

hepsor



Annenhof Majas, Jormalas Gatve 74, Riia

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2024

Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Address:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn
E-post:	info@hepsor.ee
Telefon:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2024-31.12.2024
Majandusaasta:	01.01.2024-31.12.2024
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“) alustas tegevust Eestis 2011. aastal. Kontsern sisenes Läti turule 2017. aastal ja tegutseb seasel turul Hepsor AS kontsernina alates 2019. aastast. Kanada turul alustati tegevust 2023. aastal.

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

Sisukord

Juhtkonna aruanne	4
Tegevuskeskkond.....	7
Arendusprojektide ülevaade	13
Kontserni struktuur	21
Olulised sündmused	22
Majandustulemused.....	23
Töötajad.....	28
Aksia ja aktsionärid.....	29
Hea ühingujuhtimise tava.....	33
Tasustamisaruanne.....	40
Vastutustundlik ettevõtlus	42
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	55
Juhataja kinnitus.....	108
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	109
Kasumi jaotamise ettepanek	118

Juhtkonna aruanne

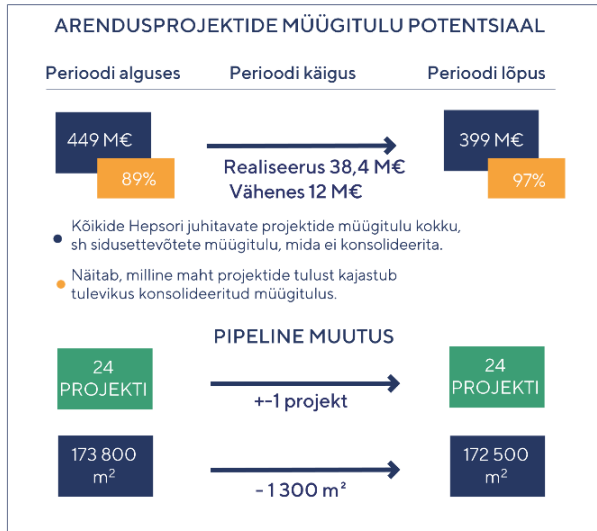
2024. AASTA AUDITEERITUD MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



2024. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS



PIKK VAADE (31.12.2023 VS 31.12.2024)



2024. AASTAL MÜÜDUD UUED KODUD

Projekt	Müüdnud kodude arv
Manufaktuuri 7	Müüdi 103 kodu.
Paevälja Hoovimajad	Müüdi viimased 5 kodu.
Lilleküla kodud	Müüdi 8 kodu.
Ojakalda Kodud	Müüdi 49 kodu.
Strelnieku 4B	Müüdi 9 kodu.
Nameja Residence	Müüdi 19 kodu.
Marupes Darzs	Müüdi viimane kodu.

ARENDSUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (SEISUGA 31.12.2024)

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv	Ehitus valmis (aasta)
Strelnieku 4b, Läti	54	53	98%	1	2020
Ojakalda Kodud	101	49	49%	52	2024
Lilleküla Kodud	26	18	69%	8	2023
Manufaktuuri 7	150	111	74%	39	2024
Manufaktuuri 5	152	12	8%	140	2027
Nameja Residence	38	20	53%	18	2024
Annenhof Majas	40	18	45%	22	2025
Zala Jugla	70	3	4%	67	2027
Kokku	631	284	45%	347	
ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritava pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %	Ehitus valmis (aasta)	
Büroo113	3 851	2 974	77%	2023	
Grüne Maja	3 549	3 420	97%	2023	
Stokofiss 34	8 740	495	6%	2025	
Manufaktuuri 5 I etapp	1 515	0	0%	2027	
Manufaktuuri 7	453	178	39%	2024	
Total	18 108	7 067	39%		

ARENDSUSPROJEKTID EHTUSES (31.12.2024)

Alustati 2024	Ehituses kokku 31.12.2024 seisuga	Alustatakse 2025. aastal
152 korterit 10 255 m ² äripinda	192 korterit 10 255 m ² äripinda	281 korterit 0 m ² äripinda

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

Head Hepsori aktsionärid

Müügitulu
38,4
miljonit eurot

2024. aasta oli kontsernile tervikuna mõõdukalt kasumlik hoolimata jätkuvast majandussurutisest ja aasta jooksul suhteliselt kõrgel püsinud intressimäärast. Kasumlikkusega rahuloluks põhjust siiski ei ole. Turusentimenti ja majanduskeskkonda üle kavaldata ei saa. Lootust annab see, et turu põhi jäi tehinguaktiivsuse poolest tagasivaatavalt aastasse 2023. Eelneva taustal hindab kontserni juhtkond kõrgelt

Hepsori meeskonda, kes on andnud suure panuse, et tagada ettevõtte kestlikkus koduturgudel.

Hepsori 2024. aasta auditeeritud konsolideeritud müügitulu ulatus 38,4 miljoni euroni ja puhaskasumiks kujunes 2,1 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 0,4 miljonit eurot). Võrdlusperioodil ehk 2023. aastal oli Hepsori konsolideeritud auditeeritud müügitulu 41,1 miljonit eurot ja puhaskasum 3,5 miljonit eurot, (sh emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum 1,2 miljonit eurot).

Ehituses ja müügis olevad arendusprojektid

2024. aastal alustasime Riias StokOfiss 34 aadressil Ulbrokas 34 asuva ärihoone ehitust. StokOfiss 34 on 8740 m² üüripinnaga mitmefunktsiooniline ärihoone.

Sidusettevõttena kajastatud Hepsor P113 OÜ-le kuuluvas ärihoones P113 Tervisemaja jätkus uute üürilepingute sõlmimine ja aruandeaasta lõpu seisuga on üüripinnast 77% lepingutega kaetud.

Tallinnas hakkasime ellu viima Hepsori seni suurimat arendusprojekti, alustades aadressil Manufaktuuri 5 asuva endise Balti Puuvilla Ktramise ja Kudumise Vabriku peahoone ehitust ning müüki. Projekti arendame etapiviisiliselt. Esimeses etapis on kavas rajada 152 uut kodu.

Riias jätkus ehitus 40 korteriga Annenhof Maja arendusprojektis ja see valmib 2025. aasta alguses.

2024.
aastal
andsime üle
194
uut kodu

2024. aastal andsime klientidele üle 194 kodu (2023: 274 kodu). 165 kodu andsime klientidele üle Tallinnas ja 29 kodu Riias.

Tallinnas anti klientide üle:

- Manufaktuuri 7 arendusprojektis 103 kodu;
- Ojakalda Kodude arendusprojektis 49 kodu;
- Varem valminud arendusprojektides, Lilleküla Kodud ja Paevälja Hoovimajad, müüdi aruandeaastal vastavalt 8 ja 5 kodu.

Riias andsime klientide üle:

- Strēlnieku 4b arendusprojektis mis valmis 2020. aastal 9 kodu;
- Nameja Rezidence arendusprojektis 19 kodu;
- Mārupes Dārzs arendusprojektis anti kliendile üle viimane kodu.

Kontserni müügitulu ja kasum sõltuvad otseselt projektide arendustsüklist, mis kestab ligikaudu 24–36 kuud. Müügitulu tekib alles tsükli lõpus. Arendustsükli pikkusest ja arenduse algusest sõltuvalt võib ühes kvartalis lõppeda rohkem projekte kui teises ja kvartalid võivad nii kasumi kui ka müügitulu poolest üksteisest olulisel määral erineda. Seetõttu võib nii majandusaasta lõikes tervikuna kui ka kvartalite lõikes olla mõni aasta või kvartal nõrgem ja teine oluliselt tugevam.

Ehituses kokku

192

uut kodu

Kontserni äristrateegia alusel müüdi 2024. aasta neljandas kvartalis Tallinnas asuv Lembitu 4 kinnistu, mis on mõeldud u 110 toaga hotelli rajamiseks. Vabanenud kapitali kasutati nii uute arenduste rahastamiseks kui ka kontserni tasandil intressikulu vähendamiseks.

Uued projektid Tallinnas ja Riias

Hepsor omandas 2024. aasta septembris uue kinnistu Tallinnas aadressil Võistluse 7. Tegemist on Eesti Kunstiakadeemia teadurite-arhitektide loodud sLender-tüüpi kortermajaga, mis on ehitatud 20. sajandi alguse Lenderi puitmaja tüübile. Hoone rajatakse täielikult puitkonstruktsioonile, välja arvatud hoone keskosas olev trepikoda. Projekti keskmes on keskkonnahoid ja kliimakindlust loovad rohetehnoloogia lahendused.

Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA omandas 18. juulil 2024 kinnistu Riias aadressil Eiženijas iela 18. Sinna on kavas arendada kaks maja kokku 54 korteriga.

Detsembris sõlmis Hepsor Latvia OÜ optioonilepingu, et omandada kinnisvaraarenduse ettevõtte 50% osalus. Arendusettevõtte plaanib Riias aadressil Dzelzavas 74c rajada 103 uut kodu.

Hepsor Kanadas

2024. aastal tegi Hepsor Kanadas kolm uut investeeringut:

- 7 kinnistust koosnevasse arendusprojekti Torontos aadressil 17–29 Glenavy Avenue;
- 11 kinnistust koosnevasse arendusprojekti Toronto kesklinnas High Parki piirkonnas;
- 17 kinnistust koosnevasse arendusprojekti Torontos Brownville Avenue'l.

Hepsor on praeguseks investeerinud Torontos viide arendusprojekti. Koostöös äripartneritega on Kanada suurimas linnas omandatud projektide esmane eesmärk koostada detailplaneering ja seeläbi saavutada ehitusõigus kokku u 3000 uue üürikorteri rajamiseks.

Kokkuvõtte ja tulevikuvaade

Hoolimata turuolukorrast anti 2024. aastal klientidele üle arvestatav hulk uusi kodusid, sõlmiti hulgaliselt uusi üürilepinguid, vähendati nii olemasolevate kui ka rajatavate ärihoonete vakantsi, tehti uusi investeeringud Baltimaades ja Kanadas. Tõenäoliselt oleks kontsernile olnud lühiajalises plaanis kasumlikum teha vähem uusi investeeringuid, hoides seeläbi kokku nii intressi- kui ka üldkulusid. Teatavasti kestab aga arendusprojektide tsükkel vähemalt 3–5 aastat ning seetõttu on kontsern ka keerulises majanduskeskkonnas jätkanud tulevikku vaatavalt investeeringute tegemist ja arendusporfelli laiendamist.

2025. aastal soovime alustada kuni viie uue arendusprojekti ehitust ja müüki.

Lätis plaanime alustada kuni nelja projekti ehitust ja müüki. Kokku läheb kolmes elukondlikus projektis ehitusse ja müüki 227 uut kodu. Ärihoonete valdkonnas soovime alustada Veidema kvartalis, aadressil Ganibu Dambis 17a, kontorlao ehk stock-office-tüüpi arendusprojekti ehitustöid.

Tallinnas Manufaktuuri kvartalis jätkame ehitust ja müüki aadressil Manufaktuuri 5. Rekonstrueerime endise Balti Puuvilla Ketramise ja Kudumise Vabriku peahoone A-energiklassi hooneks, kuhu rajame 152 omanäolist kõrgete lagedega energitõhusat uut kodu. Manufaktuuri kvartalis alustame ka järgmist etappi – 49 uut kodu müüki ja ehitust aadressil Manufaktuuri 12.

Langev intressikeskkond lubab tulevikku vaadata siiski mõõduka optimismiga. Kinnisvaraäri on pikk protsess. Seetõttu soovime alustada ja arendada uusi projekte, analüüsides riske ning võimalusi, alati üle turutsükli.

Henri Laks

Juhatusel liige

Ojakalda Kodud

Paldiski maantee 227c, Tallinn



Tegevuskeskkond

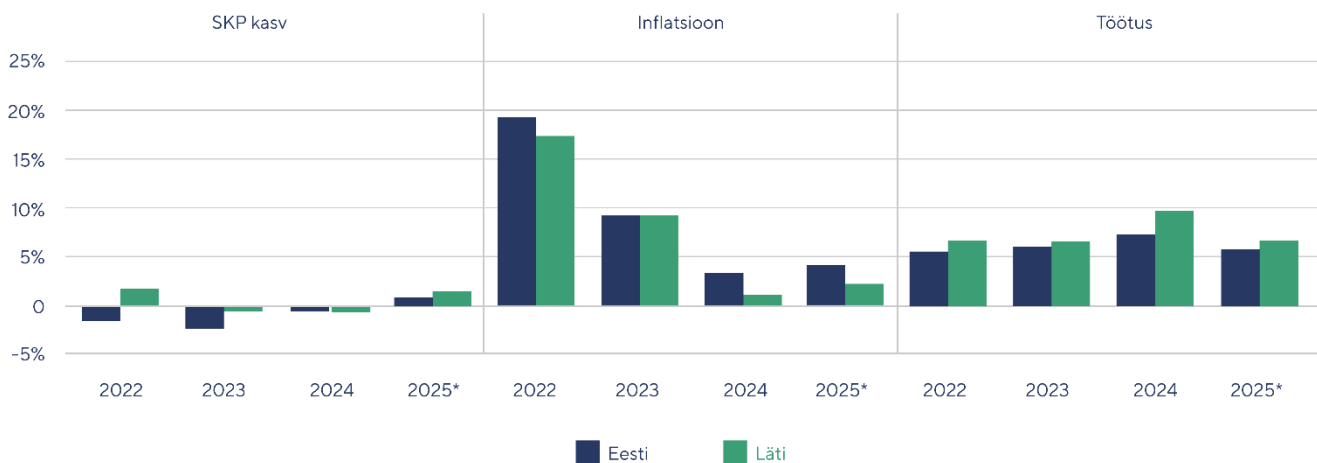
EESTI JA LÄTI

Majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel pidurdus majanduslangus aasta lõpuks ja aasta neljandas kvartalis lõppes kokku 10 kvartalit kestnud majanduslangus. Eesti SKP langes 2024. aastal -0,3% (2023: -3%). Majandusseisu paranemist vedas ennekõike intressimäärade langus. 2024. aastal tarbijahindade kasv aeglustus 3,5%-ni (2023: kasv 9,2%) ning ehitushinna indeksi kasv pidurdus 2024. aastal 1,6% juures (2023: kasv 6,1%). Eesti Panga andmetel tõusis registreeritud töötuse määr 2024. aastal 7,6%-ni (2023: 6,1%).

Läti Statistikaameti andmetel kahanes Läti majandus 2024. aastal -0,4% (2023: -0,3%) ning inflatsioon aeglustus 1,3% tasemele (2023: 9,1%) hoolimata kiire palgakasvu jätkumisest. 2024. a keskmine brutopalk tõusis 9,7% (2023: 11,9%). Registreeritud töötuse määr tõusis Lätis 2024. aastal 0,3% võrra 6,8%-ni (2023: 6,5%). Ehitushinnaindeks kasvas 2% (2023: 17,1%).

Olulised majandusnäitajad, Eesti ja Läti 2022–2025



Eesti Panga majandusprognosis kohaselt on Eesti majandus tugevnenud ning 2025. aastaks oodatakse 1,6% majanduskasvu ja 2026-2027 umbes 2,9%-ni küündivat majanduskasvu. Majandusaktiivsuse tõusu eelduseks on ekspordi kasvu püsimine kuna sisenõudlus jääb tagasihoidlikuks valitsuse eelarvepiirangute tõttu. Tööturg ei reageerinud senisele majanduslangusele ja seetõttu ei oodata kiiret reaktsiooni ka majanduse elavnedes, mistõttu töötus väheneb tasapisi ja palgakasv aeglustub 2025. aastal 6%-ni. Inimeste ostujõud tõuseb samuti aeglaselt kuivõrd 2025. aastal oodatakse, et kavandatud maksumuudatuste mõju, elukalliduse tõus ning intressimäärade alanemisest tingitud kodulaenu maksete alanemine tasandavad teineteist. Intressimäärade alanemine toetab majanduskasvu, kuid maksumuudatuste mõju hinnatõusule on ajutine ja hinnakasv jääb lähiaastatel 4% lähedale.

Läti keskpank soovib 2025. aastaks majanduse taastumist (prognositav majanduskasv 2,6%). Eeldatakse, et 2025. aastal on kasv tugevam, kuna seda toetavad eratarbimine, eksport ja investeeringud. Läti keskpank prognoosib 2025. aastaks tarbijahindade kasvuks 2,4% ja töötuse määra püsivust 6,8% tasemel.

Keskmiseks palgakasvuks ootab Eesti Pank 2025. aastal 5,9% ning Läti keskpank 6,7%. 2024. aastal ulatus keskmine brutopalk Eestis 1 975 euronit ning Lätis 1 685 euronit. Keskmised brutopalgad riikide pealinnades Tallinnas ja Riias olid vastavalt keskmiselt

2 299 eurot ja 1 869 eurot. Intressimäärade langus koos jätkuva palgakasvuga suurendavad kinnisvara kättesaadavust ning majandustingimuste paranemisest võib oodata turu tehinguaktiivsuse kasvu 2025. aastal.

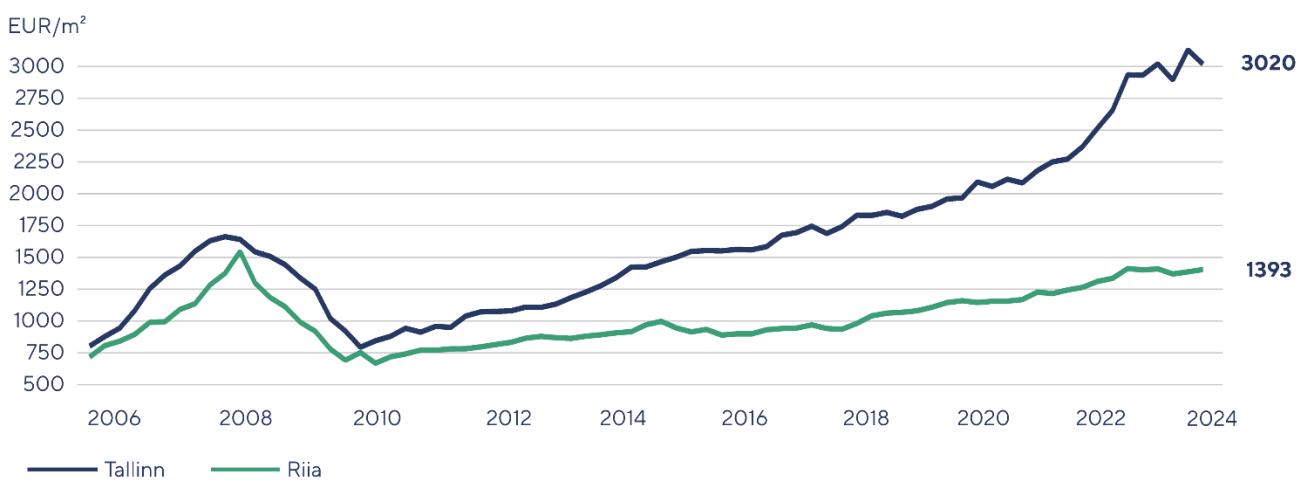
2022. aastal alanud Euribori tõus pidurdus 2023. aasta teises pooles ning pöördus langusele 2024. aastal. Aasta jooksul langes Euribor keskmiselt 1 protsendipunkti, mis parandab eluasemete kättesaadavust.

Elukondlik kinnisvara

2024. aasta lõpp ja 2025. aasta on alanud Balti eluasemeturgude jaoks positiivselt. Eluasemeturud said eelmisel aastal kasu neljast Euroopa Keskpanga intressimäära langetamisest, millele lisandus veel üks 2025. aasta jaanuaris, mille tulemusena langes intressimäär kokku 1,25 protsendipunkti. Lisaks püsis kiire palgakasv, mis ületas eluasemehindade kasvu, parandades eluasemete kättesaadavust. Tehinguaktiivust pärssis teisalt jätkuvalt madal tarbija kindlustunne.

Eesti Maa-ameti statistika põhjal tehti Tallinnas 2024. aastal 7 361 (2023: 7 467) korterite ostu-müügitehingut, mis on 4% vähem aasta varasemast. Tehingute arvu langus pidurdus võrreldes 2023. aastaga oluliselt ning tehinguarvu languse jätkumine on majanduslanguse tingimustes ootuspärane. Pikaajalisest keskmisest madalama tehingute arvu peamiseks põhjuseks on jätkuvalt madal tarbija kindlustunne. Täiendavalt annab turul jätkuvalt tooni deflatsiooniline ootus kinnisvara hindade osas, mis ei ole sellest hoolimata realiseerunud. Kinnisvara ostu-müügitehingute mediaanhind langes 2,2% hoolimata uusarenduste müügitehingute proportsiooni kasvamisest tehingute üldmahus – 2024. aastal 2 843 eurot/m² (2023: 2 906 eurot/m²).

Keskmine tehingu hind



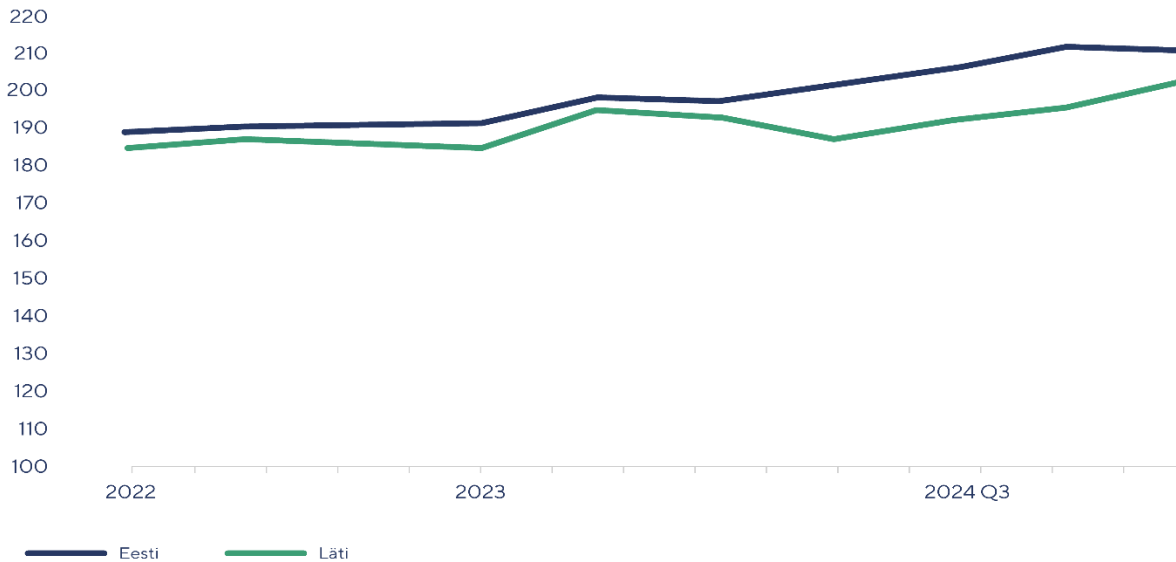
Allikas: Swedbank Research & Macrobond

Portaali KV.ee andmetel taastus aktiivsete pakkumiste arv varasemal pikaajalisel keskmisel tasemel - 31. detsembri 2024 seisuga tõusis aktiivsete pakkumiste arv Tallinnas aasta varasemaga võrreldes 24,9% võrra 4 581 ühikuni (31. detsember 2023: 3 668).

