tagasimaksed	-15	-7
Makstud dividendid	-188	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest	0	-195
Finantseerimistegevusest rahavood kokku	9 199	3 543
Rahavood kokku	2 074	1 030
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 036	6
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 074	1 030
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 110	1 036

Juhataja kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2021. aasta konsolideeritud auditeeritud aastaaruanne, mis koosneb tegevusaruandest, hea ühingujuhtimise tava aruandest, tasustamisaruandest ning jätkusuutlikkuse ülevaatest ning on esitatud lehekülgedel 3 kuni 32 annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Hepsor AS-i 2021. aasta konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruandes lehekülgedel 44 kuni 77 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 2021. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne esitatakse aktsionäride üldkoosolekule kinnitamiseks mais 2022. aastal.

Henri Laks

Juhatuseliige

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tallinn, 28. aprill 2022

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 2021, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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 Kontsernile osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

Auditi ulatus

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

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

Eesmärgi saavutamiseks otsustasime teostada täismahus auditi Kontserni emaettevõtte Hepsor AS ja järgmiste tütar- ja sidusettevõtete finantsaruannete osas: Hepsor Finance OÜ, Hepsor Latvia OÜ, Hepsor M14 OÜ, Hepsor P113 OÜ ja Hepsor N170 OÜ ning ülevaatus ja täiendavad protseduurid põhjendatud kindlustunde saavutamiseks järgmiste tütaretevõtete osas: Hepsor L4 OÜ, Hepsor P26b OÜ, Hepsor Phoenix 2 OÜ, Hepsor Phoenix 3 OÜ, Hepsor PV11 OÜ, Hepsor 3 Tornii OÜ ja Hepsor N450 OÜ.

Grant Thornton Baltic Audit SIA viis läbi auditiprotseduurid tütaretevõtete Hepsor Marupe SIA, Hepsor BAL9 SIA, Hepsor S4B SIA, Hepsor SA2 SIA, Hepsor U34 SIA ja Hepsor U30 SIA finantsaruannete valitud kirjete osas vastavalt meilt kui Kontserni audiitorilt saadud instruktsioonidele. Suhtlesime Läti tütaretevõtte 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 19.

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>Varude raamatupidamislik arvestus</p> <p>Seisuga 31.12.2021 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud varusid summas 37 237 tuhat eurot. Keskendusime nimetatud valdkonnale, kuna varud moodustavad 67% Kontserni varade mahust.</p> <p>Täiendav informatsioon on toodud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 1 "Arvestusmeetodid" ja lisas 4 "Varud".</p> <p>Varudes kajastatakse kasutusloa andmise hetkest valminud kinnisvaraarendusprojekte ja pooleliolevaid kinnisvaraarendusprojekte.</p> <p>Nii nagu kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 1.12, kajastatakse varusid kas soetusmaksumusel või netorealiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest ja nendest üldkuludest ilma milleta varud ei oleks olemasolevas asukohas ega seisukorras. Kinnisvaraarendusprojektidega seotud laenukasutuse kulud on arvatud varude soetusmaksumusse.</p>	<p>Auditiprotseduuride käigus tegime muu hulgas järgmist</p> <p>Hindasime varude kajastamise põhimõtteid ning kasutatav meetod on kooskõlas IFRS nõuetega.</p> <p>Hindasime varude netorealiseerimisväärtust, tehes selleks järelepärimisi kliendile, kasutades 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 lisas 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 § 135³ nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud tööle, on meie arvates:

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

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

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

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusel. 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 arvamus 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 arvamus 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 auditis kõige olulisemad ja on seega peamised auditis 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 2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele („Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis“).

Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid

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

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

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

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

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine vastutavad finantsaruandluse protsessi järelevalve eest, mille all tuleb mõista ka finantsaruannete koostamist vastavalt ESEF-i määruusest 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 olulistest 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 kvaliteedikontrolli 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 hoolekus, 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 olulistest 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 aruandluse vormingu rakendamisel, sealhulgas

konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingus koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;

- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- Kontserni ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise, ja kui ESEF-i taksonoomiast pole sobiv taksonoomiaelement leitud, laiendussiltide loomise asjakohasuse hindamine; ja
- ESEF-i taksonoomia laienduselementide ankurdamise asjakohasuse hindamine.

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

Kokkuvõte

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

Audiitori määramine

Meid määrati esmakordselt Hepsor AS kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2021 lõppenud konsolideeritud majandusaasta aruande suhtes 24.11.2021 sõlmitud auditi lepinguga.

Käesoleva sõltumatu vandeaudiitori aruande vastutav vandeaudiitor on Mart Nõmper.

Vastavus aruandega auditikomiteele

Meie käesolevas aruandes esitatud auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 27.04.2022 koostatud lisanduva aruandega me ei ole osutanud Kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

28.04.2022

Mart Nõmper
Vandeaudiitor nr 499
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

Kasumi jaotamise ettepanek

Hepsor AS-I emaettevõtte omanikele kuuluv jaotamata kasum on:

tuhandetes eurodes	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2021	6 237
2021. aasta puhaskahjum	-22
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2021	6 215

Henri Laks

Juhatuses liige

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tallinn, 28. aprill 2022