Tallinna uusarenduste turul püsisid hinnad oluliste muutusteta. 31. detsembri 2024 seisuga oli keskmine Tallinna uusarenduse ruutmeetri hind 4 369 eurot (31. detsember 2023: 4 238 eurot/m²), mis on 3% kõrgem aasta varasemast. 2024. aastal jätkus uusarenduste pakkumiste arvu suurenemine - pakkumise jääk suurenes aasta jooksul 2 992 ühikuni 31. detsembri 2024 seisuga (31. detsember 2023: 2 708 ühikut). Müümata korterite jääk uusarendustes püsis kõrgel kasvades 2024. aasta lõpuks 1 011 ühikuni (31. detsember 2024: 889 ühikut). Kasvu põhjuseks on jätkuvalt kesine nõudlus ja varem alustatud projektide valmimine, mis

suurendab klientide valikut ja konkurentsi projektide vahel. Kõrgel tasemel püsiv pakkumiste arv võimaldab koduostjatel suuremat valikut ning võimalusel ostuotsuse edasi lükkamist Euribori määra täiendava languse ootuses.

Eesti ja Läti uute eluasemete kvartaalne hinnaindeks II kvartal 2022-III kvartal 2024



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

Colliersi poolt koostatud analüüsi kohaselt langes 2024. aastal Lätis tehinguaktiivsus uusarenduste turul madalaima punktini viimase viie aasta jooksul, kuid intressimäärade kärped aasta teisel poolel vedasid tehingute arvu uuesti kasvule, mis näitab, et madalaim punkt võib nüüd olla selja taga. Madala nõudluse tõttu olid arendajad valmis tegema pakett-pakkumisi ning erihindasid, mistõttu turuhinnad püsisid aasta vältel suhteliselt stabiilsed. Kuna aga nõudlus kasvab ja konkurents ostjate pärast väheneb, on oodata eripakkumiste järkjärgulist kaotamist, mis viib lõpuks turuhindade tõusuni.

2024. aasta lõpuks müügis uusarenduste korterite jääk oli 4 450 ühikut, mis on 16% suurem võrreldes 2023. aasta lõpuga. Aasta jooksul jätkus arvestatav müümata valmis korterite jäägi kasv, mis jõudis aasta lõpuks 2 170 ühikuni (2023: 1 780 ühikut). Samal ajal langes eelmüügi aktiivsus 2024. aastal viimase nelja aasta madalaimale tasemele – arenduses olevatest korteritest vaid 31% oli eelmüügi tehingutega kaetud, mis on oluliselt madalam kui enne intressimäärade tõusu täheldatud 50% tase.

Aasta jooksul toimus asjaõiguslepingute alusel Riia piirkonnas kokku 1 570 uusarenduste ostu-müügi tehingut, mis on 28% vähem aasta varasemast. Tehinguaktiivsuse langus on ootuspärane lähtuvalt eelnevate aastate eelmüügi langusest ning madalast uute projektidega alustamise aktiivsusest.

Asjaõigustehingute hinnadünaamika jätkus müügihinna kasv – keskmine ajaõigustehingu hind oli 2 610 eurot/m² (2023: 2 530 eurot/m²), mis on 3,2% enam aasta varasemast. Seevastu eelmüügi hinnad on püsinud alates 2022. aasta sügisest stabiilsed keskmiselt 2 780 eurot/m² juures.

Ärikinnisvara

Ülevaade tugineb Colliersi koostatud analüüsile. Tänu üksikutele suuremahulistele tehingutele ulatus investeeringute maht Eestis 483 miljoni euroni samas kui investeerimismahud Lätis jäid allapoole oodatud taset. Seejuures tasub märkida, et 10 suurimat tehingut piirkonnas andsid 55% kogu investeeringute mahust, mis toonitab kapitali kontsentratsiooni valitud suure väärtusega tehingutesse. Kapitalisatsioonimäärad püsisid olulises osas samal tasemel võrreldes aasta varasemaga.

Tallinna bürooturu aktiivne areng jätkub arvestatava mahuga arendusportfellide pinnalt, kus arendajatel on käivitamiseks valmis mitmeid erineva suurusega arendusprojekte. 2024. aasta lõpu seisuga oli Tallinnas 905 tuhat ruutmeetrit büroopinda ning ca 114 tuhat ruutmeetrit büroopinda peaks valmima 2025. aasta jooksul. Büroode segmendi vakantsus oli keskmiselt 11,2% ning kapitalisatsioonimäär 6,75%. Vakantsimäär kasvas aasta jooksul kõikide kvaliteediklasside lõikes tänu jätkuval trendile kolida vanematelt pindadelt uuematele, ettevõtete üldisele tegevusmahtude ja büroopindade vähendamisele ning uute büroopindade lisandumisele turule. Nõudlust vedasid eellepingud finants- ja kindlustusvaldkonnas, samuti kolimised IT-, õigusteenuste ja avalikus sektoris. Laienemisaktiivsus on märkimisväärne tervishoius ja kinnisvara valdkonnas. Kasvav vakantsimäär ja tihenev konkurents seab piiri üürihinna kasvule.

Nõudlus lao- ja tootmiskinnisvara järele püsib Tallinnas kõrge, sealhulgas otsitakse uusi suuri ja kliendi vajadustele vastavaid ning *stock-office* tüüpi hooneid. Aasta lõpu seisuga oli Tallinnas ja selle lähiümbruses hinnanguliselt 343 tuhat ruutmeetrit lao- ja tootmiskinnisvara, millest 43 tuhat ruutmeetrit valmis 2024. aasta jooksul. Hoolimata sellest, et uute arenduste turule lisandumise tempo on aeglustunud oodatakse 2025-2026. aasta jooksul täiendavalt 110 tuhande ruutmeetri lao- ja tootmiskinnisvara lisandumist turule. Jaemüüjad, teenusepakkujad ja turustajad on endiselt peamiseks nõudluse toukejõuks, kuid potentsiaalsete üürnike hulk väheneb tiheneva konkurentsi, kõrgete üüritasemetega ja jätkuva arendustegevuse tõttu. Nii üüritase kui ka vakantsus tõusid aasta jooksul (vakants 6%).

Riias oli 2024. aasta lõpu seisuga ca 877 tuhat ruutmeetrit büroopindasid ning enam kui 74 tuhat ruutmeetrit uusi büroopindu ehituses, millest 45% peaks valmima 2025. aastal. Hiljuti lõpetatud projekte edukalt välja üürinud arendajad kavandavad juba järgmisi etappe, mis toob uue pakkumise laine aastatel 2027–2028 samas kui 2025-2026 oodatakse väiksemas mahus uute projektide lisandumist turule. Hetkel valmivad või planeerimisel olevad projektid on oluliselt suuremate kuludega võrreldes hiljuti valminud arendustega. Nende kulude korvamiseks peavad üürileandjad tõstma küsitavaid üürihinnu, luues tulevikus turule lisanduvate pindade ja olemasolevate kaasaegsete kontoripindade vahele hinnaerinevuse. Üürnikud lepivad uusarendustes kõrgemate üürimääradega eeldusel, et kogukulud jäävad samaks. See on saavutatav parema energiatõhususe ja pideva hübriid tööga, mis võimaldab üürida 20-30% väiksemaid ruume. Riias püsib büroopindade vakantsimäär kõrge 17,1% juures ning kapitalisatsioonimäär tõusis 6,75%-ni.

Aasta lõpu seisuga oli Riias ja selle lähiümbruses hinnanguliselt 69 tuhat ruutmeetrit lao- ja tootmiskinnisvara, millest 25 tuhat ruutmeetrit valmis 2024. aasta jooksul. Lisandunud pindade oodatust kõrgemad üürihinnad aeglustasid pindade kasutuselevõttu, mistõttu vakants küündis aasta lõpul 18%-ni. Kaasaegsed logistikakompleksid on kujunemas tugevateks konkurentideks lao- ja tootmispindadele, kuna uued logistikaarendused hõlmavad üha enam väiksemaid üksusi, mis sobivad paljudele traditsioonilistele lao- ja tootmispindade üürnikele, pakkudes sageli ka ruume madalama üürimääraga kui "traditsioonilistel" lao- ja tootmispindadel. Lao ja tootmispindade arendusplaanid on endiselt piiratud, 2024. aastal ei kuulutatud välja ühtegi suuremat uut projekti ega registreeritud ühtegi märkimisväärset maaostu lao- ja tootmispindade arendamiseks.

Kinnisvaraturu väljavaade

Nii Eesti kui ka Läti majandusele prognoositakse 2025. aastaks majanduse pöördumist kasvule, jätkuvalt tugevat palgakasvu ja kõrget tööhõivet, mis peaks tagama eluasemeturu taastumise jätkumise. Täiendavalt toetab tehinguaktiivsuse kasvu prognoositud intressimäärade langustrendi jätkumine, mis parandab kinnisvara kättesaadavust. Teisalt võivad USA presidendivalimiste järgselt kõrgeenenud geopoliitilised pinged suurendada kodumajapidamistes ebakindlust, motiveerides neid koduostmist edasi lükkama.

Büroopindade turul prognoositakse Eestis büroopindade vakantsimäära kasvu jätkumist tänu uute pindade turule tulekule ning jätkuval trendile kolida kulude optimeerimise eesmärgil uuemale, kuid väiksemale ja kuluefektiivsemale pinnale. Lätis oodatakse vakantsimäära langemist tänu madalamale uute arenduste turule lisandumise tempole järgneva kahe aasta jooksul.

Langevad intressimäärad annaksid alust oodata kapitalisatsioonimäärade allapoole korrigeerumist, kuid tehinguks sobivate varade vähesus toetab kapitalisatsioonimäärade püsimist senisel tasemel. 2025. aasta osas oodatakse, et ärikinnisvara tehinguturul domineerivad kohalikud investorid kuna puudub indikatsioon välisinvestorite huvi taastumisest. Välisinvestorite tehinguaktiivsust varjutab taaskord USA valimiste-järgne geopoliitiline ebakindlus.

Keerulises majanduskeskkonnas tõstatub kuluefektiivsus teravamalt päevakorda nii eraisikute kui ka ettevõtete jaoks, mistõttu turu nõudmised nii elu- kui ka ärihoonete energiatõhususele kasvavad. Nii koduostjad kui ka ärikinnisvara turuosalisel on selles küsimuses üha teadlikumad. Viimasel ajal on enamik ettevõtteid püüdnud rakendada energiasäästumeetmeid, alustades lihtsatest, nagu valgustuse reguleerimine ja energiaseadmete uuendamine, kuni ekspertide palkamiseni, et kontrollida energiatarbimist ja soovitada optimeerimist. Täiendava tõhususe leidmiseks on üha enam võetud kasutusele alternatiivseid energiaallikaid. Ootame, et volatiilsete energiahindade tingimustes püsib see trend ka 2025. aastal.

KANADA

Majanduskeskkond

2024. aasta oli Kanada jaoks tasakaalustatud majandustulemuste aasta, kus toodang kasvas ja tööturg oli stabiilne, samas kui inflatsioon püsis kontrolli all. Neljandas kvartalis ulatus SKP aastakasv 2,6%-ni, ületades prognoositud 1,8%. Majanduskasvu soodustasid suurenenud tarbimiskulutused, ettevõtete investeeringud ja eksport. 2024. aastal tervikuna kasvas sisemajanduse koguprodukt siiski mõõdukalt 1,6% (2023: 1,1%) ning tarbijahinna indeks langes aasta lõpuks ligikaudu 2,4%-ni, mis mahub Kanada keskpanga poolt kehtestatud 1-3% sihtvahemikku. Inflatsiooni langus varasematest tippasemetest oli tingitud energiahindade langusest ja ülemaailmsete tarneahelate paranemisest. Kanada keskpank langetas seetõttu baasintressimäära aasta jooksul 3% tasemele. Töötuse määr tõusis mõõdukalt 6,7%-ni, mis oli peamiselt tingitud pigem töölevõtmise aeglustumisest kui koondamiste olulisest kasvust, mis peegeldas tööturu jähinemist kõrgemate intressimäärade taustal.

Kinnisvaraturg

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

2024. aastal iseloomustas Greater Toronto Area (GTA, elanikkond 7,1 miljonit) kinnisvaraturgu tehingute arvu suurenemine, uute pakkumiste suurenemine ja keskmise tehinguhinna kerge langus. 2024. aastal tehti GTA-s kokku 67 610 kinnisvaratehingut, mis on 2,6% rohkem kui 65 877 tehingut 2023. aastal. Uute pakkumiste arv kasvas oluliselt, ulatudes 2024. aastal 166 121-ni, mis on 16,4% rohkem kui aasta varem. Samal ajal oli kõigi kodutüüpide keskmine müügihind 2024. aastal kokku 1 117 600 dollarit, mis on alla 1% langus võrreldes 2023. aasta keskmise 1 126 263 dollariga. Seejuures tasub märkida, et turusegmentide liikumine erinev – paljud potentsiaalsed esmaostjad jäid kõrvale, oodates 2025. aastal suuremat intressimäära leevendust. Esmakordsete ostjate puudumine mõjutas odavamate korterite segmenti rohkem kui ühepereelamute segmente.

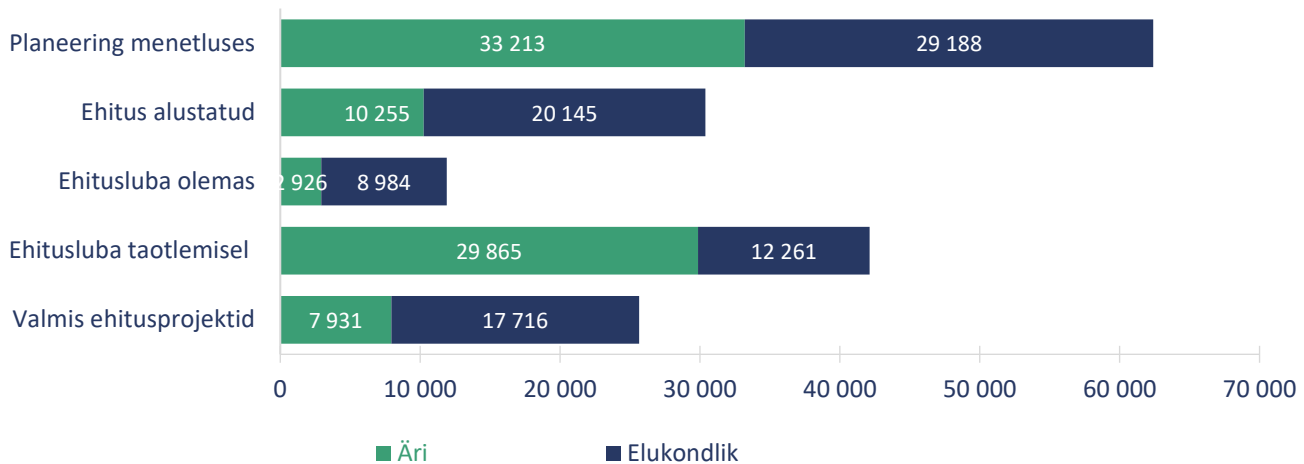
Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 31. detsember 2024 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 24 aktiivset arendusprojekti* (31. detsember 2023: 25 projekti) kokku 172 500 ruutmeetriga (31. detsember 2023: 171 800 ruutmeetrit).

Olulised muutused arendusportfellis 2024. aasta jooksul:

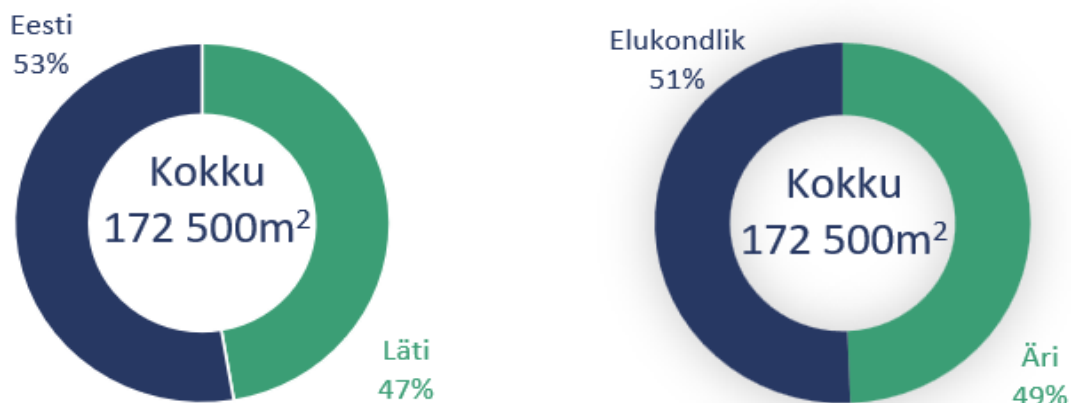
- ✓ Valminud projektides anti klientidele üle 194 korterit kokku 10 908 m² ulatuses.
- ✓ Tallinnas, müüdi aadressil Lembitu 4 asuv kinnistu, mis vähendas arendusportfellimahtu 4 250 ruutmeetri võrra.
- ✓ Riias osteti kinnistu aadressil Eiženijas iela 18. Arendamisele tuleb kaks kortermaja kokku 54 korteriga ning müüdava pinnaga 2 800 m².
- ✓ Tallinnas osteti kinnistu aadressil Võistluse 7, 8-korteriga kortermaja ehituseks. Kokku ehitusmahuga 1 245 ruutmeetrit.
- ✓ Koos Kanada partneritega osteti 2024. aastal kolm elukondlikuks arenduseks sobivat kinnistut Torontos, ehitusmahuga kokku 150 000 m².

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel ruutmeetrites* seisuga 31. detsember 2024:



*Välja arvatud Kanada projektid

Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade lõikes* seisuga 31. detsember 2024:

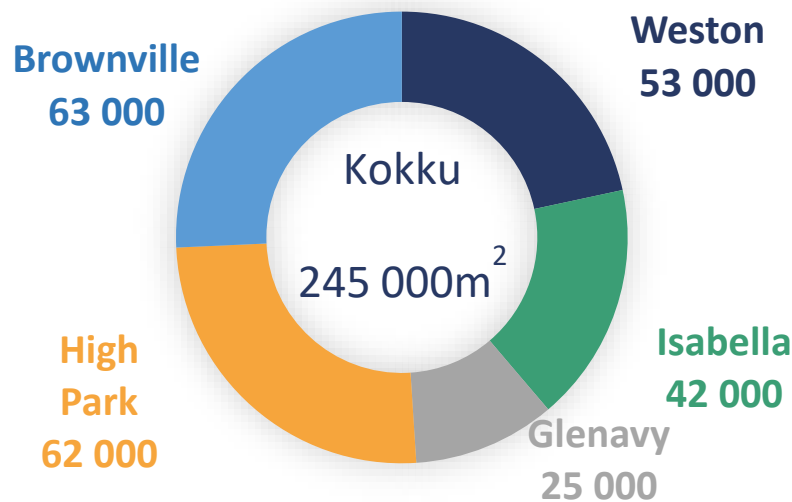


*Välja arvatud Kanada projektid

Arendusprojektid Kanadas seisuga 31.12.2024:

Hepsori Kanada projektid on kajastatud finantsinvesteeringuna. Hepsor on investeerinud Torontos viite erinevasse arendusprojekti. Koostöös äripartneritega on Kanada suurimas linnas omandatud projektide esimeseks eesmärgiks detailplaneeringu teostamine ja seeläbi ehitusõiguse saavutamine kokku ca 3000 uue rendikorteri rajamiseks.

- Weston Road projekti eesmärgiks on kinnistu ehitusmahtude tõstmine 27 000 m²-ilt ca 53 000 m²-ni ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks.
- Isabella projekti eesmärgiks on Torontos aadressil 164 – 168 Isabella Street asuva kolme kinnistu liitmine ja tekkinud uuele kinnistule elukondliku kõrghoone planeerimine ehitusmahus ca 42 000 m².
- 2024. aasta teises kvartalis lisandus Elysium Glenavy projekt, mille raames omandati 7 kinnistut Toronto kesklinna Leaside-i piirkonnas aadressil 17-29 Glenavy Avenue, eesmärgiga arendada sinna tulevikus elukondlik rendikorteritega kõrghoone ehitusmahus ca 25 000 m².
- 2024. aasta kolmandas kvartalis lisandus High Park-i projekt, mille raames omandati 11 kinnistust koosnev arendusprojekt, aadressil 21-29 Oakmount Rd & 26-36 Mountview Avenue. Arendusalale planeeritakse kahe torniga rendikorteritega kõrghoonet ehitusmahus ca 62 000 m².
- 2024. aasta kolmanda kvartali viimasel päeval sõlmiti leping, mille käigus omandati 17 kinnistust koosnev arendusprojekt Kanadas, Torontos, Brownville Avenue-l. Projekti raames planeeritakse rendikorteritega hoonet ehitusmahus ca 63 000 m².

Kanada arendusportfelli jaotus projektide lõikes seisuga 31.12.2024:

Arendusprojektid Tallinnas seisuga 31. detsember 2024:



Planeering menetluses

- 1 Narva mnt
150, 150a, 150b
- 2 Alvari 1, 1a
- 3 Kadaka tee 197

Ehitusluba menetluses/olemas

- 4 Paevälja 5, 7, 9
- 5 Vana-Tartu mnt 49
- 6 Võistluse 7
- 7 Manufaktuuri 12

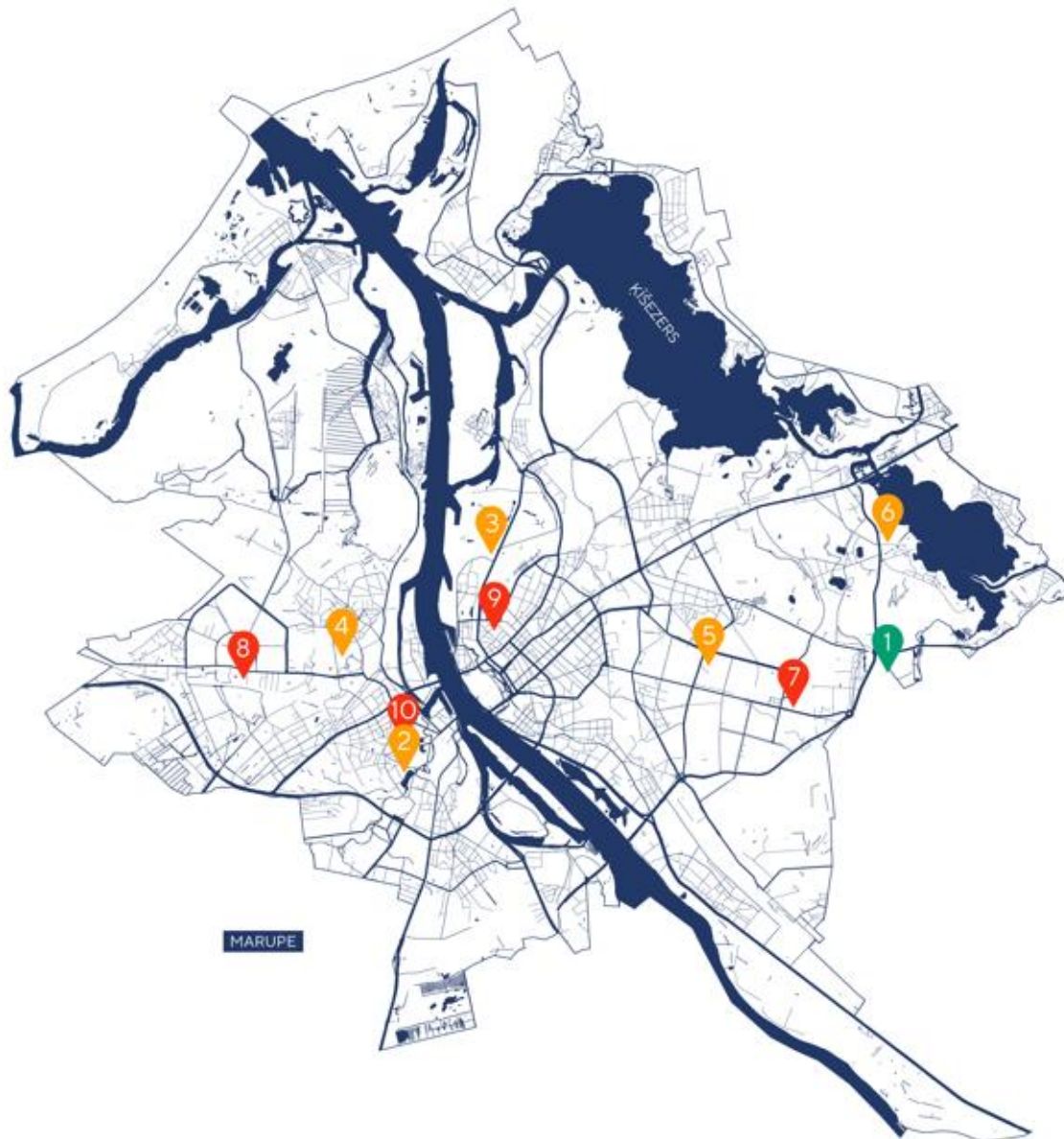
Ehituses ja/või müügis

- 8 Manufaktuuri 5
- 9 Manufaktuuri 7
- 10 Nõmme tee 57
- 11 Paldiski mnt 227c

Valmis objekt, teenib rahavoogu

- 12 Meistri 14
- 13 Pärnu mnt 113

Arendusprojektid Riias seisuga 31. detsember 2024:



**Planeering
menetluses**

- 1 RP4 Drelini

**Ehitusluba menetluses/
olemas**

- 2 Saules aleja 2a
- 3 Ganibu Dambis 17a
- 4 Eizenija 18
- 5 Dzelzavas 74C
- 6 Braila 23

**Ehituses ja/või
mūgīs**

- 7 Ulbrokas 34
- 8 Jurmalas Gatve 74
- 9 Strēlnieku 4b
- 10 Ranka Dambis 5

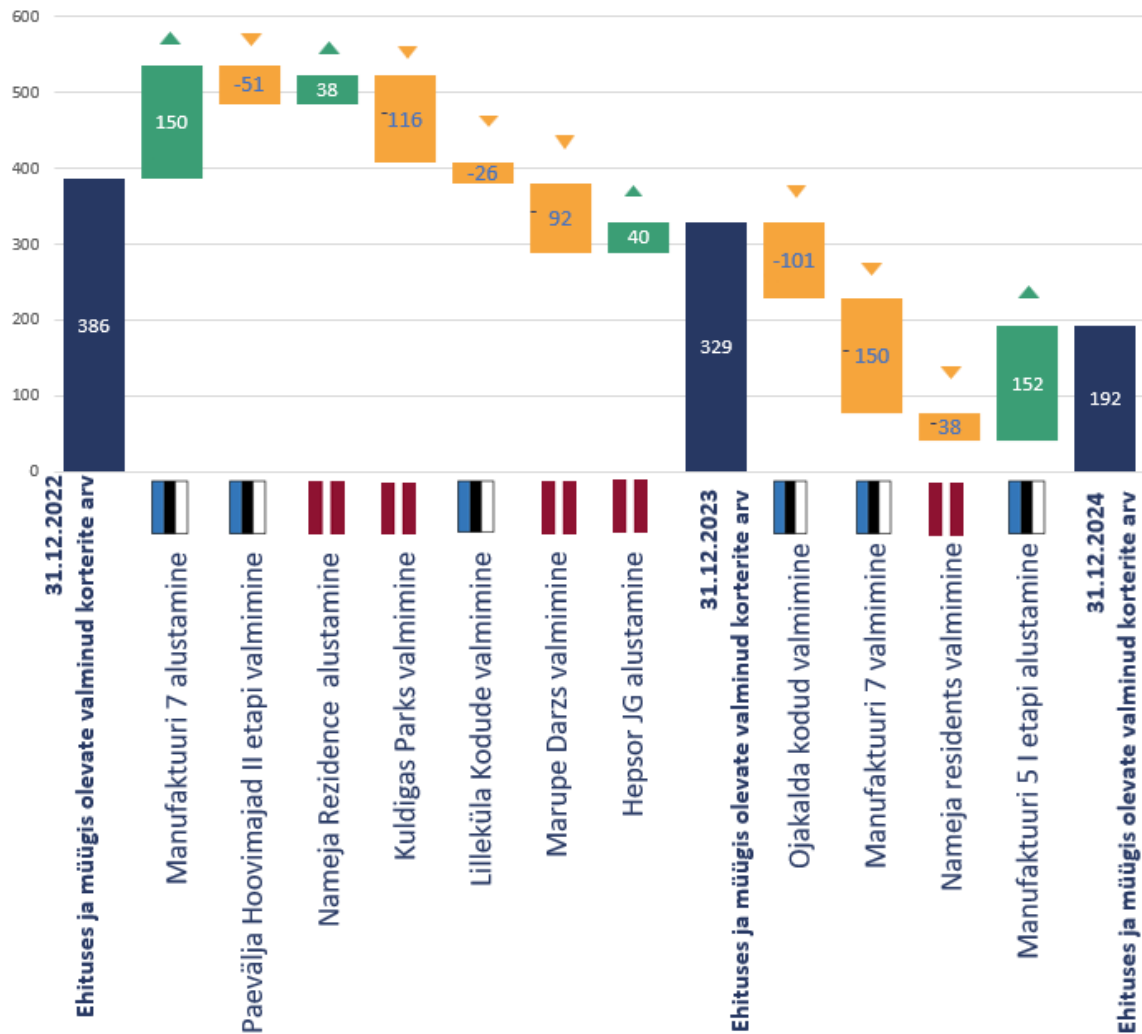
Projektid Torontos seisuga 31. detsember 2024:



Maa väärimiseks ostetud kinnistud

- 1 3406-3434 Weston road
- 2 164 - 168 Isabella street
- 3 17-29 Glenavy Avenue
- 4 21-29 Oakmount Rd & 26-36 Mountview Avn
- 5 70-104 Brownville avenue

Ehituses olevate ja valminud korterite arvu muutus 2022 - 2024

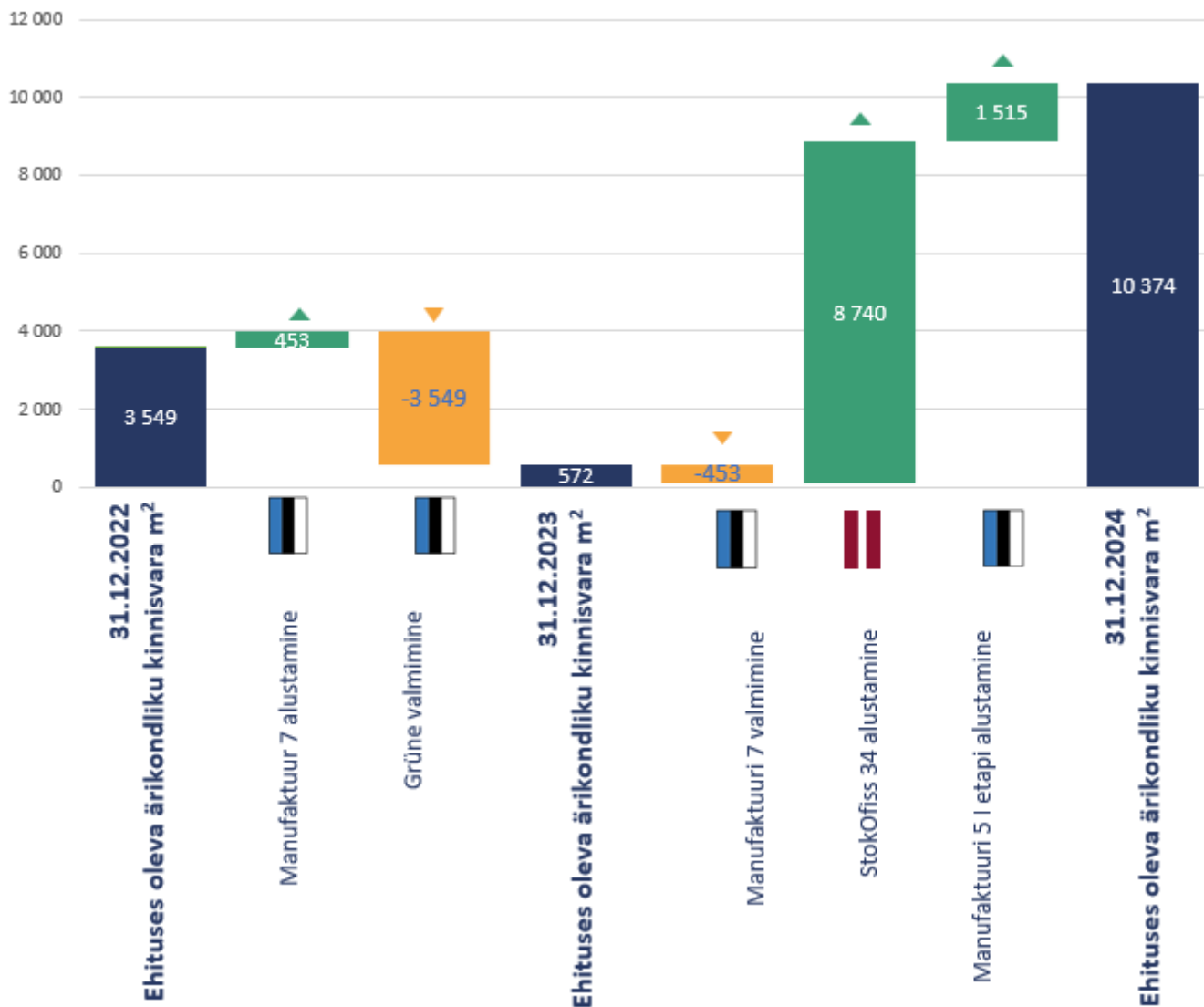


Ehituses ja müügis olevate korterite arv ja jaotus erinevate elukondlike projektide vahel seisuga 31. detsember 2024:

Projekti nimi	Aadress	Staatus	Korterite arv kokku	Korterite arv		Korterite %		Ehituse valmimine
				Müüdnud*	Müümata	Müüdnud*	Müümata	
Strēlnieku 4b	Strēlnieku 4b, Riia	Valmis	54	53	1	98%	2%	2020
Lilleküla Kodud	Nõmme tee 57, Tallinn	Valmis	26	18	8	69%	31%	IV kv 2023
Ojakalda Kodud	Paldiski mnt 227C, Tallinn	Valmis	101	49	52	49%	51%	I kv 2024
Manufaktuuri 7	Manufaktuuri 7, Tallinn	Valmis	150	111	39	74%	26%	III kv 2024
Manufaktuuri 5	Manufaktuuri 5, Tallinn	Ehituses	152	12	140	8%	92%	IV kv 2027
Nameja Residence	Ranka Dambis 5, Riia	Valmis	38	20	18	53%	47%	III kv 2024
Annenhof Majas	Jurmala Gatve 74, Riia	Ehituses	40	18	22	45%	55%	I kv 2025
Kokku			561	281	280	50%	50%	

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

Ehituses olevate ja valminud äripindade muutus 2022 - 2024

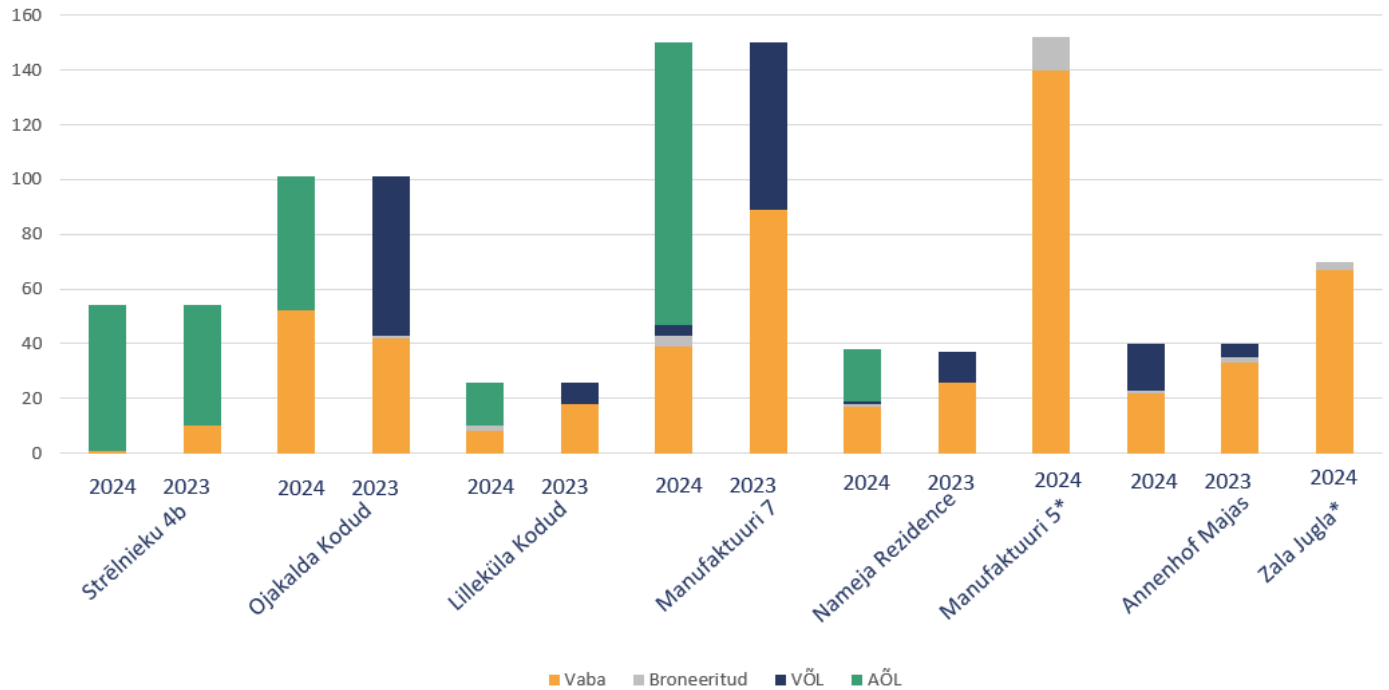


Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus seisuga 31. detsember 2024:

Projekti nimi	Aadress	Üüritav pind m²	Üürilepingutega kaetud m²	Üürilepingutega kaetud %
Ulbokras 34 stokofiss	Ulbokras 34, Riia	8 740	495	6%
P113 Tervisemaja	Pärnu mnt 113, Tallinn	3 851	2 974	77%
Grüne Maja	Meistri 14, Tallinn	3 549	3 420	97%
Manufaktuuri 5	Manufaktuuri 5, Tallinn	1 515	0	0%
Manufaktuuri 7	Manufaktuuri 7, Tallinn	453	178	39%
Kokku		18 108	7 067	39%

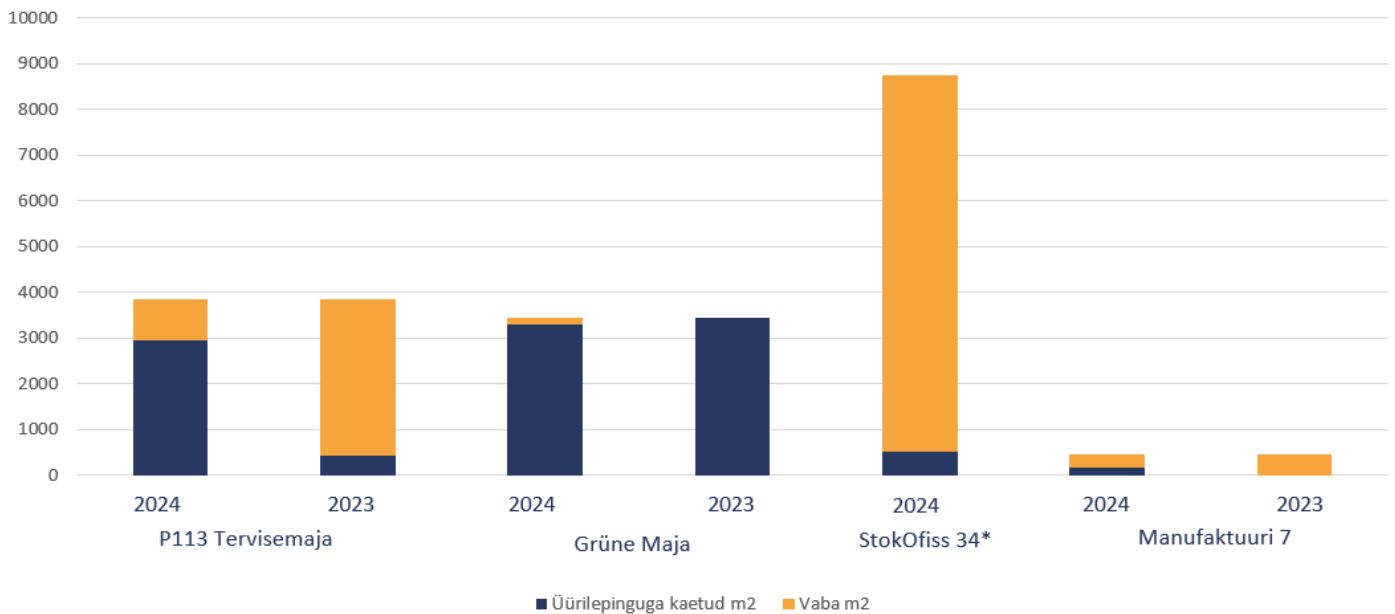
Lisaks kontserni arendatud uutele äri- ja büroohoonetele üürib kontsern välja arenduse- ehk uute hoonete rajamise ettevalmistavas faasis olevatel kinnistutel asuvaid äripindasid Riias ja Tallinnas.

2024. aastal müügis olevad elukondlikud arendusprojektid võrdluses 2023. aastaga:



*Korterite müügiga alustati 2024 aastal

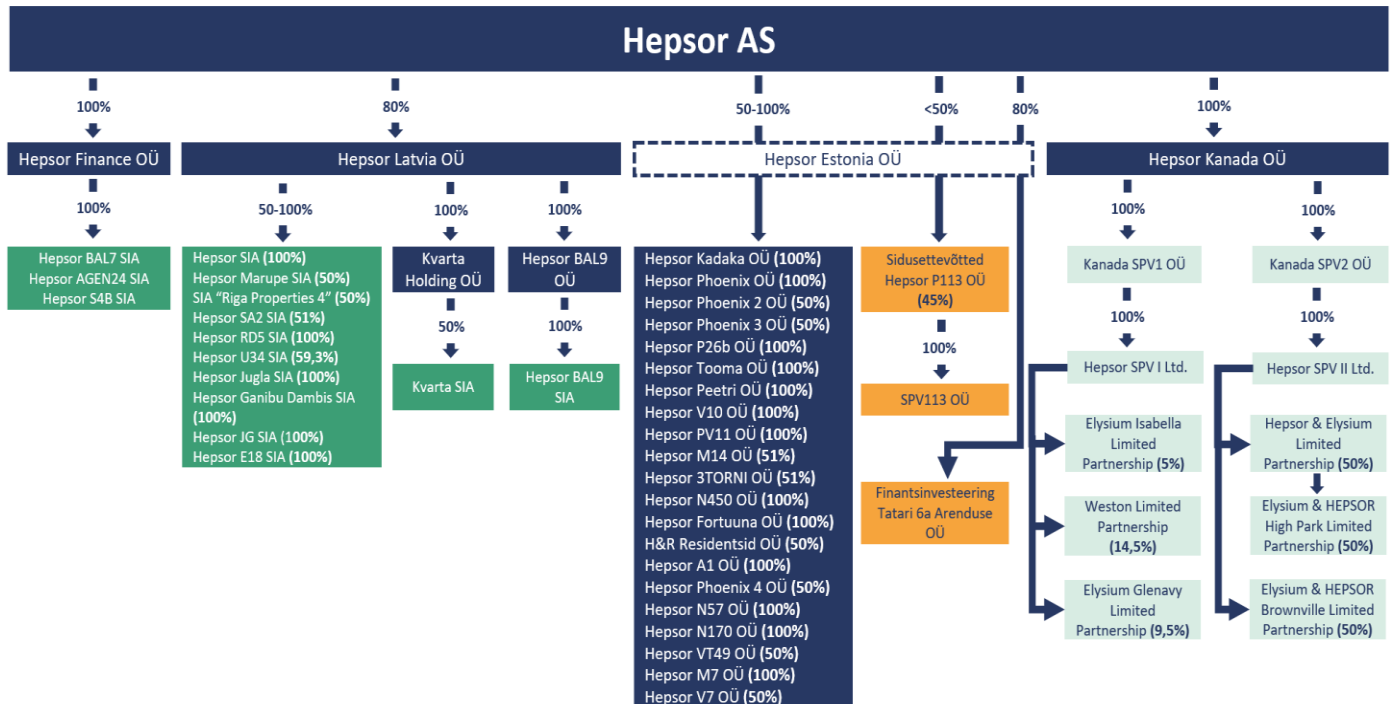
Seisuga 31.12.2024 ärikinnisvara täituvus võrdluses 2023. aastaga:



*Üürilepingute läbirääkimisi alustati 2024 aastal

Kontserni struktuur

31. detsembril 2024 koosnes kontsern emaettevõttest, 44 tütarettevõttest ja 1 sidusettevõttest ning tema tütarettevõttest (31. detsembril 2023 koosnes kontsern emaettevõttest, 43 tütarettevõttest ja ühest sidusettevõttest). Tatari 6a Arenduse OÜ, Weston Limited Partnership, Elysium Isabella Limited Partnership, Elysium & Hepsor High Park Limited Partnership ning Elysium & Hepsor Brownville Limited Partnership kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



2024. aasta jooksul toimunud kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ 05.03.2024 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA.
- ✓ 08.03.2024 asutas Hepsor AS sidusettevõtte Hepsor P113 OÜ tütarettevõtte SPV113 OÜ.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ osalus Kvarta Holding OÜ-s muutus 50%-lt 100%-le ning Kvarta Holding OÜ osalus Kvarta SIA-s muutus 100%-lt 50%-le.
- ✓ Juunis 2024. aastal lisandus finantsinvesteeringuna Elysium Glenavy Limited Partnership, milles Hepsor SPV I Ltd. osalus on 9,5%.
- ✓ 21.05.2024 asutas Hepsor AS 50%-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor V7 OÜ.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ osalus Hepsor U34 SIA-s muutus 70%-lt 59,3%-le.
- ✓ 18.07.2024 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Kanada OÜ tütarettevõtte Kanada SPV2 OÜ.
- ✓ Finantsinvesteeringuna lisandus aruandeaasta kolmandas kvartalis Hepsor & Elysium Limited Partnership, milles Hepsor SPV II Ltd-il on 50% osalus ja mis omakorda omab 50%-list osalust Elysium & Hepsor High Park Limited Partnership-s.
- ✓ 30.09.2024 allkirjastati Elysium & Hepsor Brownville Limited Partnership leping, milles Hepsor SPV II Ltd osalus on 50%.
- ✓ 17.12.2024 jõudis lõpule T2T4 OÜ jagunemine, Hepsorile kuuluva osa jagunevas ühingus omandas Hepsor Finance OÜ.
- ✓ 17.12.2024 müüs Hepsor AS osaluse tütarettevõttes Hotell L4 OÜ (endine ärinimi: Hepsor L4 OÜ).

Olulised sündmused

- ✓ 12. juunil 2024 allkirjastasid Hepsor AS-i kontserni ettevõtte Hepsor U34 SIA ja Bigbank AS Läti filiaal laenulepingu summas üheksa miljonit eurot. Laenu eesmärk on finantseerida StokOfiss 34 ärimaja arendusprojekti ehitust Riias aadressil Ulbrokas 34. Lisaks pangale on arendusprojekti finantseerimisse kaastatud ka investorid, kelle investeeritav summa on kokku 1,7 miljonit eurot.
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd tegi juunis kolmanda investeeringu Kanada kinnisvaraturul, kus Kanada partneritega koostöös osteti elukondlikuks arenduseks sobivad kinnistud Torontos aadressil 17-29 Glenavy Avenue.
- ✓ 17. mail 2024 allkirjastasid Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor U34 SIA ja ehitusettevõtte Mitt&Perlebach lepingu StokOfiss 34 arendusprojekti ehitamiseks Riias aadressil Ulbrokas 34. Ehituslepingu maht on ligikaudu 9,6 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ 18. juulil omandas Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor E18 SIA kinnistu Riias aadressil Eiženijas iela 18. Arendamisele tuleb kaks kortermaja kokku 54 korteriga ning müüdava pinnaga 2800 m². Ehituse algus on plaanitud 2025. aasta kolmandasse kvartalisse.
- ✓ 2. septembril omandas Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor V7 OÜ kinnistu Tallinna südalinnas aadressil Võistluse 7, kuhu on plaanis rajada unikaalne keskkonnasäästlik puidust kortermaja.
- ✓ 12. septembril omandas Hepsor koos koostööpartneriga Elysium Investments 11 kinnistust koosneva arendusprojekti Kanadas Toronto kesklinnas High Park-is.
- ✓ 30. septembril omandas Hepsor koos koostööpartneriga Elysium Investments 17 kinnistust koosneva arendusprojekti Kanadas Torontos Brownville Avenue-l.
- ✓ Detsembris sõlmis Hepsor Latvia OÜ optsoonilepingu kinnisvara arendusettevõtte 50%-lise osaluse omandamiseks. Arendusettevõtte plaanib aadressil Dzelzavas 74c, Riia 102 korteriga 13-korruselist kortermaja ehitust.
- ✓ 17. detsembril sõlmis Hepsor tütarettevõtte Hotell L4 OÜ (endine ärinimi: Hepsor L4 OÜ) osa müügi- ja nõuete loovutamislepingu Pihlamaa AS-iga.

Majandustulemused

Müügitulu

Kontserni 2024. aasta müügitulu oli 38,4 miljonit eurot (2023: 41,1 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis moodustas 5,9 miljonit eurot (2023: 27,5 miljonit eurot) ja Eestis 32,5 miljonit eurot (2023: 13,6 miljonit eurot). Läti müügitulu osakaal oli 15% (2023: 67%) kontserni kogu müügitulust.

Kokku oli seisuga 31. detsember 2024 müügiks valmis 129 korterit (31. detsember 2023: 34) sh Riias 1 korter Strēlnieku 4b arendusprojektis ja 19 korterit Ranka Dambis 5 arendusprojektis ning Tallinnas 10 korterit Lilleküla Kodud arendusprojektis, 52 korterit Ojakalda Kodud arendusprojektis ja 47 korterit Manufaktuuri 7 arendusprojektis.

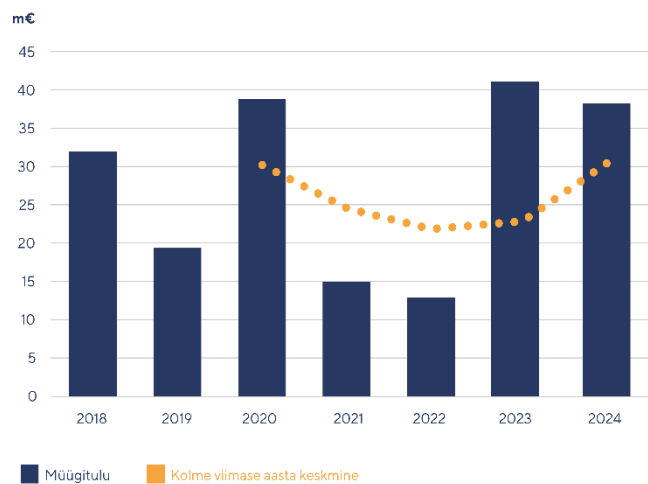
Kontsern müüs asjaõiguslepingutega 2024. aastal 194 korterit (2023: 274 korterit):

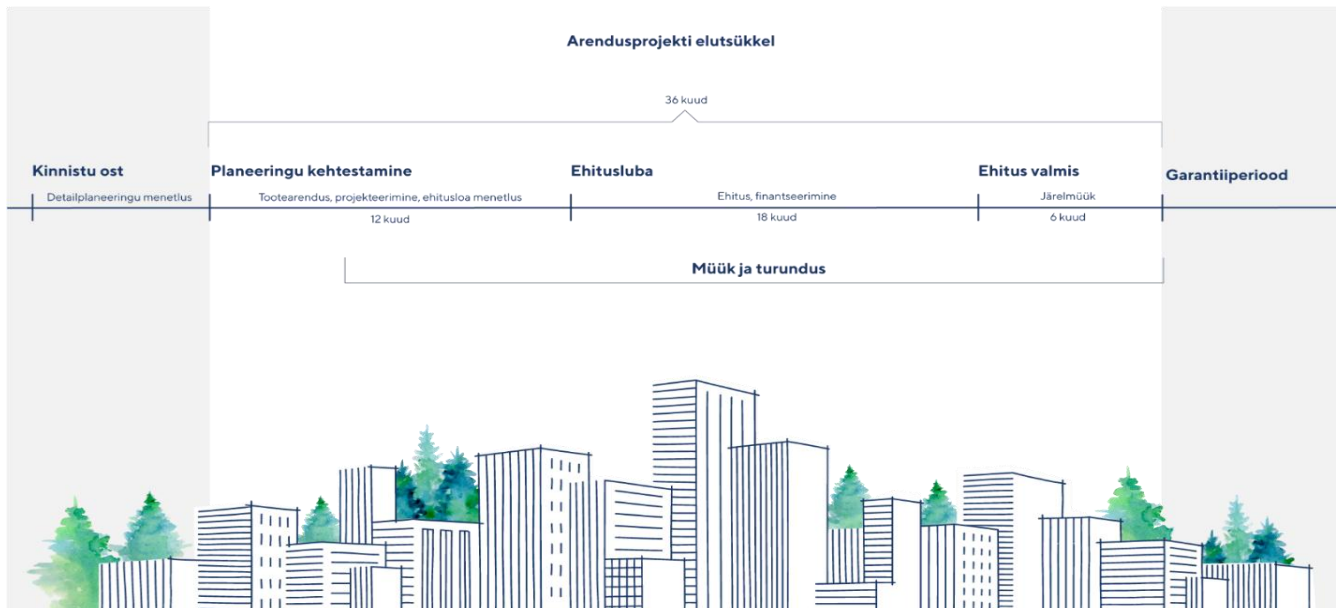
- ✓ Lätis 29 korterit sh 9 korteri Strēlnieku 4b, 19 korterit Nameja Rezidence ja 1 korter Mārupes Dārzs arendusprojektides;
- ✓ Eestis 165 korterit sh 5 korterit Paevälja Hoovimajade, 8 korterit Lilleküla Kodude, 49 korterit Ojakalda Kodude ja 103 korterit Manufaktuuri 7 arendusprojektides.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern arendusprojekti projektijuhtimiseteenust tütar- ja sidusettevõtetele ning teenib üüritulu nii valminud hoonete kui ka arenduses olevate projektide äripindade ajutisest väljaüürimisest. 2024. aasta üüritulu ulatus 1 078 tuhande euroni ja moodustas 2,8% kontserni kogu 2024. aasta müügitulust (2023: 1 270 tuhat eurot ja 3,1%).

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

Kontserni müügitulu





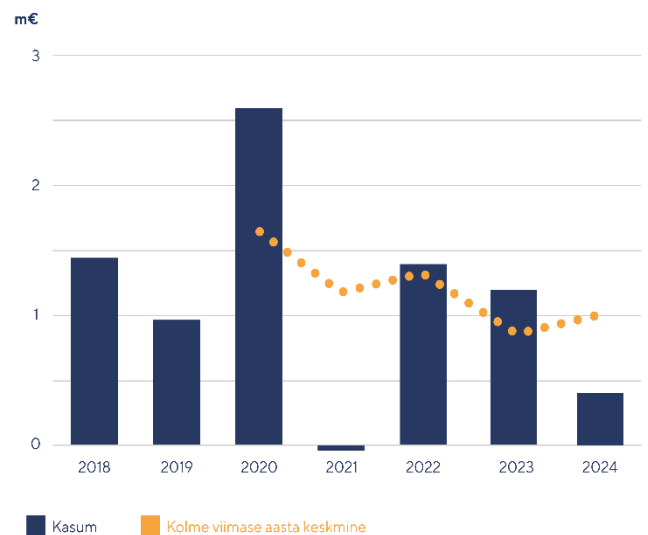
Kasumlikkus

Kontserni 2024. aasta ärikasum oli 4,3 miljonit eurot (2023: 5,0 miljonit eurot). Kontserni puhaskasumiks kujunes 2,1 miljonit eurot (2023: 3,5 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 0,4 miljonit eurot (2023: 1,2 miljonit eurot) ja vähemusosaluse puhaskasumiks 1,7 miljonit eurot (2023: 2,3 miljonit eurot).

Aruandeperioodil müüdud arendusprojektide brutokasumi marginaal oli 17,8% (2023: 20,3%). Kontserni brutokasumi marginaaliks oli 17,6% (2023: 17,2%). Ärikasumi marginaaliks kujunes 11,3% (2023: 12,2%). Enim on mõjutanud ärikasumit:

- ✓ 2024. aastal on suurenenud kontserni tegevuskulud olles 3,7 (2023: 3,0) miljonit eurot, kasvades 23% (2023: 32%). Tööjõukulud olid aruandeaastal 2,2 miljonit eurot (2023: 2 miljonit eurot) kasvades aastaga 10% (2023: 29%), arendusprojektide turundamisega seotud kulud olid 0,7 miljonit eurot (2023: 0,4 miljonit eurot).
- ✓ 2024. aasta neljandas kvartalis liigitati ümber Grüne Maja arendusprojekt varudest kinnisvarainvesteeringuks, büroohoone hindamisest õiglasesse väärtusesse teenis kontsern 312 tuhat eurot muud äritulu.

Emaettevõttele kuuluv osa puhaskasumist



Kontserni 2024 aasta puhakasumi marginaal oli 5,6% (2023: 8,5%). Emaettevõtte omanikele kuuluva puhakasumi marginaaliks kujunes 1,1% (2023: 2,9%).

Kontserni intressikulud suurenesid aruandeaastal 0,6 miljoni euro võrra olles 2,5 miljonit eurot (2023: 1,9 miljonit eurot). Kontserni finantskulud kokku olid 2,6 miljonit eurot (2023: 2,7 miljonit eurot). 2023. aasta finantskulu mõjutas enim lisaks intressikuludele, sidusettevõtte Hepsor P113 OÜ kapitaliosaluse meetodil kajastamisest tulenev finantskulu 0,6 miljonit eurot.

Kontserni finantstulud olid aruandeaastal 0,4 miljonit eurot (2023: 1,2 miljonit eurot). 2023. aastal teenis kontsern ühekordset finantstulu 1,0 miljonit eurot tütarettevõtte Hepsor U30 SIA müügist.

Bilanss

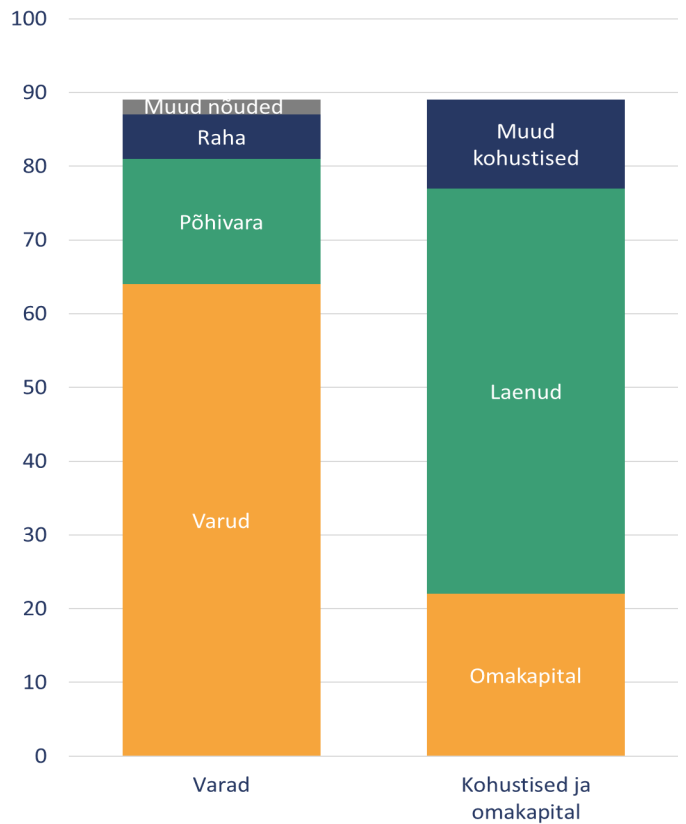
Kontserni bilansimaht oli 31. detsembri 2024 seisuga 88,8 miljonit eurot (31. detsember 2023: 91,0 miljonit eurot), mis on 2% (2023: suurem 16,1%) väiksem kui võrreldaval perioodil. Varud moodustasid bilansimahust 72,2% ehk 64,1 miljonit eurot (31. detsember 2023: 85,1% ja 77,4 miljonit eurot). Varude vähenemine tuleneb nii varude ümber liigitamisest kinnisvarainvesteeringuks, Hotell L4 OÜ (endine ärinimi Hepsor L4 OÜ) ettevõtte müügist kui ka korterite müügist. 2024. aastal on on kontsern ostnud kaks uut arendusprojekti. Eestis kaheksa korteriga elamuarendusprojekti aadressil Võistluse 7 ja Riias aadressil Eizenija 18, kuhu rajatakse 54- korteriga korterelamu. 2024. aastal müüdi koos ettevõttega kinnistu Lembitu tänav 4, Tallinn, mis vähendas arendusportfelli 4 250 ruutmeetri võrra. Aruandeaastal on kontsern müünud asjaõiguslepingutega 194 korterit.

Seisuga 31. detsember 2024 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 7,0% olles 6,2 miljonit eurot. (2023: 8,4% olles 7,6 miljonit eurot).

Kontserni laenukohustised olid 31. detsembri 2024 seisuga kokku 54,9 miljonit eurot (31.12.2023: 56,9 miljonit eurot) moodustades 61,8% bilansist (31.12.2023: 62,5%).

Kontserni omakapital kahanes aastaga 1% (2023: kasvas 9%) olles 22,0 miljoni eurot (2023: 22,2 miljonit eurot). Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital vähenes 0,1 miljonit eurot (2023: kasvas 1,1 miljonit eurot). Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital on seisuga 31.12.2024 20,9 miljonit eurot (31.12.2023: 21,0 miljonit eurot).

Bilansi struktuur 31.12.2024 (m€)



Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2024. aasta alguses 7,6 miljonit eurot (01.01.2023: 3,8 miljonit eurot) ning aruandeperioodi lõpus 6,2 miljonit eurot (31.12.2023: 7,6 miljonit eurot). Perioodi negatiivne rahavoog oli 1,4 miljonit eurot (2023: positiivne 3,9 miljonit eurot).

Põhitegevuse rahavoog oli 2024. aastal positiivne 8,9 miljonit eurot (2023: negatiivne 0,5 miljonit eurot). Põhitegevuse rahavooge mõjutas mitmete arendusprojektide müügist tulenev varude vähenemine ning varude ümber liigitamine kinnisvara-investeeringuks. Varude muutusetest tulenevalt oli põhitegevuse rahavoog 2024. aastal positiivne 6,5 miljonit eurot (2023: negatiivne 5,7 miljonit eurot).

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2024. aastal negatiivne 3,7 miljonit eurot (2023: negatiivne 1,7 miljonit eurot). Kanadesse tehti aruandeaastal finantsinvesteeringuid 4,4 miljonit eurot (2023: 2,0 miljonit eurot). Aruandeaastal on kontsern andnud laene 0,9 miljonit eurot (2023: 0,3 miljonit eurot). Tütaettevõtte müügist laekus 1,6 miljonit eurot (2023: 0,6 miljonit eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne 6,5 miljonit eurot (2023: positiivne 5,6 miljonit eurot). Saadud laenude netosumma 2024. aastal oli -1,3 miljonit eurot (2023: 9,5 miljonit eurot). 2024. aastal on tasutud laenuintresse 5,3 miljonit eurot (2023: 3,9 miljonit eurot).



Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	2024	2023	2022	2021	2020
Müügitulu	38 397	41 135	12 870	14 961	38 771
Brutokasum	6 762	7 068	1 774	3 059	4 084
EBITDA	4 536	5 227	383	2 037	3 572
Ärikasum	4 332	5 034	235	1 880	3 411
Puhaskasum	2 134	3 480	1 331	1 733	3 845
<i>Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-</i>	423	1 185	1 396	-22	2 591
Koondkasum/-kahjum	-156	1 713	1 315	-12	2 834
<i>Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum</i>	-81	1 127	1 033	46	2 605
Varad kokku	88 813	91 001	78 368	55 345	30 433
<i>Sh varud</i>	64 141	77 439	69 760	37 237	22 903
Kohustised kokku	66 803	68 840	58 045	36 308	20 914
<i>Sh laenukohustised kokku</i>	54 688	56 905	48 580	28 363	16 160
Omakapital kokku	22 010	22 161	20 323	19 037	9 519
<i>Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</i>	20 912	20 993	19 866	18 904	9 454
Kasum aktsia kohta	0,11	0,31	0,36	-0,01	0,86

Suhtarvud

	2024	2023	2022	2021	2020
Brutokasumi marginaal	17,6%	17,2%	13,8%	20,4%	10,5%
Ärikasumi marginaal	11,3%	12,2%	1,8%	12,6%	8,8%
EBITDA marginaal	11,8%	12,7%	3,0%	13,6%	9,2%
Puhaskasumi marginaal	5,6%	8,5%	10,3%	11,6%	9,9%
Üldkulude suhtarv	7,0%	5,0%	12,0%	8,1%	2,3%
Omakapitali määr	24,8%	24,4%	25,9%	34,4%	31,3%
Võlakordaja	61,6%	62,6%	62,1%	51,3%	53,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,3	1,7	2,5	4,2	3,5
Omakapitali tootlus	9,7%	16,4%	6,8%	12,1%	47,3%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	2,0%	5,8%	7,2%	-0,2%	31,7%
Varade tootlus	2,4%	4,1%	2,0%	4,0%	11,4%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

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

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

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

Töötajad

Seisuga 31.12.2024 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 28 (31.detsember 2023: 26) inimest, sh Eestis 14 (31. detsember 2023: 13) ja Lätis 14 (31. detsember 2023: 13).

2024. aastal olid tööjõukulud kokku 2 168 tuhat eurot (2023: 1 981 tuhat eurot). Aruandeaasta palgakulude tõusu põhjustas nii muudatused töötajate koosseisus kui ka üldine palgatõus.

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

Alates 14. oktoobrist 2021 on kontserni juhatuse üheliikmeline. Juhatuse liikme Henri Laksi volitused kehtivad viis aastat. Lisaks Hepsor AS-i juhatuse liikme positsioonile kuulub Henri Laks juhatustesse kaheksas kontserni Eesti tütarettevõttes ning sidusettevõttes.

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud olid aruandeaastal 500 tuhat eurot (2023: 363 tuhat eurot).

2024. aasta maikuu alustas Hepsor Finance OÜ juhatuse liikmena tööd Eesti maajuht Mihkel Mäger. Mihkel Mäger vastutab Eesti arendusprojektide eest.

Hepsor Latvia OÜ juhatuse liige, Läti maajuht Martti Krass vastutab Läti arendusprojektide eest. 2024. aasta oktoobris alustas Hepsor SIA juhatuse liikmena tööd Gints Vanders.

23.05.2024 toimud aktsionäride üldkoosolek otsustas pikendada senise kontserni nõukogu volitusi kolme aasta võrra. Kontserni nõukogu on kolmeliikmeline. Nõukogu tööd juhib nõukogu esimees Andres Pärloja. Nõukogu liikmed on Kristjan Mitt ning Lauri Meidla.

Rohkem infot tööjõukulude kohta on esitatud lisas 22.

Töötajate arv
2024. aastal

28

Aktsia ja aktsionärid

Hepsor AS-i aktsiad (HPR1T; ISIN EE3100082306) on noteeritud Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas alates 26. november 2021. Kokku on kontsern emiteerinud 3 854 701 tavaaktsiat nimiväärtusega 1 euro. Hepsor AS-i üldkoosolekul annab iga aktsia ühe hääle ning erinevad aktsiaklassid puuduvad.

Seisuga 31. detsember 2024 oli Hepsor AS-il 9 433 aktsionäri (31.12.2023: 10 527 aktsionäri).

Hepsor AS kümme suurimat aktsionäri, sealhulgas juhtkonna ja nõukogu liikmed ning nendega seotud ettevõtted:

Aktsionär	Positsioon	Aktsiate arv 31.12.2024	Aktsiate arv 31.12.2023	Osalus % seisuga 31.12.2024	Osalus % seisuga 31.12.2023	Muutus
Henri Laks	Juhatus liige	498 000	498 000	12,92%	12,92%	-
Andres Pärloja	Nõukogu esimees	997 500	997 500	25,88%	25,88%	-
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	997 500	997 500	25,88%	25,88%	-
Lauri Meidla	Nõukogu liige	385 700	507 000	10,01%	13,15%	-3,14%
Juhatus ja nõukogu liikmete aktsiad kokku		2 878 700	3 000 000	74,68%	77,83%	-3,14%
Järvevana 7b OÜ	-	133 461	13 461	3,46%	0,35%	3,11%
OÜ Hinno Invest	-	62 160	49 250	1,61%	1,28%	0,33%
SEB Pensionifond 18+	-	55 178	0	1,43%	0,00%	1,43%
LHV Pensionifond Roheline	-	31 000	31 000	0,80%	0,80%	-
Watson Group OÜ	-	25 000	25 000	0,65%	0,65%	-
Insenerihituse AS	-	23 100	23 100	0,60%	0,60%	-
Suurimad aktsionärid kokku		3 141 811	3 208 599	83,24%	81,51%	1,73%
Väikeaktsionärid kokku		646 102	712 890	16,76%	18,49%	-1,73%

Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. detsember 2024:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	6	0,06%	3 012 161	78,14%
10 001-100 000	8	0,08%	256 614	6,66%
1001-10 000	47	0,50%	145 804	3,78%
101-1000	791	8,39%	213 024	5,53%
1-100	8 581	90,97%	227 098	5,89%
Kokku	9 433	100,00%	3 854 701	100,00%

Aksionäride jaotus riikide lõikes seisuga 31. detsember 2024:

Aksia hoidjariik	Aksiaste osakaal 31.12.2024	Aksiaste osakaal 31.12.2023	Muutus
Eesti	99,5%	99,6%	-0,1%
Läti	0,2%	0,2%	-
Leedu	0,2%	0,1%	0,1%
Teised riigid	0,1%	0,1%	-
Kokku	100%	100%	0%

Lisaks 3 suuremale aksia hoidjariigile on aksia hoidjaid veel 14 riigis (2023:10 riigis).

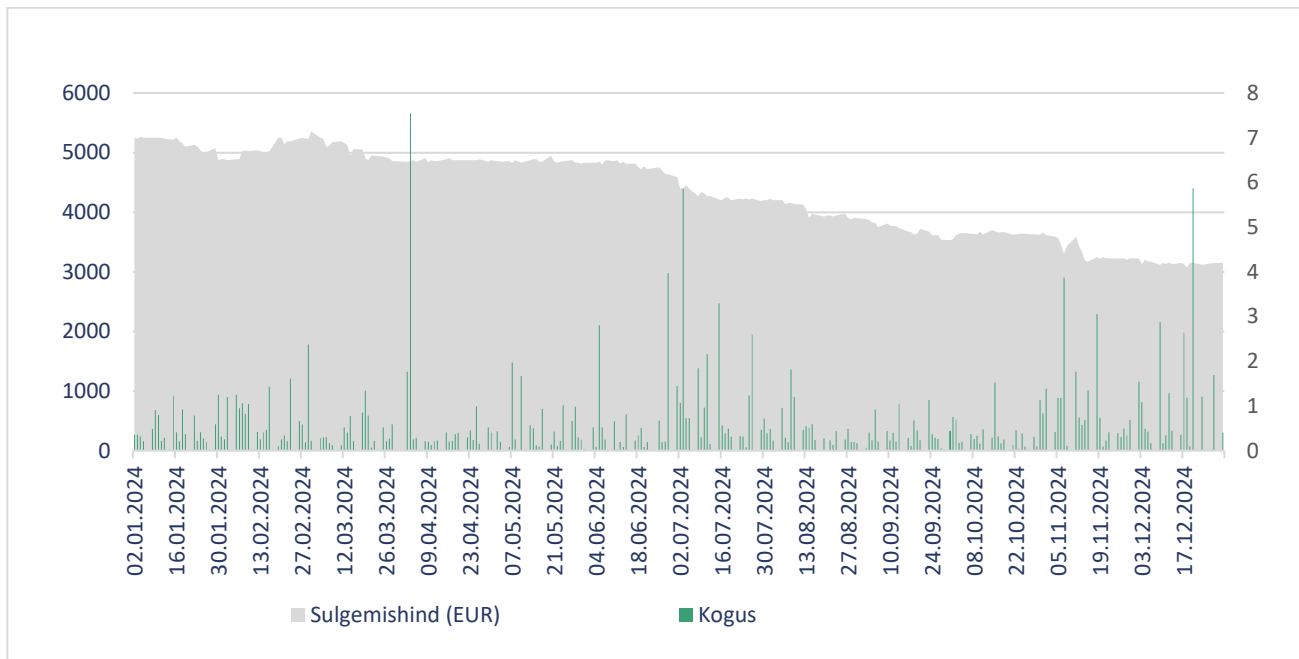
Perioodil 1. jaanuar 2024 kuni 31. detsember 2024 teostati Hepsori aksiatega kokku 6 981 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 128 182 aktsiat kogusummas 722 525 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 7,14 eurot ning madalaim 4,1 eurot. Aksiaste turukapitalisatsioon oli 31. detsember 2024 seisuga 16,2 miljonit eurot ning kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital oli 21 miljonit eurot.

Aruandeperioodi alguses oli aksia hind 7,02 eurot aksia kohta (01.01.2023: 9,1 eurot aksia kohta). Aruandeperioodi lõpus oli aksia hind 4,2 eurot (31.12.2023: 7,02 eurot aksia kohta). Perioodi aksia mediaanhinnaks kujunes 5,91 eurot (2023: 8,3 eurot aksia kohta). Seisuga 31.12.2024 oli P/E suhtarv 38,2 (31.12.2023: oli suhtarvuks 23,4).

Aksia kauplemissajalugu seisuga 31. detsember 2024:

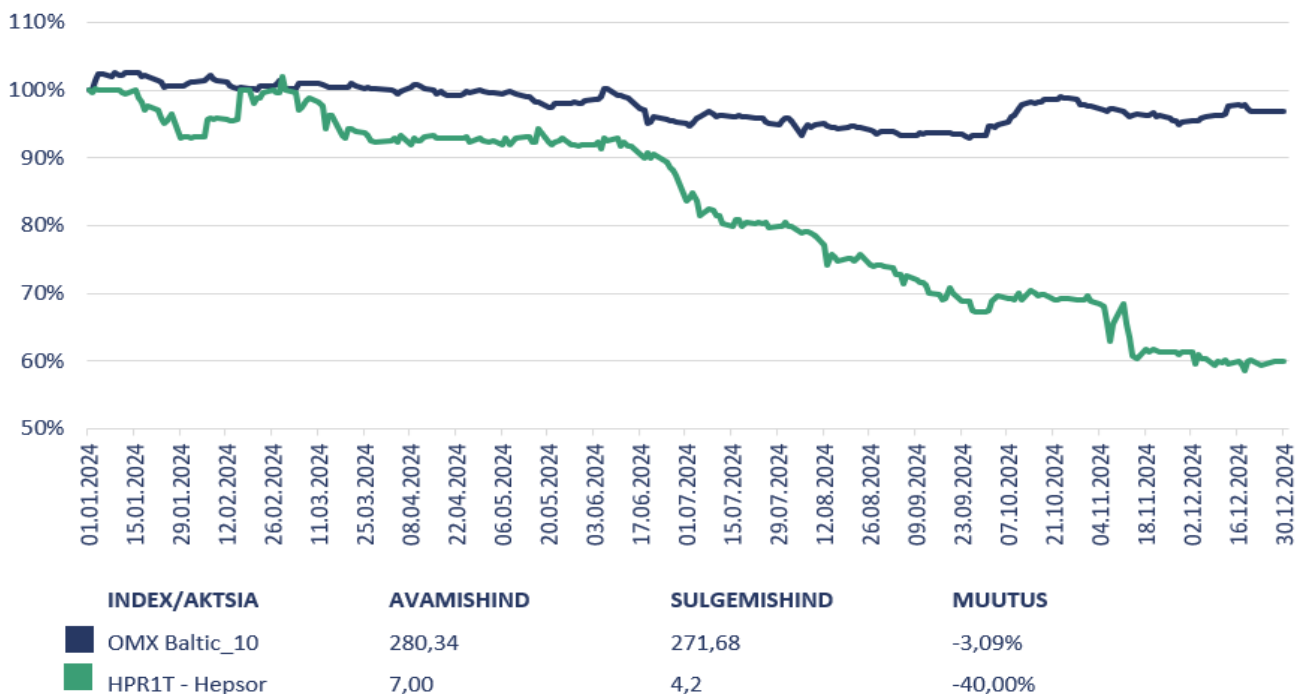
Kauplemisajalugu	2024	2023	2022
Kõrgeim hind	7,14	9,23	14,35
Madalaim hind	4,1	6,9	9,07
Mediaan hind	5,91	8,3	10,51
Hind seisuga 31.12	4,2	7,02	9,1
Kaubeldud aksiaste arv	128 182	117 234	297 239
Turuväärtus 31.12 seisuga	16 189 744	27 060 001	35 077 779

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogus, 12 kuud (1. jaanuar 2024 – 31. detsember 2024):



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. jaanuar 2024 – 31. detsember 2024):



Allikas: Nasdaq Baltic

Allikas: Nasdaq Baltic

Manufaktuuri 7, Tallinn



Hea ühingujuhtimise tava

Hepsor AS lähtub oma tegevuses Finantsinspektsiooni ja Nasdaq Tallinna Börsi poolt vastu võetud soovitusliku „Hea ühingujuhtimise tava“ (HÜT) juhendist. Käesolev aruanne kirjeldab Hepsor AS-i juhtimist 2024. 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 nimetamise 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 põhjendamatu 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 juhatusesele. Aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt 1/20 aktsiakapitalist, võivad kontsernile esitada iga päevakorrapunkti kohta otsuse eelnõu, mille üle üldkoosolekul hääletatakse. Üldkoosoleku päevakord, juhatuse ja nõukogu ettepanekud, otsuste eelnõud ja muud asjakohased materjalid tehakse aktsionäridele kättesaadavaks kontserni kodulehel enne üldkoosolekut.

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

Hepsor AS-i 2024. aasta aktsionäride üldkoosolek toimus 23. mail 2024 Mövenpick hotelli konverentsikeskuses aadressil Lembitu 12, Tallinn. Korraline üldkoosolek oli otsustusvõimeline, kuna seal osales 20 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 3 002 21 häält, st kokku 77,89% Hepsor AS-i aktsiatega esindatud häälest, sealhulgas 1 aktsionär, kes kasutas võimalust hääletada enne koosolekut ning kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 507 000 häält.

Hepsor AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek otsustas:

- Kinnitada 2023. aasta majandusaasta aruande üldkoosolekule esitatud kujul;
- Jaotada 31.12.2023 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 1 185 tuhat eurot, kandes majandusaasta puhaskasumi eelmiste perioodide jotamata kasumi arvele;
- Pikendada seniste nõukogu liikmete Andres Pärloja, Kristjan Mitti ja Lauri Meidla volitusi kolme aasta võrra aktsionäride üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest.

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

Juhatus

Juhatusesse koosseis ja ülesanded

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

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

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



Henri Laks
Juhatusesse liige

Teenistuskäik:

2021 - ... Hepsor AS, juhatusesse liige

2013 - 2021 Hepsor OÜ, juhatusesse liige

Kuulub Kontserni tütar-ettevõtete juhatusesse alates aastast 2011.

2009 - 2012 Tallinna Ülikool, arendusprojekti juht

2006 - 2009 Kapitel AS, arendusprojekti juht

2004 - 2006 Kapitel AS, arendusprojekti insener

Juhatusesse liikme lepingu algus: 14. oktoober 2021

Juhatusesse liikme lepingu lõpp: 13 oktoober 2026

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

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

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 finantsjuht, kontserni Läti ettevõtete juhatuse liikmed ning kontserni Eesti ettevõtete juhatuse liige. Olulised otsused võetakse vastu koostöös nõukoguga.

Juhatuselise liikme tasustamise põhimõtted

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

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

Huvidelise konflikt

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

Nõukogu otsustab kontserni ja tema juhatuselise liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga tehtavate kontserni jaoks oluliste tehingute tegemise ja määrab selliste tehingute tingimused. 2024. aastal selliseid tehinguid ei toimunud.

Juhatuselise liikmed võivad juhatuselise liikme kohustuste täitmise kõrval tegelda muude tööülesannetega ainult nõukogu nõusolekul.

Nõukogu

Nõukogu koosseis ja ülesanded

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

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



Andres Pärloja
Nõukogu esimees

Teenistuskäik:

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

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



Kristjan Mitt
Nõukogu liige

Teenistuskäik:

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

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



Lauri Meidla
Nõukogu liige

Teenistuskäik:

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

Kontrollitavate aktsiate arv: 385 700 (10,01%)

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.

2024. aastal võeti nõukogu poolt vastu 22 otsust, sellest 16 otsust on allkirjastanud kõik nõukogu liikmed. Otsused, kus oli tegemist nõukogu liikmega seotud isiku ja kontserni vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmisega, allkirjastas sõltumatu nõukogu liige.

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

Nõukogu tasustamis põhimõtted

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 olid nii 2024. aastal kui ka 2023. aastal 120 tuhat eurot.

Nimi	Positsioon	Ametiaja algus	Ametiaja lõpp	Nõukogu liikme brutotasu	Kontrollitavate aktsiate arv seisuga 31.12.2024	Osalus % seisuga 31.12.2024
Andres Pärloja	Nõukogu esimees	1. november 2021	23. mai 2027	4 500 € / kuus	997 500	25,88
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	1. november 2021	23. mai 2027	4 500 € / kuus	997 500	25,88
Lauri Meidla	Nõukogu liige	1. november 2021	23. mai 2027	1 000 € / kuus	385 700	10,01

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 ärilisest pakkumisest, mis tehakse nõukogu liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule ning on seotud kontserni majandustegevusega. 2024. 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 33 tehingud seotud osapooltega.

Audiitori valmine ja auditeerimine

2021. aastal valis kontsern majandusaastate 2021-2026 audiitoriks Grant Thornton Baltic OÜ. 2024. majandusaasta aruannete auditeerimise eest makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 71 tuhat eurot pluss käibemaks. Kontsern järgib audiitorite rotatsiooni põhimõtet.

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

Audiitor andis nõukogu moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2024. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Manufaktuuri 12, Tallinn



Tasustamisaruanne

Käesolev tasustamisaruanne on koostatud vastavalt Hepsor AS juhatuse liikme tasustamise põhimõtetele. Juhatus liikmele makstakse tasu vastavalt juhatuse liikme lepingule. Tasustamisaruanne avaldab teabe 2024. majandusaastal juhatuse liikmele makstud töötasu ja hüvitiste kohta.

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

Juhatus tasustamise elemendid on järgmised:

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

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

tuhandetes eurodes	2024	2023	2022	2021	2020
Kontserni palgakulu kokku	2 168	1 981	1 530	908	605
<i>Sh. juhatuse liikme bruto töötasu</i>	<i>179</i>	<i>151</i>	<i>109</i>	<i>56</i>	<i>42</i>
Töötajate keskmine arv	21,4	20,0	18,0	13,8	11,4
Kontserni müügitulu	38 397	41 135	12 870	14 961	38 771
Kontserni müügitulu töötaja kohta	1 794	2 057	715	1 084	3 400



Nameja Residence

Ranka Dambis 5, Riia

Vastutustundlik ettevõtlus

Juba neljandat aastat järjest esitame majandusaasta aruande osana eraldiseisva vastutustundliku ettevõtluse aruande, mis on koostatud samas ulatuses kui konsolideeritud finantsaruanne. See aruanne hõlmab Hepsor AS-i ja tütarettevõtete tegevust ning tugineb kahese olulisuse hindamisele, kus on lisaks oma tegevusele arvesse võetud mõjusid, riske ja võimalusi väärtusahela üleselt. Siiski ei kajasta aruanne veel väärtusahela andmeid mujal kui kasvuhoonegaaside heite mõjualas 3. Aruande koostamisel on lähtutud Euroopa Liidu kestlikkusaruandluse direktiivist (CSRD) ja selle juurde kuuluvast aruandlusstandardi mustandist väikese- ja keskmise suurusega börsiettevõtetele (LSME), et järk-järgult liikuda lähemale täielikule vastavusele.

Kestlikkusega seotud tegevuste ja aruandlusega seotud riskijuhtimise eest vastutab Hepsor AS-i juhatus, igapäevaste tegevuste elluviimist koordineerivad Eesti ja Läti tütarettevõtete maajuhid. Juhatuse ja nõukogu liikmete vastutuselad, ülesanded ja taust on detailsemalt kirjeldatud Hea ühingujuhtimise tava aruandes. Ettevõtte ärimudelid ning põhitegevusest 2024. aastal annab ülevaate tegevusaruande peatükk „Arendusprojektide ülevaade“.

Olulised kestlikkusteemad

Uuendasime 2024. aastal koostöös väliste ekspertidega oma varasemat mõjukohtade kaardistust vastavalt ESRSis sätestatule ja Euroopa finantsaruandluse nõuanderühma (EFRAG) olulisuse hindamise rakendusjuhendile, arvestades kahese olulisuse põhimõttega (double materiality). Hindamise koondtulemusena määratlesime enda jaoks olulised mõjud riskid ja võimalused järgnevates kestlikkusteemades (märgitud rohelisel taustal). Lisaks oleme turu hea tava järgimiseks otsustanud jätkata raporteerimisega ka paksus kirjas märgitud teemade lõikes.

Mõju olulisus	KRIITILISE TÄHTSUSEGA		Elurikkuse kadumise otsesed mõjurid; ringmajandus.	Kliimamuutustega kohanemine	Kliimamuutuste leevendamine ja energiakasutus	
	MÄRKIMISVÄÄRNE	Oma töötajate tervis ja ohutus; väärtusahela töötajate töötingimused ja koolitus.	Klientide privaatsus; ärilise käitumise kultuur; suhted tarnijatega; liikide ja ökosüsteemide seisund.	Veekasutus		
	OLULINE	Saaste; väärtusahela töötajate võrdne kohtlemine; klientide ja lõppkasutajate sotsiaalne kaasatus; poliitiline aktiivsus; vilepuhujate kaitse.		Lõppkasutajate tervis ja heaolu; oma töötajate tööaeg, töö ja eraelu tasakaal, koolitus; mõjutatud kogukonnad.		
	INFORMATIIVNE		Oma töötajate võrdne kohtlemine	Korruptsiooni ennetamine		
		FINANTSMÕJU PUUDUB	INFORMATIIVNE	OLULINE	MÄRKIMISVÄÄRNE	KRIITILISE TÄHTSUSEGA
Finantsolulisus						

Joonis 1. Kahese olulisuse hindamise koondtulemus

https://www.efrag.org/sites/default/files/sites/webpublishing/SiteAssets/IG%201%20Materiality%20Assessment_final.pdf

Olulisuse künnise ületanud mõjud, riskid ja võimalused on järgmised:

Kestlikkusteema	Mõju / risk / võimalus	Mõju / risk / võimaluse kirjeldus	Väärtusahela etapp			Ajaperspektiiv
			Ülesvoolu	Oma tegevus	Allavoolu	
Kliimamuutused						
Kliimamuutustega kohanemine	Tegelik positiivne mõju	Tõhusad jahutuslahendused ja vastupidavad konstruktsioonid suurendavad hoonete kasutajate vastupanuvõimet kliimarisikidele, tagades mugava ja stabiilse sisekeskkonna ka muutuvates ilmastikutingimustes.		X	X	pikk
Kliimamuutustega kohanemine	Tegelik negatiivne mõju	Ehitusmaterjalide tootmisega kaasnevad keskkonnamõjud vähendavad ökosüsteemide vastupidavust kliimamuutuste mõjudele.	X	X		pikk
Kliimamuutuste leevendamine ja energia	Tegelik negatiivne mõju	Fossiilsetel allikatel põhinevad energiamahukad tegevused nagu ehitusmaterjalide tootmine ja transport ülesvoolu väärtusahelas ning energiatarbimine allavoolu väärtusahelas tekitavad kasvuhoonegaaside heidet, panustades kliimamuutuste võimendamisse.	X	X	X	lühike (kõik ajaperspektiivid)
Kliimamuutuste leevendamine	Risk / võimalus	Regulatiivsete nõuete täitmine võib suurendada halduskulusid, kuid õigeaegne kohanemine võib luua ka konkurentsieelise. Varajane valmisolek kestlikkuse ja energiatõhususe nõuete täitmiseks tugevdab Hepsori turupositsiooni.		X		lühike (kõik ajaperspektiivid)
Vee- ja mereressursid						
Veevõtt ja -tarbimine	Tegelik negatiivne mõju	Paljude ehitusmaterjalide tootmine ja ettevalmistamine nõuab suures koguses veeressursse.	X			pikk
Veevõtt ja -tarbimine	Võimalik negatiivne mõju	Disainifaasis tehtud otsused mõjutavad otseselt lõppkasutajate veetarbimist.		X	X	pikk
Veevõtt ja -tarbimine	Risk	Puhta vee kättesaadavus võib seada piirangud maade valikul suurte arendusprojektide jaoks.		X		pikk
Elurikkus						
Elurikkuse kadumise otsesed mõjurid	Võimalik negatiivne mõju	Arendusaluse maa kasutusfunktsiooni muutumine võib mõjutada eksisteerivaid kooslusi.		X	X	pikk
Elurikkuse kadumise otsesed mõjurid	Võimalik negatiivne mõju	Häiringud seotult ehitusmaterjalide tootmisega (müra, õhu-, vee- ja pinnasesaaste, maakasutuse muutus) võivad mõjutada eksisteerivaid kooslusi.	X			pikk
Ressursikasutus ja ringmajandus						
Ressursside sisendvood	Tegelik negatiivne mõju	Kasutatavatel ehitusmaterjalidel on märkimisväärne mõju kliimale, veele ja elurikkusele.	X	X		keskmise
Ressursside väljundvood ja jäätmed	Võimalik negatiivne mõju	Ehitusmaterjalide taaskasutamine hoone eluea lõpus on sektoris vähene, mis suurendab vajadust esmaste materjalide järgi.		X	X	pikk

Kuigi hindamisel ületasid süsteemselt olulisuse künnise vaid keskkonnateemadega seotud mõjud, riskid ja võimalused, oleme otsustanud raporteerida ka ärilise käitumise ning klientidega seotud teemadel, kuna peame neid oma tegevuse vaatest strateegiliselt oluliseks ning soovime olla läbipaistvad ka nendes valdkondades. Klientide ja juhtimisega seotud mõjud, riskid ja võimalused meie tegevuses on järgmised:

Kestlikkusteema	Mõju / risk / võimalus	Mõju / riski / võimaluse kirjeldus	Väärtusahela etapp			Ajaperspektiiv
			Ülesvoolu	Oma tegevus	Allavoolu	
Kliendid ja lõppkasutajad						
Lõppkasutaja tervis, turvalisus ja heaolu	Võimalik positiivne mõju	Arendused fookusega kvaliteetse väliruumi loomisel toetavad ühtsete kogukondade tekkimist ning tervist toetavad sisekliimalahendused tagavad meeldiva ja ohutu kasutuskogemuse.		X		lühike (kõik ajaperspektiivid)
Lõppkasutaja tervis, turvalisus ja heaolu	Võimalik negatiivne mõju / risk	Võimalikud kvaliteedivead hoonete ehitusel võivad kahjustada lõppkasutajate tervist ning tuua ettevõttele rahalisi kulusid.	X	X		lühike (kõik ajaperspektiivid)
Privaatsus	Võimalik negatiivne mõju / risk	Andmelekked võivad tuua kaasa klientide õiguste riive ning rahalised kulud ettevõttele.		X		lühike (kõik ajaperspektiivid)
Äriline käitumine						
Ärilise käitumise kultuur	Võimalik negatiivne mõju / risk	Kohalik ettevõtluskultuur on võimaldanud pikalt edukalt tegutseda ilma bürokraatlike tavadeta, kuid kui peaks esinema rikkumisi, võib olla vajalik need kehtestada.		X		pikk
Suhted tarnijatega	Võimalik negatiivne mõju	Tegevusspetsiifika tõttu pärineb suur osa Hepsori ESG mõjudest, riskidest ja võimalustest väärtusahelast, mis teeb oluliseks tarnijate valiku, et vältida negatiivse keskkonna- ja sotsiaalse mõju avaldamist.	X	X		pikk

Mõjude, riskide ja võimaluste hindamise alused

Kahese olulisuse hindamine toimus kolmes etapis:

1. Esimese sammuna kaardistasime oma tegevuse põhielemendid ja väärtusahela, et seada paika hindamise piirid.
2. Teise sammuna tegime kindlaks kestlikkusteemad, milles võivad avalduda meile olulised mõjud, riskid ja võimalused.
3. Kolmanda sammuna defineerisime konkreetsed mõjud, riskid ja võimalused ning hindasime standardis ette antud kaalutluste ning sidusrühmade kaasamise tulemuste alusel nende olulisust.

Mõjuga seotud olulisuse hindamisel lähtusime järgmistest parameetritest:

- ✓ Tase – kui tõsised on meie negatiivsed või positiivsed mõjud inimestele ja/või keskkonnale;
- ✓ Ulatus – kui laialdased need mõjud on (nt geograafiline ulatus, mõjutatud inimeste arv);
- ✓ Pöördumatus – kas ja mil määral on võimalik negatiivseid mõjusid heastada.
- ✓ Tõenäosus – kui suur on võimalike mõjude avaldumise tõenäosus asjakohases ajaperspektiivis. Lisaks tegelikele mõjudele ei hinnanud me tõenäosust ka võimalike inimõigustega seotud mõjude puhul.

Loetletud parameetritest koosneva lõppskoori alusel jagasime mõjud nelja kategooriasse, mille alusel määrasime mõjude olulisuse künnise (märgitud rohelisega joonisel 1).

Finantsolulisuse hindamisel lähtusime kahest aspektist – finantsmõju avaldumise tõenäosusest ning selle hinnangulisest (kvalitatiivsest) suuruselt, mis jaotus lõpptulemusena viide kategooriasse, mille alusel määrasime riskide ja võimaluste olulisuse künnise (märgitud rohelisega joonisel 1).

Ajaperspektiivid

Mõjude, riskide ja võimaluste hindamisel toetuti kestlikkusaruandluse standardites etteantud ajaperspektiividele:

1. Lühike (aruandlusaasta)
2. Keskmine (2-5 aastat)
3. Pikk (5 ja rohkem aastat). Kuna hoonete tavapäraseks elueaks loetakse minimaalselt 50 aastat, arvestasime pika ajaperspektiivi rakendamisel ka selle asjaoluga.

Sidusrühmade vaade

Kahese olulisuse hindamiseks intervjuerisime sidusrühmade seisukohtade ja ootuste paremaks mõistmiseks fooksrühmades nii meie ettevõtte enda töötajaid, töötajaid olulisima tarnepartneri juures kui ka Nasdaq'i esindajaid. Klientide puhul kasutasime ära Lätis korraldatud regulaarsete rahuloluküsitluste tulemusi. Lisaks kaasasime sidusrühmi kaudselt läbi erinevate sektoriuuringute ja andmebaaside, läbi mille omandasime parema arusaama looduskeskkonnaga, väärtusahela töötajatega ning mõjutatud kogukondadega seotud mõjudest, riskidest ja võimalustest. Finantssektori ootuste kaardistamiseks kasutasime avalikult kättesaadavaid andmeid ESG-ga seotud nõuete kohta meie sektoris.

Keskkonnamõju

Rohepööre ei ole meie jaoks moesõna. Teadvustame, et keskkonnahoidlik ja kestlik mõtteviis algab juba sobiva krundi valimisest, mistõttu oleme nii äri- kui elukondlike hoonete arendamisel keskendunud linnakeskkonnale, vältides arendamist piirkondades, kus puudub arenenud infrastruktuur ning kus seetõttu võiksime märkimisväärselt häirida elusloodust.

Rohelisest mõtteviisist lähtume oma tegevuses ka planeerimisel ja projekteerimisel. Selleks, et tagada parimate keskkonnasäästlike lahenduste kasutus ning panustada Eesti ja Läti pikaajalisse ehitusvaldkonna visiooni, on iga uue arendusprojekti juurde kaasatud töötajatest koosnev roheideede innovatsiooni akadeemia, mille eesmärk on ideekorjetege leida ja rakendada innovaatilisi praktikaid.

Akadeemias otsime lahendusi erinevatele projekteerimisega seotud teemadele kliimavaldkonnas, nt keskkonnahoidlikumatele kütte- ja jahutussüsteemidele ning hoonete üldisele energiatõhususele. Kuna olemegi viimastel aastatel eelkõige suunanud fookuse just kliimaga seotud tegevustele, oleme sellele oma kestlikkusaruandes pühendanud ka eraldi peatüki.

Kuid samuti pöörame tähelepanu teistele keskkonnamõju valdkondadele nagu elurikkus ja vesi, kus saame oma mõju juhtida peamiselt läbi ressursikasutuse ehk disaini- ja tarnevalikute. Püüame luua võimalusi sadevee taaskasutamiseks ning oleme otsinud võimalusi ehitusmaterjalide taaskasutuseks ja puidu osakaalu suurendamiseks ning laiemalt keskkonnahoidlikku elustiili toetavate hoone funktsioonide planeerimiseks. Selle kõige juures püüame pidada silmas ka hoonete maksimaalse eluea suurendamist, sest just elutsükli pikendamine on üks tõhusamaid viise hoone keskkonnamõju vähendamiseks.

2024. aasta üks suurprojekte on olnud Manufaktuuri kvartali arendus, mida ümbritsevate rohealade planeerimisel oleme lähtunud põhimõttest säilitada ajaloolisi kooslusi, korrastame projekti raames kvartali vanad ja vääririkad õunaaiad, paigaldame putukahotelli ning loome mitu uut parki, et kõigil oleks mõnus aega veeta kodukvartalist lahkumata.

2024. aastal omandasime Läti arendusprojektile StokOfiss U34² BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) sertifikaadi tasemel „väga hea“ (3/5), mis annab tunnistust hoone terviklikust energiatõhususest, keskkonna- ja kasutajasõbralikkusest ning kestlikkusest hoone igas kavandatud elukaare etapis.

Kliima

Valitsustevahelise kliimamuutuste eksperdirühma (IPCC) 2021. aasta aruande³ kohaselt moodustab eluasemete kasutamine ja nende ehitamine globaalselt ligikaudu 36% energiatarbimisest ning ligikaudu 37% kasvuhoonegaaside heitest. Meil lasub oma tegevusvaldkonnast lähtuvalt suur vastutus, aga ka võimalus juhtida kliimamõju nii enda tegevuses kui kujundada seda nii üles- kui allavoolu väärtusahelas, et panustada Pariisi kokkuleppe ja sellest lähtuvate Euroopa Liidu eesmärkide täitmisesse.

Hoonete kliimamõju saame juhtida peamiselt:

- ✓ Hoonete energiatõhususe tagamisega – näiteks on meie projektides tavaks kasutada termoaktiivseid vahelagesid, mis aitavad automaatselt reguleerida ruumide temperatuuri ja soojusenergia jaotust, tagades aastaringselt stabiilse sisekliima. Süsteem võimaldab ruume kütta ja jahutada hoone vahelagedes paikneva torustiku kaudu, välistades vajaduse radiaatorite ja klassikaliste konditsioneeride järele. Lisaks madalamatele kütte- ja jahutuskuludele saavad hoone kasutajad sellest ka tervislikuma ja mugavama sisekliima;
- ✓ samuti rakendame passiivseid arhitektuurilahendusi, mis aitavad vältida liigse päikesekuuma jõudmist ruumidesse suveperioodil. Need lahendused parandavad kasutajate elukvaliteeti, vähendavad jahutamise vajadust ning aitavad seeläbi alandada hoone energiatarbimist;
- ✓ taastuenergia lahendustega – oleme alates 2014. aastast kavandanud päikesepaneelid igale enda arendatavale ärihoonele ning võimalusel ka elukondlikule hoonele. Lisaks kasutame laialdaselt maakütte süsteeme, mis ammutavad looduslikku taastuvat energiat talvel kütmiseks ning suvel jahutamiseks. Süsteem aitab hoida kütte- ja jahutuskulud madalamana võrreldes kaug- või gaasiküttega ning vähendab sõltuvust teenusepakkujast;
- ✓ väiksema CO₂-mahukusega hoonete arendamisega, sh kohalike ja looduslike ehitusmaterjalide eelistamisega.

Meie põhifookus hoonete projekteerimisel ongi eksploatatsiooniaegse energiakasutuse vähendamine, sest siin on meie potentsiaalne mõju suurim. Ressursikasutusega seotud kliimamõju saame juhtida läbi materjalide valiku. Vähemal määral saame panustada ka oma hoonete lõppkasutajate võimekusse kliimamuutustega kohaneda, arvestades arendusprojektides ilmastikukindluse⁴, üleminekuriskide ja turuootustega. Muu hulgas näiteks loome jalgrattaparklaid ning elektriautode laadimisvõimalusi, mis aitavad hoonete kasutajatel teha keskkonnateadlikumaid transpordivalikuid.

2024. aastal algatasime Tallinna südalinnas aadressil Võistluse 7 unikaalse kortermaja arendusprojekti. Tegemist on neljakorruselise slender tüüpi hoonega, mille arhitektuuriline lahendus tugineb 20. sajandi alguse Lenderi puitmajade traditsioonile. Hoone rajatakse peaaegu täielikult puidust konstruktsioonile ning arenduse keskmes on keskkonnahoid ja kliimakindlad rohetehnoloogilised lahendused, mis aitavad vähendada hoone ökoloogilist jalajälge.

² <https://hepsor.lv/stokofissu34/en/>

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

⁴ *Protsess, mille abil tagatakse riiklike eeskirjade ja juhiste või rahvusvaheliselt tunnustatud standardite kohaselt taristu vastupidavus negatiivsele kliimamõjule.*

Energiatarbimine ja kontoritegevuse CO₂-jalg

Oleme alates 2022. aastast koostöös väliste ekspertidega hinnanud ka oma tegevusest tingitud kasvuhoonegaaside (KHG) heidet ehk CO₂-jälge mõjualades 1-3, järgides rahvusvaheliselt tunnustatud ja enimkasutatud kasvuhoonegaaside aruandluse standardit „GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard“ ning alates 2024. aastast ka European Public Real Estate Associationi juhiseid⁵. Sektoripõhiste juhiste kasutuselevõtu tõttu on mõnevõrra muutunud ka heite kategoriseerimine ning kõik kategooriad ei ole 2023. ja 2024. aasta vahel üks-ühele võrreldavad, mistõttu ei ole me ka igas kategoorias esitanud muutuse väärtust.

Arvestame heite arvutamisel seitsme enamlevinud kasvuhoonegaasiga (CO₂, CH₄, N₂O, HFC-d, PFC-d, SF₆ ja NF₃) IPCC 5. hinnanguaruande väärtuste põhjal, välja arvatud hajusheitmete puhul, kus oleme kasutanud 6. hinnanguaruande väärtuseid. Tulemused on väljendatud süsinikdioksiidi ekvivalentides (CO₂ ekv), mis peegeldab kasvuhoonegaaside erinevat potentsiaali globaalse soojenemise tekitamisel. Kuivõrd arendustegevus moodustab meie CO₂-jäljest valdava osa, käsitleme hoonete arendustegevuse ja kontoritegevuse jälge eraldi, et Hepsori tegevusest tulenevat kasvuhoonegaaside heidet paremini vaadelda.

Mõjuala 1 käsitleb otsest kasvuhoonegaaside heidet meie enda allikatest või meie kontrollitavatest allikatest, lähtudes tegevuskontrolli põhimõttest. Sinna oleme alates 2022. aastast arvestanud enda kasutatud sõidukikütused, mille tarbimine 2024. aastal võrreldes eelnevate aastatega on jäänud sarnaseks. 2024. aastal lisandusid arvestusse ka hajusheitmed, milles kajastuvad Läti hoonetes kasutatavad külmaained. Selle tõttu on 1. mõjuala heide ka märkimisväärselt tõusnud, kuigi võib prognoosida, et see on olnud samas suurusjärgus ka eelnevatel aastatel, sest tegelikud kasutuspraktikad ei ole muutunud.

Mõjuala 1 KHG heide	2024	2023
Koguheide (t CO ₂ ekv)	6,25	2,28

Mõjuala 2 hõlmab sisseostetud energiast tulenevat kaudset KHG heidet. Sellesse kategooriasse oleme arvestanud kogu enda tarbitava elektri- ja soojusenergia ning alates 2024. aastast ka hallatavate hoonete energiatarbimise, mida varasemalt käsitleti mõjualas 3.

Kestlikkusaruandluse standardite järgi tuleb energiatarbe KHG heidet raporteerida kahe arvutusmeetodi alusel: asukohapõhine ja turupõhine. Turupõhine meetod kajastab elektrienergia heitkoguseid, mis on seotud ettevõtte tehtud valikutega elektriturul. Asukohapõhine meetod väljendab elektrienergiatootmise keskmist emissiooni kindlas piirkonnas, hoolimata sellest, kas elektritarbimine kompenseeritakse taastuvenergia sertifikaatidega (nagu on tehtud meie Läti üksuses). Standardijärgse kahekordse raporteerimise eesmärk on tagada kasvuhoonegaaside aruandluse järjepidevus ja võrreldavus, sest see aitab paremini esile tuua suundumusi ja muutusi energiakasutuses. Seejuures erineva meetodikaga leitud tulemusi ei liideta.

Mõjuala 2 KHG heide	2024	2023
Asukohapõhine koguheide (t CO ₂ ekv)	126,4	6,3
Turupõhine koguheide (t CO ₂ ekv)	122,9	5,6

Biomassi põletamisest tulenevat biogeenset heidet üldiste KHG heitkoguste sisse ei arvestata, sest seda peetakse loodusliku süsinikuringe osaks ning seega süsinikuneutraalseks. Turu hea tava ning raporteerimisstandardite järgimiseks oleme välja arvanud ka oma tegevusega seotud biogeense heite – 0,64 tonni CO₂ ekv –, mis tuleb Eestis toodetavast biomassil põhinevast taastuvenergiast.

⁵ https://www.epra.com/application/files/4617/1567/8076/EPRA_sBPR_Guidelines_Fourth_Edition.pdf

Energiatarbimine mõjualades 1-2. Kuna energiatarbimise jälgimine kasvuhoonegaaside heitkoguste kõrval loob võimaluse kaardistada suurimaid mõjukohti, kus saaksime panustada tarbimise vähendamisse või selle tõhustamisse, hakkasime 2023. aastal mõõtma ka oma energiatarbimist, mis vastab CO₂-jälje hindamise metoodikas mõjualadele 1 ja 2 ehk meie otsestele kuludele. Kuna 2024. aasta kasvuhoonegaaside hindamise metoodikas arvestati esimest korda mõjualasse 2 ka hallatavate hoonete energiatarbimine, mida varasemalt käsitleti mõjualas 3, ei esita me veel kahe aasta võrdlusandmeid.

Energiatarbimine ja energiaallikate jaotus	2024
Fossiilenergia tarbimine kokku (MWh)	474,0
Fossiilsete allikate osakaal energia kogutarbimises (%)	87
Taastuvallikatel põhineva energia tarbimine kokku (MWh)	68,2
Taastuvate allikate osakaal energia kogutarbimises (%)	13
Energia kogutarbimine (MWh)	542,2

Mõjuala 3 sisaldab meie väärtusahelas tekkivat kaudset heidet, mida analüüsimme eraldi kontori- ja arendustegevuse lõikes. Kontoritegevuse valdkonnas kuuluvad 3. mõjualasse teiste hulgas nii jäätmetest tekkiv heide kui ka töötajate liikumine töö ja elukoha vahel ning välja renditud pindade energiatarbimine. Töötajate liikumise arvutamiseks oleme igal aastal korraldanud töötajate hulgas küsitluse ning samas kategoorias arvestanud ka kodukontori kliimamõjuga. Kui varasemalt on meie kontoritegevusega seotud mõjuala 3 heide olnud tõusutrendis, oleme 2024. aastal suutnud koguheidet hoolimata suurest tõusust mõnes kategoorias siiski märkimisväärselt vähendada. Kapitalikaupade kategoorias toimunud suurim tõus ei väljenda veel tingimata üldist tõusutrendi, sest selles kategoorias on heitkogused muutuvate investeringuvajaduste tõttu kõikumad.

Mõjuala 3 olulised KHG heitkogused kontoritegevuse valdkonnas	2024	2023	Muutus
1. Ostetud kaubad ja teenused	3,3	3,4	-2,9%
2. Kapitalikaubad	11,5	4,6	149,5%
3. Kütuse ja energiaga seotud tegevus, mis ei kuulu 1. või 2. mõjualasse	12,0	1,8	.*
5. Tegevuse käigus tekkinud jäätmed	1,7**	1,9	-10,5%
6. Ärireisid	113,9	49,2	131,5%
7. Töötajate tööle- ja koju sõit, sh kodukontor	16,8	20,5	-18,0%
13. Väärtusahela järgnevate etappide rendivara	529,5	713,6	-25,8%
Mõjuala 3 koguheidete kontoritegevuse valdkonnas (t CO ₂ ekv)	688,7	795,0	-13,4%

*Andmed ei ole võrreldavad, kuna vastavalt 2024. aastal kasutusele võetud sektoripõhiste juhiste oleme arvutuse aluseks olevates andmetes mõjualas 2 arvestanud andmeid, mis varem kajastusid mõjualas 3.

**Andmed Läti kontori jäätmete kohta ei ole täielikud.

Kogu kontoritegevuse mõju. Jätakuvalt on suurima osakaalu meie kontoritegevuse heitest moodustanud mõjuala 3, kus meie välja üüritud pindade elektri- ja soojusenergiatarve moodustas 2024. aastal koguheitest 65% (2023: 89,77%). Valdavalt on meie tegevuse heide jäänud eelmise aastaga väga sarnaseks, seda isegi arvestades külmaainete heite lisandumisega mõjualasse 1.

Kontoritegevuse koguheidete	2024	2023	Muutus
Asukohapõhine koguheidete arendustegevuseta (t CO ₂ ekv)	821	804	2,1%
Turupõhine koguheidete arendustegevuseta (t CO ₂ ekv)	818	803	1,9%

Arendustegevuse CO₂-jalg

Arendustegevuse valdkonna jalajälje arutamisel arvestame aruandeaastal alustatud ehitusprojektide mõjuga, mida oli 2024. aastal üks. Erinevalt ülejäänud mõõdetud kategooriatest teistes mõjualades ei peegelda arvutused selles valdkonnas ainult aruandlusperioodi keskkonnamõju, kuna arvestame siin turupraktika kohaselt kogu arendusprojekti elukaarega (eeldatav eluiga 50 aastat).

Hoonete kliimamõju hindamiseks kasutasime Eesti ehituse arvutusmetoodikat⁶, mille on töötanud välja TalTechi teadlased koostöös Soome ettevõtte One Click LCA ekspertidega Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi tellimisel. Arvutusmeetod põhineb standardil ISO 14040, keskkonnasäästlikkuse hindamise Euroopa standarditel EN 15804 ja EN 15978, Euroopa Level(s) raamistikul ning CO₂-jälje hindamise rahvusvahelistel parimatel tavadel.

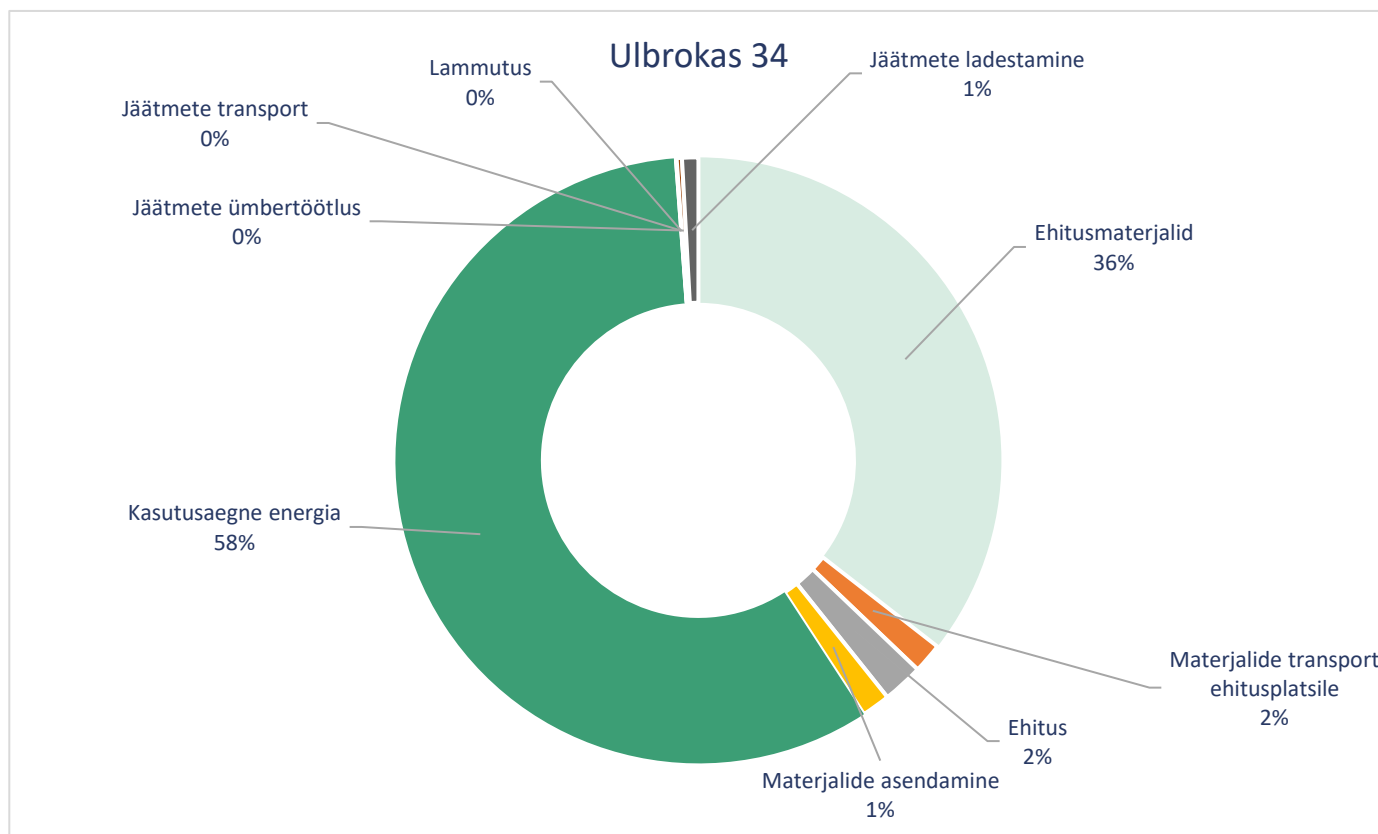
Arvutuse tulemusel saadakse hoone olelusringi summaarne KHG heitkogus, mis sisaldab ehitusmaterjalide ja -toodete, ehituse, kasutuse ja lõppkäitluse heidet. Hoone elukaare arvutus koosneb kolmest etapist (A, B ja C), mis jagunevad omakorda mooduliteks (A1, A2 jne). Eesti meetodi kohaselt on hoone CO₂-jalg moodulite A1–A5, B4, B6 ja C1–C4 tulemuste summa. Moodul D esitatakse eraldi ja seda ei arvestata CO₂-jälje hulka. Kuna hoonete CO₂-jälje kalkulaator tugineb Eesti-põhisele andmebaasile, siis Läti hoone kasutusaegse energia mõju leidmiseks arvasime sarnastel põhimõtetel välja Läti energiastenaariumi, võttes aluseks Läti 2023. aasta energia segajäägi.

Kogu arendustegevust puudutav CO₂-jalg kuulub GHG Protocoli mõjualasse 3. Võrreldes 2023. aastaga on 2024. aastal meetodiliselt tehtud kaks muutust, kus sektoripõhise juhise järgi arvestatakse varasemalt kategooriasse 10 kuulunud jäätmetega seotud heide nüüd kategooriasse 5 ning transpordiga seotud heide varasema 9. kategooria asemel kategooriasse 4. Vastavad arvutused on tehtud ka tagasiulatuvalt. Kõigis kategooriates on heide märkimisväärselt langenud, sest 2024. aastal alustati ühe projekti ehitustegevusega, 2023. aastal aga kolme projekti ehitustegevusega.

Mõjuala 3 olulised KHG heitkogused arendustegevuse valdkonnas	2024	2023	Muutus
2. Kapitalikaubad	4 871,4	29 700,4	-83,6%
4. Transport ja turustus väärtusahela eelnevates etappides	218,4	617,7	-64,7%
5. Tegevuse käigus tekkinud jäätmed	295,6	1 199,2	-75,4%
11. Müüdüd toodete kasutamine	8 162,4	37 964,7	-78,5%
12. Müüdüd toodete käitlemine olelusringi lõpus	162,6	1 472,0	-88,9%
Mõjuala 3 koguheidete arendustegevuse valdkonnas (t CO ₂ ekv)	13 710,4	70 954,0	-80,7%

Kuna igal aastal on alustatud projektide arv ja iseloom erinev, iseloomustab absoluutkogustest sisulisi muutusi paremini hoonete vaatlemine eraldi heitemahukuse põhjal. 2024. aastal alustasime Riias mitmefunktsioonilise ärihoone StokOfiss 34 ehitust, mis täidaks nii poe, kontori kui ka lao rolli. Selle ärihoone elutsükli eeldatav heitemahukus on 1,6 t CO₂-ekv/m², mis on veidi kõrgem eelnenud kahe aasta Läti elukondlike hoonete arendusprojektide heitemahukusest (1,4 t CO₂-ekv/m²) peamiselt energiavajaduse tõttu. Ärihoone küttevajadus on suurem, samuti ei olnud varasemates elukondlikes projektides kasutusel jahutuslahendusi. Kui Läti elukondlike hoonete puhul on tavapäraselt moodustanud suurima osa jalajäljest ehitusmaterjalid, siis StokOfiss 34 puhul on selleks kasutusaegne energia (58%).

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



Kogu Hepsori tegevuse CO₂-jalg

Hepsori kogu CO₂-jälje vaatest oli mõlemal aastal kõige suurem mõõdetud mõjuallikas ehituse ettevalmistavas faasis projektide (ehitus, kasutus ja lõppkäitus) kogu elukaare prognoositud mõju ehk mõjuala 3 arendustegevuse osa, mis moodustaski sisuliselt kogu meie tegevuse jälje. Koguhide on märkimisväärselt langenud alustatud ehitusprojektide mahu tõttu, mis on sektorile omaselt aastate lõikes kõikuv.

Kontori- ja arendustegevuse koguhide	2024	2023	Muutus
Asukohapõhine koguhide (t CO ₂ ekv)	14 584	71 758	-79,7%
Turupõhine koguhide (t CO ₂ ekv)	14 580	71 757	-79,7%

Mõnikord võib koguhide küll märkimisväärselt tõusta, kuid võrreldes näiteks töötajate arvu või käibega hoopis langeda. Seetõttu arvutame igal aastal asukohapõhise koguhide alusel välja ka oma tegevuse heitemahukuse nii pindala, töötaja, kui ka käibe kohta, et saada terviklikum pilt meie arengutest kliimamõju vähendamisel.

Heitemahukus	2024	2023	Muutus
Kontoripindala kohta	26 t CO ₂ -ekv/m ² (552 m ²)	130 t CO ₂ -ekv/m ² (552 m ²)	-80,0%
Töötaja kohta	503 t CO ₂ -ekv/in (29 inimest)	2 760 t CO ₂ -ekv/in (26 inimest)	-81,8%
Müügitulu kohta	380 t CO ₂ -ekv/MEUR (38,4 MEUR)	1 742 t CO ₂ -ekv/MEUR (41,2 MEUR)	-78,2%

Sotsiaalne mõju

Lisaks oma tegevuse keskkonnamõjule teadvustame, jälgime ja suuname ka selle sotsiaalset mõju. See on meie jaoks oluline mitmest aspektist. Meie äritegevuse põhieesmärk on pakkuda klientidele parimat teenust, mistõttu peame oluliseks häid kliendisuheteid ning püsivat teadlikkust klientide, koostööpartnerite ja kogukondade vajadustest. Selle eelduseks on parimate töötajate leidmine ja hoidmine, millele panustame igapäevaselt.

Kliendid ja lõppkasutajad

Soovime pakkuda oma klientidele ja hoonete lõppkasutajatele parimat elukeskkonda. Meile on oluline kindlustunne, et hoones, kus inimesed veedavad suure osa oma ajast, oleks hea ja turvaline olla. Järgime kohalikke nõudeid hoonete sisekliima tagamiseks ning väärtustame kvaliteetset arhitektuuri ja ehituskunsti, et luua isikupäraseid hooned ja rikastada linnaruumi. Samuti teeme tihedat koostööd avaliku sektori esindajate ja linnavalitsustega, et tagada meie arenduste kooskõla linna vajadustega ning panustada laiematesse arenguplaanidesse.

2024. aastal jätkus Manufaktuuri kvartali arendamine fookusega kvaliteetse ja inimkeskse linnaruumi kujundamisel. Endisest tööstusalast kujuneb kaasaegne elu- ja ärikeskkond, kus säilitatakse ajalooline tööstuspärand. Aasta jooksul valmisid kaks uut elumaja, ning praegu keskendume muinsuskaitse all oleva Balti Puuvillavabriku hoone rekonstrueerimisele, mille käigus taastatakse hoone algupärane välisilme, kohandades see samas kaasaegseks ja energiatõhusaks elamuks.

Paralleelselt hoonete arendusega kujundame ka mitmekesise haljastusega kvartali sisehoovid, pargialad ja kogukonnaaiad, mis pakuvad elanikele rohkelt võimalusi vaba aja veetmiseks. Soovime, et lisaks mugavatele kodudele tähtsaks kvartalis ka kogukonnaelu, mille innustamiseks korraldasime 2024. aasta sügisel kogupere õunafestivali, et tähistada kõike seda, mis naabruskonna eriliseks teeb. Plaanime sarnaste üritustega jätkata ka 2025. aastal.



Õunafestival Manufaktuuri Kvartalis.

Klientide privaatsus

Tegevusvaldkonnast tulenevalt peame hoiustama oma klientide delikaatseid isikuandmeid. Kvaliteetsete kinnisvarateenuste pakamiseks kogume ja töötleme andmeid vaid õiguspärasel alusel ning minimaalses vajalikus mahus.

Andmete turvalisuse tagamiseks ning andmetega seotud rikkumiste, volitamata juurdepääsu ja väärkasutuse ennetamiseks rakendame rangeid turvameetmeid. Lisaks teeme andmete hoiustamisel koostööd sõltumatu kolmanda osapoolega, kes tagab vastavuse parimatele turvastandarditele ja regulatiivsetele nõuetele.

Tagasiside ja kaebuste käsitlemine

Meie eesmärk on kujundada ruume, mis vastavad klientide ja huvirühmade vajadustele, ning seetõttu panustame juba arendusprojektide algfaasis aktiivsesse suhtlusesse. Kaardistame arendatava ala ja hoonete kasutajate ootused, et luua kestlikke ja kvaliteetseid elukeskkondi. Klientide rahulolu hindamiseks oleme aastaid viinud läbi regulaarseid müügijärgseid küsitlusi Lätis ning plaanime sarnast süsteemi rakendada ka Eesti arendusprojektides. Tagasiside aitab meil täiustada nii tulevaseid projekte kui ka kliendikogemust tervikuna.

Tagame oma arendatud hoonetele garantiiperioodi, mille jooksul meie koostööpartnerid hoolitsevad selle eest, et võimalikud ehituslikud vead või puudujäägid saaksid kiirelt ja kvaliteetselt parandatud. Kliendikogemuse kujundamisel lähtume Eesti Kinnisvarafirmade Liidu (EKFL) heast tavast, mis rõhub aususele, kiirele ja asjatundlikule teenindusele, klientide huvide esikohale seadmisele, tehingute läbipaistvusele ning kõrgele professionaalsuse tasemele kogu kinnisvaravaldkonnas. Järgides neid põhimõtteid, loome usaldusväärseid ja kliendikeskseid lahendusi, mis toetavad sektori jätkusuutlikku arengut.

Oma töötajaskond

Meie meeskonna koostööd toetavad ühised väärtushinnangud, usaldus ja vastastikuse panuse hindamine. Töötajate professionaalse arengu ja heaolu soodustamiseks pakume inspireerivat töökeskkonda, koolitusvõimalusi ning ühistegevusi eri riikide vahel. Lisaks peame igal aastal kõigi töötajatega individuaalseid arenguvestluseid, et saada tagasisidet juhtimise ja töötajate ootuste kohta. Arenguvestluste käigus selguvad koolitusvajadused, toimub vastastikune tagasisidestamine ja ootuste juhtimine.

Kuna oleme väikese, stabiilse ja kokkuhoidva kollektiivina suutnud aastate jooksul edukalt maandada nii võimalikke negatiivseid mõjusid kui ka riske, sh tööõnnetuste ja inimõiguste rikkumiste esinemist, ei ületanud ükski meie töötajatega seotud kestlikkusteema kahese olulisuse hindamise tulemusel olulisuse künnist. Sellegipoolest jätkame töötajatega seotud põhinäitajate raporteerimist, järgides turu head tava.

Mõõdik	2024		2023	
	Eesti	Läti	Eesti	Läti
Palgatöötajate koguarv	13	16	11	16
Alalised naistöötajad	6	9	5	7
Alalised meestöötajad	6	7	4	6
Ajutised naistöötajad	1	0	0	2
Ajutised meestöötajad	0	0	2	1
Meeste arv tippjuhtkonnas	7		5	
Meeste osakaal tippjuhtkonnas	78%		71%	
Naiste arv tippjuhtkonnas	2		2	
Naiste osakaal tippjuhtkonnas	22%		29%	

Juhtimiskultuur

Meie tegevus põhineb läbipaistvusel, aususel ja vastavusel kehtivatele õigusnormidele. Väikese organisatsioonina on meie igapäevane suhtlus otsene ja vahetu ning eetiline äritegevus on senise tegevuse jooksul kujunenud loomulikuks osaks igapäevasest otsustusprotsessist, mistõttu ei ole me pidanud vajalikuks kehtestada eraldi ärilise käitumise poliitikaid. Eeldame niisugust käitumist ka oma tarnijatelt ja koostööpartneritelt ning nende valikul oleme keskendunud pikaajaliste koostöösuhete hoidmisele. Ainsana reguleerime oma tegevuses dokumenteeritult seadusest tulenevalt rahapesu tõkestamise valdkonda.

Osaleme aktiivselt ka nii Eesti Kinnisvarafirmade Liidu (EKFL) kui ka Läti Kinnisvararendajate Liidu (NIAA) tegevuses, järgides liidu kehtestatud head tava ning panustades jätkusuutliku ja turvalise kinnisvaraturu kujundamisse. Kinnisvaraliitude liikmena saame ka osaleda seaduseelnõude ja muude õigusaktide väljatöötamises ning esindada liidu huve riigi- ja omavalitsusorganites.

Toetustegevus

Olles edukalt tegutsenud juba üle 10 aasta, soovime oma edu jagada ka laiema kogukonnaga. Soovides panustada järgmise põlvkonna haridustee kujundamisse, anname Lätis välja stipendiumit noorele insenerile. 2024. aastal oleme annetustega toetanud Eesti Vähihaigete Laste Vanemate Liitu. Eesti Vähihaigete Laste Vanemate Liit soovib pakkuda parimal võimalikul moel ja olemasolevate võimaluste piires vajalikku tuge kõigile vähihaigetele lastele ja nende peredele Eestis. Kontsern alustas tegevust Kanada turul 2023. aastal, kogukondade toetamise raames oleme 2024. aastal läbi SA Eesti Rahvuskuluturi Fondi toetanud uue Rahvusvahelise Eesti Keskuse „KESKUS“ rajamist Toronto linnas, Kanadas.



Manufaktuuri 5,
Tallinn

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	56
Konsolideeritud koondkasumi aruanne	57
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	58
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	59
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	60
Lisa 1. Arvestuspõhimõtted	60
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	74
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	74
Lisa 4. Varud	74
Lisa 5. Materiaalsed põhivarad	76
Lisa 6. Immateriaalne põhivara	77
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	77
Lisa 8. Finantsinvesteeringud	77
Lisa 9. Muud pikaajalised nõuded	78
Lisa 10. Antud laenud	78
Lisa 11. Saadud laenud	79
Lisa 12. Rendikohustised	81
Lisa 13. Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed	82
Lisa 14. Muud pikaajalised kohustised	82
Lisa 15. Varjatud tuletisinstrumendid	83
Lisa 16. Omakapital	83
Lisa 17. Tingimuslikud kohustised	84
Lisa 18. Müügitulu	85
Lisa 19. Müüdü kaupade ja teenuste kulu	85
Lisa 20. Turustuskulud	86
Lisa 21. Üldhalduskulud	86
Lisa 22. Tööjõukulud	86
Lisa 23. Muud äritulud ja -kulud	87
Lisa 24. Finantstulud	87
Lisa 25. Finantskulud	87
Lisa 26. Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks	88
Lisa 27. Kasum aktsia kohta	88
Lisa 28. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa	89
Lisa 29. Segmendaruandlus	90
Lisa 30. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	91
Lisa 31. Vähemusosalus	94
Lisa 32. Sidusettevõtted	97
Lisa 33. Seotud osapooled	99
Lisa 34. Aruandeperioodi järgsed sündmused	100
Lisa 35. Riskijuhtimine	100
Lisa 36. Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded	104
Juhataja kinnitus	108
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	109
Kasumi jaotamise ettepanek	118

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Varad			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	2	6 249	7 604
Nõuded ja ettemaksed	3	761	1 544
Lühiajalised laenuõuded	10	200	311
Varud	4	64 141	77 439
Käibevarad kokku		71 351	86 898
Põhivarad			
Materiaalne põhivara	5	288	162
Immateriaalne põhivara	6	2	4
Kinnisvarainvesteeringud	7	7 980	0
Finantsinvesteeringud	8	6 424	2 005
Pikaajalised laenuõuded	10	2 428	1 729
Muud pikaajalised nõuded	9	340	203
Põhivarad kokku		17 462	4 103
Varad kokku	29	88 813	91 001
Kohustised ja omakapital			
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenukohustised	11	23 336	40 600
Lühiajalised rendikohustised	12	52	40
Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed	13	7 266	9 808
Lühiajalised kohustised kokku		30 654	50 448
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	11	31 352	16 305
Pikaajalised rendikohustised	12	162	29
Muud pikaajalised kohustised	14	4 635	2 058
Pikaajalised kohustised kokku		36 149	18 392
Kohustised kokku	29	66 803	68 840
Omakapital			
Aktiivkapital	16	3 855	3 855
Ülekurss	16	8 917	8 917
Reservkapital	16	385	385
Jaotamata kasum		8 853	9 004
Omakapital kokku		22 010	22 161
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		20 912	20 993
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		1 098	1 168
Kohustised ja omakapital kokku		88 813	91 001

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 60 kuni 107 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2024	2023
Müügitulu	18,29	38 397	41 135
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu (-)	19	-31 635	-34 067
Brutokasum		6 762	7 068
Turustuskulud (-)	20	-898	-576
Üldhalduskulud (-)	21	-1 802	-1 472
Muud äritulud	23	449	166
Muud ärikulud (-)	23	-179	-152
Äri kasum	29	4 332	5 034
Finantstulud	24	421	1 192
Finantskulud (-)	25	-2 578	-2 746
Kasum enne tulumaksu		2 175	3 480
Tasumisele kuuluv tulumaks	26	-41	0
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		2 134	3 480
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		423	1 185
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		1 711	2 295
Koondkasum/-kahjum			
Omanikuvahetusega seotud muutused	30	-313	286
Varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	15	-1 874	-2 053
Valuutakursi vahed välisettevõtete ümberarvestusel		-103	0
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum		-2 290	-1 767
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-504	-58
Vähemusosalusele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-1 786	-1 709
Aruandeperioodi koondkasum/-kahjum		-156	1 713
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis		-81	1 127
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		-75	586
Kasum aktsia kohta			
Tava (eurot aktsia kohta)	27	0,11	0,31
Lahustatud (eurot aktsia kohta)	27	0,11	0,31

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 60 kuni 107 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus- osanikele kuuluv omakapital	Omakapital kokku
	Aktsia- kapital	Ülekurss	Reserv- kapital	Jaotamata kasum		
Saldo 31.12.2022	3 855	8 917	0	7 094	457	20 323
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	1 185	2 295	3 480
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-58	-1 709	-1 767
Reservkapitali moodustamine	0	0	385	-385	0	0
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine	0	0	0	0	125	125
Saldo 31.12.2023	3 855	8 917	385	7 836	1 168	22 161
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	423	1 711	2 134
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-504	-1 786	-2 290
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine	0	0	0	0	5	5
Saldo 31.12.2024	3 855	8 917	385	7 755	1 098	22 010

Lisainformatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 16.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 60 on 107 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2024	2023
Rahavood põhitegevusest			
Aruandeaasta ärikasum	29	4 332	5 034
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum	5,6	204	193
Muu korrigeerimine		-278	-200
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		789	152
Varude muutus	28	6 464	-5 676
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-2 602	-3
Rahavood põhitegevusest kokku		8 909	-500
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	5	-23	-24
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel	6	-3	-2
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel	8	-4 420	-1 985
Tasutud tütarettevõtete soetamisel		-1	-3
Laekunud tütarettevõtete müügist	30	1 601	595
Laekunud intressid	28	39	34
Antud laenud	10	-918	-311
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-3 725	-1 696
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11	37 619	40 412
Saadud laenude tagasimaksed	11	-38 869	-30 817
Makstud intressid	28	-5 326	-3 922
Kapitalirendi tagasimaksed	12	-9	-9
Kasutusrendi tagasimaksed	12	-147	-130
Tasutud tütarettevõtte jagunemisel	15	-1 537	0
Vähemusosaluse sissemaksed omakapitali	30	209	161
Osakapitali väljamaksed vähemusosalusele	30	-134	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	14	1 738	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-83	-15
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-6 539	5 680
Rahavood kokku		-1 355	3 484
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	7 604	3 754
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha	30	0	366
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 355	3 484
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	6 249	7 604

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 60 kuni 107 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Arvestuspõhimõtted

1.1. Üldine informatsioon

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

Kontserni 2024. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati Hepsor AS juhatuse liikme poolt 22. aprillil 2025.

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 2024 kinnitamine, toimub 21. mail 2025.

1.2. Aastaruande koostamise alused

Kontserni 2024. 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.

2024. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tegevuse jätkuvuse alusel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitamine kooskõlas Euroopa Liidu poolt vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (edaspidi IFRS (EL)) eeldab juhtkonnalt teatud arvestushinnangute kriitilist kasutamist. Samuti nõuab see juhtkonnalt oma hinnangute ja otsuste tegemist kontserni arvestuspõhimõtete rakendamise protsessis. Hinnanguid ja otsuseid vaadatakse üle perioodiliselt ja muudatused hinnangutes kajastatakse perioodis, millal need aset leidsid, ning nende mõju jätkudes ka järgmistes perioodides. Kontserni juhtkond usub, et 2024. majandusaasta aluseks olevad eeldused on asjakohased.

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

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

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

Kui IFRS (EL) kehtib konkreetset tehingu, muu sündmuse või tingimuse suhtes, määratakse selle kirje suhtes kohaldatavad arvestuspõhimõtte või -põhimõtted kindlaks IFRS-i (EL) alusel. Kui konkreetset 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) konkreetset 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 tagasiulatuvalt olulised eelnevate perioodide vead konsolideeritud finantsaruannetes, mis kinnitatakse pärast vigade avastamist, korrigeerides eelmise perioodi(de) võrdlusandmeid, milles esines viga; või kui viga esines enne kõige varasemat esitatud perioodi, korrigeerides varasema esitatud perioodi varade, kohustiste ja omakapitali konsolideeritud algsaldod.

1.4. Kehtima hakkavad standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati kontserni 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes.

Kehtima hakkavad standardimuudatused

Alates 01. jaanuaril 2024 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel muutus kontsernile kohustuslikuks:

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

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

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

Muudatusi ei kohaldata siiski nõuete või varude rahastamise kokkulepetele.

Kontserni hinnangul ei olnud ülalnimetatud muudatusel mõju kontserni finantsaruannetele.

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

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

Kontserni hinnangul ei olnud ülalnimetatud muudatusel mõju kontserni finantsaruannetele.

IFRS 16 muudatused „Liisingud, müügi-tagasirenditehingutes“;

Standardi IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatused mõjutavad seda, kuidas müüja-rentnik kajastab muutuvaid rendimakseid müügi-tagasirenditehingutes. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast.

Kontserni hinnangul ei olnud ülalnimetatud muudatusel mõju kontserni finantsaruannetele.

Uued või muudetud standardid ja tõlgendused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2025 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt. Kontsern analüüsib ja avalikustab kõikide allopool nimetatud muudatuste mõju pärast rakendumist.

IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused: „Finantsinstrumentide liigitamise ja mõõtmise muudatused“.

Finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise ajastus on praktikas olnud erinev, eriti kui neid on arveldatud elektroonilise maksesüsteemi abil. IFRS 9 muudatustega selgitatakse, millal finantsvara või -kohustist kajastatakse ja millal selle kajastamine lõpetatakse. Muudatuste kohaselt lõpetab ettevõtte finantskohustise kajastamise üldjuhul väärtus- ehk arvelduspäeval. Tavaliselt on selleks makse sooritamise kuupäev. Muudatustega nähakse ette ka erand, mis võimaldab ettevõttel võlakohustise kajastamise lõpetada enne arvelduspäeva, st kuupäeval, mil makse on algatatud ja seda ei saa enam tühistada. Erandit saab kasutada juhul, kui ettevõtte kasutab elektroonilist maksesüsteemi, mis vastab kõigile järgmistele kriteeriumidele:

- puudub praktiline võimalus maksekorraldust tagasi võtta, peatada või tühistada;
- maksekorralduse tõttu puudub juurdepääs arveldamiseks kasutatavale rahale ja
- elektroonilise maksesüsteemiga seotud arveldusrisk on ebaoluline.

Ettevõtted võivad erandit kohaldada elektroonilistele maksetele süsteempõhiselt.

Tingimuslike tunnustega finantsvarade liigitamine,

IFRS 9 kohaselt ei olnud selge, kas mõnede tingimuslike tunnustega finantsvarade lepingulised rahavood kujutavad endast ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi makseid, mis on korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmise tingimus. Selle tulemusena oleks võinud juhtuda, et selliseid finantsvarasid oleks tulnud mõõta õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Muudatustega kehtestatakse täiendav, ainult põhiosa- ja intressimaksete test finantsvaradele, mille tingimuslikud tunnused ei ole otseselt seotud peamiste laenuriskide või -kulude muutumisega – nt kui rahavood muutuvad sõltuvalt sellest, kas laenuvõtja täidab laenulepingus sätestatud jätkusuutlikkuse (ESG) eesmärgi. Muudatuste kohaselt võivad teatavad finantsvarad, sh jätkusuutlikkusega seotud tunnustega varad, nüüd vastata ainult põhiosa- ja intressimaksete kriteeriumile, tingimusel et nende rahavood ei erine oluliselt rahavoogudest, mis on identsel finantsvaral, millel selline tunnus puudub. Muudatused hõlmavad ka täiendavat avalikustatavat teavet kõigi finantsvarade ja -kohustiste kohta, millel on teatavad tingimuslikud tunnused.

Lepinguliselt seotud instrumentid ja regressiõiguse puudumise tunnused

Muudatustega selgitatakse lepinguliselt seotud instrumentide põhiomadusi ja nende erinevust regressiõiguse puudumise tunnustega finantsvaradest. Muudatused hõlmavad ka tegureid, mida ettevõtte peab arvesse võtma, kui ta hindab regressiõiguse puudumise tunnustega finantsvara aluseks olevaid rahavoogusid (nn aluspositsioonide hindamise test).

Omakapitaliinstrumentidesse tehtud investeeringuid käsitleva teabe avalikustamine

Muudatuste kohaselt tuleb avalikustada täiendav teave omakapitaliinstrumentidesse tehtud investeeringute kohta, mida mõõdetakse õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumi.

IFRS 18 „Finantsaruannete esitamine ja avalikustamine“

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjade kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele.

2024. aasta aprillis andis IASB välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- kasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetest, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 19 „Avaliku aruandekohustuse tütarettevõtted“

IFRS 19 kohaselt on teatud tingimustele vastavatel tütarettevõtetel lubatud rakendada IFRS standardeid, lähtudes standardis IFRS 19 sätestatud vähendatud avalikustamissoetetest. Tütarettevõtte võib uut standardit rakendada oma konsolideeritud, konsolideerimata või eraldiseisvates raamatupidamise aruannetes tingimusel, et aruandekuupäeval:

- puudub tal avalik aruandekohustus;
- tema emaettevõtte koostab avalikult kättesaadava konsolideeritud raamatupidamise aruande vastavalt IFRS standarditele.

Standardit IFRS 19 rakendav tütarettevõtte peab oma selgesõnalises ja tingimusteta avalduses selle kohta, et tema aruanne on koostatud kooskõlas IFRS standarditega, selgelt märkima, et ta on võtnud kasutusele IFRS 19.

IFRS 10 ja IAS 28 muudatused: „Investori ja tema sidusvõi ühissetevõtte vaheline varade müük või üleandmine“

Muudatuses selgitatakse, et sidus- või ühissetevõttega seotud tehingu puhul sõltub kasumi või kahjumi kajastamise ulatus sellest, kas müüdü või üle antud varad moodustavad äri:

- kasum või kahjum kajastatakse täielikult, kui investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vaheline tehing hõlmab sellise vara või selliste varade üleandmist, mis moodustavad äri (olenemata sellest, kas see vara asub / need varad asuvad tütarettevõttes või mitte);
- kasum või kahjum kajastatakse osaliselt, kui investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vaheline tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äri, isegi kui need varad asuvad tütarettevõttes.

1.5. Konsolideerimine (IFRS 10)

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

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

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

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

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

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

1.6. Äriühendused (IFRS 3, IAS 36)

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

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

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

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

1.7. Sidusettevõtted (IAS 28)

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

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

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

1.8. Ühisettevõtted (IFRS 11)

2024. aasta lõpuks on Kontsern investeerinud Kanadas viite ühisettevõttesse. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Algselt kajastatakse osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses soetusmaksumuses mida seejärel korrigeeritakse netovara muutustega, mis on toimunud soetamise järgselt ühiselt kontrollitava majandusüksuses. Kontserni kasumiaruanne sisaldab kontserni osa ühiselt kontrollitava majandusüksuse kasumist või kahjumist. Omavahelistest tehingustest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid elimineeritakse.

1.9. Materiaalne põhivara (IAS 16)

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

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

- hooned ja rajatised 2–33 aastat;
- masinad ja seadmed 5–10 aastat;
- muu materiaalne põhivara 3–5 aastat;
- sõidukid 5–7 aastat.

Maad ja pooleliolevaid ehitusi ei amortiseerita.

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

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

1.10. Immateriaalne põhivara (IAS 38, IAS 36)

Immateriaalne põhivara kajastatakse esmalt soetusmaksumuses.

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

Rakendatakse järgmisi eeldatavaid kasulikke eluigasid:

- litsentsid ja tarkvara 2–5 aastat.

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

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

Firmaväärtus

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

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

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

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

1.11. Kinnisvarainvesteeringud (IAS 40)

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlema eesmärgil, mitte aga toodete ja teenuste tootmiseks, halduseesmärkidel või müügi tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse esmaselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja kõiki otsesid kulusid mis on seotud vara omandamisega.

Edasine kajastamine: Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Vara õiglase väärtuse hindamine toimub regulaarselt, vähemalt igal aruandeperioodil.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel (st. päeval, mil saaja omandab kontrolli). Kõik kasumid või kahjumid, mis tekivad vara võõrandamisel (arvutatakse netomüügitulude ja vara bilansilise maksumuse vahena) ning kajastatakse koondkasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteering liigitatakse ümber kui vara ei vasta enam kinnisvarainvesteeringu definitsioonile, näiteks kui kontsern hakkab kinnisvaraobjekti kasutama halduseesmärkidel.

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

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

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

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

1.13. Välisvaluuta

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

1.14. Varud (IAS 2, IAS 23)

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

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

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

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

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

1.15. Finantsinstrumendid (IFRS 9, IAS 32)

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

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

Finantsvarasid ja -kohustusi mõõdetakse algselt 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) omandamisega või emiteerimisega, lisatakse või lahutatakse finantsvarade või -kohustuste

õiglasest väärtusest, vajaduse korral esmasel arvele võtmisel. Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade või finantskohustuste omandamise, kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

Tavaliselt kannab (majandus)üksus omakapitaliinstrumentide emiteerimisel või soetamisel erinevaid kulusid. Nendes kuludes võivad sisalduda registreerimis- ja muud reguleerivate asutustega seotud tasud, juristidele, audiitoritele ning teistele professionaalsetele nõustajatele makstud summad ja riigilõivud. Omakapitali tehingute tehingukulud kajastatakse omakapitalist mahaarvamisenä eeldusel, et need on käsitatavad omakapitali tehinguga otseselt kaasnevate lisakuludena, mida muidu oleks välditud.

Finantsvarad

Esialgsest kajastamisest mõõtab kontsern finantsvara õiglasest väärtuses, millele liidetakse või millest lahutatakse, juhul kui finantsvara ei ole õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, tehingukulu, mis on otseselt seotud finantsvara omandamise või emiteerimisega. Pärast esmast kajastamist mõõtab kontsern finantsvara kas amortiseeritud soetusmaksumuses, õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi või õiglasest 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. Õiglasest väärtuses mõõdetud finantsvarade tehingukulud, mis kas liidetakse või lahutatakse, kajastatakse kasumiaruandes. Võlainstrumentide edasine mõõtmine sõltub kontserni vara haldamise ärimudelitest ja vara rahavoogudest.

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

Kõigi muude finantsinstrumentide puhul kajastab kontsern eeldatavaid krediidikahjumeid, kui krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud. Juhul kui finantsinstrumendi krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud, mõõtab kontsern selle finantsinstrumendi kahju allahindlust 12 kuu jooksul eeldatava krediidikahju summas. Kehtivusajal eeldatav krediidikahjum tuleneb kõigest 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 õiglasel väärtusel 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 võlainstrumenti amortiseeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressikulu jaotamiseks asjakohase ajavahemiku jooksul. Sisemine intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed (sh tehingukulud ja muud lisatasud või allahindlused) finantskohustise eeldatava kehtivusaja jooksul finantskohustise bilansilise brutojääkmaksumusse või finantskohustise amortiseeritud soetusmaksumusse.

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

Varjatud tuletisinstrumentid

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

1.16. Eraldised ja tingimuslikud kohustused (IAS 37)

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

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

Tingimuslikud kohustused

Tingimuslikud kohustused on need kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui realiseerimata jätmise või mille summat ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta. Kontsern ei kajasta tingimuslikke 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.

1.17. 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.

1.18. Rendiarvestus (IFRS 16)

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

Kontsern kui rentnik

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

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

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

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

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

Rendikohustust mõõdetakse järgmiselt:

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

Kontsern kui rendileandja

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

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

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

1.19. Tulud (IFRS 15)

Kontsern kajastab müügitulu järgmistest peamistest allikatest:

- tulu kinnisvara müügist;
- projektijuhtimisteenustest saadav tulu;

- üüritulu;
- tulu muudest teenustest.

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

Tulu kinnisvara müügist

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

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

Projektijuhtimisteenustest saadav tulu

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

Üüritulu

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

Tulu muudest teenustest

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

1.20. Tegevussegmentid (IFRS 15, IFRS 8)

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

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- elukondlik kinnisvara;
- ärikinnisvara;
- peakontor.

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

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

1.21. 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 22/78. 2019-2024 oli võimalik regulaarsetele dividendimaksetele rakendada soodsamat maksumäära (14/86).

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.

Ettevõtte tulumaks Kanadas

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

Edasilükkunud tulumaksukohustis

Edasilükkunud tulumaksukohustust kajastatakse seoses 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.

1.22. 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 tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides.

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

Raha ja raha ekvivalendid on arvelduskontode jäägid ja hoivuseid 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 31.12.2024: 2,3% (31.12.2023: 1,7%). Mõju nõuete kaetavusele lühikeses perspektiivis ja eeldatavad kahjumid nende nõuete kehtivuse ajal on finantsseisundi aruande kuupäeval ebaolulised.

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

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

Kontserni hinnangul ei erine finantskohustiste bilansiline väärtus konsolideeritud finantsseisundi aruandes oluliselt nende õiglasest väärtusest, kuna neid mõõdetakse neto rahavoogude diskonteerimisel tegeliku intressimääraga, mis arvestab kõiki laenamisega 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 hindamismeetodit kasutades ja hindamine põhineb mittejärgitavatel sisenditel.

tuhandetes eurodes	31.12.2024			31.12.2023		
	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T
Varad						
Käibevarad						
Raha ja raha ekvivalendid	6 249	6 249	1	7 604	7 604	1
Nõuded ostjatele ja muud nõuded	761	761	3	1 544	1 544	3
Laenuõuded	200	200	3	311	311	3
Varud	64 141	61 220	3	77 439	74 166	3
Käibevarad kokku	71 351	68 406		86 898	83 625	
Põhivara						
Materiaalne põhivara	288	288	3	162	162	3
Immateriaalne põhivara	2	2	3	4	4	3
Kinnisvarainvesteeringud	7 980	7 980	3	0	0	-
Finantsinvesteeringud	6 424	6 424	3	2 005	2 005	3
Laenuõuded	2 428	2 428	3	1 729	1 729	3
Muud pikaajalised nõuded	340	340	3	203	203	3
Põhivara kokku	17 462	17 462		4 103	4 103	
Varad kokku	88 813	85 868		91 001	87 728	
Kohustised ja omakapital						
Lühiajalised kohustised						
Laenukohustised	23 336	23 336	3	40 600	40 600	3
Rendikohustised	52	52	3	40	40	3
Ettemaksed klientidelt	724	724	3	2 620	2 620	3
Võlad tarnijatele ja muud võlad	6 542	6 542	3	7 188	7 188	3
Lühiajalised kohustised kokku	30 654	30 654		50 448	50 448	
Pikaajalised kohustised						
Laenukohustised	31 352	31 352	3	16 305	16 305	3
Rendikohustised	162	162	3	29	29	3
Muud pikaajalised kohustised	4 635	4 635	3	2 058	2 058	3
Pikaajalised kohustised kokku	36 149	36 149		18 392	18 392	
Kohustised kokku	66 803	66 803		68 840	68 840	

1.23. 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 31.12.2024 saanud hüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptsiione.

1.24. 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.

1.25. 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.

1.26. Aruandeperioodi järgsed sündmused (IAS 10)

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmneseid 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	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontode jääk	6 249	7 604
Raha ja raha ekvivalendid kokku	6 249	7 604

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjatele	463	342
Ebatöenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-13	0
Nõuded ostjatele kokku	450	342
Ettemaksed		
Maksude ettemaks		
Käibemaks	147	1 019
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	113	110
Ettemaksed kokku	260	1 129
Muud lühiajalised nõuded		
Intressinõuded (lisa 28)	2	6
Muud lühiajalised nõuded	49	67
Muud lühiajalised nõuded kokku	51	73
Nõuded ja ettemaksed kokku	761	1 544

Lisa 4. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 31.12.2024 on kasutuslood väljastatud Strēlnieku 4b ja Ranka Dambis 5 arendusprojektidele Riias ning Nõmme tee 57 arendusprojektile Tallinnas.

Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 31.12.2024 müümata 30 korterit (31.12.2023: 11) nendest 1 korterit Strelnieku 4b, 19 korterit Ranka Dambis 5 ja 10 korterit Nõmme tee 57 arendusprojektides.

Lisaks on müügiks valmis arendusprojektid Tallinnas, Paldiski mnt 227C ja Manufaktuuri 7 millele ei ole 31.12.2024 seisuga väljastatud kasutusluba. Paldiski mnt 227C arendusprojektis on seisuga 31.12.2024 asjaõiguslepingutega müümata 52 korterit ja Manufaktuuri 7 arendusprojektis 47 korterit.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.12.2024 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 3 740 tuhat eurot (31.12.2023: 2 738 tuhat eurot). Lisainformatsioon intressikulude kohta on esitatud lisa 25.

Lisainformatsioon pangalaenude tagatiseks olevate varude kohta on esitatud lisa 11.

Seisuga 31.12 on varudes kajastatud järgmised arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				31.12.2024		31.12.2023	
Address	Arendusettevõte	Asukoht	Segment	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus
Pooleiolevad arendusprojektid							
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	598	E
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	9 530	E	14 109	D
Narva mnt 150,150a,150b Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	4 071	A	3 889	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	7 556	D	5 056	C
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	7 260	E	16 120	D
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	0	-	3 153	C
Alvari 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 885	B	1 657	A
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 022	A	2 023	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 305	A	1 228	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 131	B	932	A
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	3 778	E
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 153	B	1 029	A
Võistluse 7, Tallinn	Hepsor V7 OÜ	Eesti	Elukondlik	425	B	0	-
Saules aleja 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	1 079	B	717	B
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	3 902	D
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	6 794	D	1 554	C
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	618	B	501	B
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 431	B	4 120	B
Jurmala Gatve, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	5 226	D	621	B
Smaidu, Dreilini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	4 226	A	4 046	A
Eiženijas 18, Riia	Hepsor E18 SIA	Läti	Elukondlik	361	B	0	-
-muud projektid		Eesti		0	-	18	A
Pooleiolevad arendusprojektid kokku				59 073		69 051	
Müügiks valmis arendusprojektid							
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	2 626	E	0	-
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 349	E	0	-
Meistri 14, Tallinn	Hepsor Meistri 14 OÜ	Eesti	Äri	0	-	7 667	E
Strēlnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	77	E	603	E
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	0	-	102	E
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				5 068		8 388	
Varud kokku				64 141		77 439	

Projekti staatused on liigitatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023	Muutus %
A – planeering menetluses	11 624	14 822	-22
B – ehitusluba menetluses	11 083	5 959	86
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	0	9 763	-100
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	19 576	34 131	-43
E – ehitus valmis, müügis	21 858	12 764	71
Varud kokku	64 141	77 439	-17

Lisa 5. Materiaalsed põhivarad

tuhandetes eurodes	Hooned ja rajatised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
2024				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2023	256	58	157	471
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2023	-173	-14	-122	-309
Jääkväärtus seisuga 31.12.2023	83	44	35	162
Uued rendilepingud (lisa 12)	302	0	0	302
Soetused	0	0	23	23
Kulum	-170	-11	-18	-199
Rendilepingu lõpetamine	-288	0	0	-288
Lõppenud rendilepingu kogunenud kulum	288	0	0	288
Maha kantud põhivara seotusmaksumus	0	0	-10	-10
Maha kantud põhivara kogunenud kulum	0	0	10	10
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2024	270	58	170	498
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2024	-55	-25	-130	-210
Jääkväärtus seisuga 31.12.2024	215	33	40	288
2023				
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2022	246	58	153	457
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2022	-114	-2	-109	-225
Jääkväärtus seisuga 31.12.2022	132	56	44	232
Uued rendilepingud (lisa 12)	94	0	0	94
Soetused	10	0	14	24
Kulum	-153	-12	-23	-188
Rendilepingu lõpetamine	-94	0	0	-94
Lõppenud rendilepingu kogunenud kulum	94	0	0	94
Maha kantud põhivara seotusmaksumus	0	0	-10	-10
Maha kantud põhivara kogunenud kulum	0	0	10	10
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2023	256	58	157	471
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2023	-173	-14	-122	-309
Jääkväärtus seisuga 31.12.2023	83	44	35	162

Hoonete ja rajatiste varaklassis on kajastatud kontori üürileping Riias. 2024. aastal sõlmiti uus rendileping Riia büroole, tähtajaga 5 aastat. Kontsern rendib Riias büroopinda allrendi korras seotud osapoolle. 2024. aastal oli üüritud 30 tuhat eurot (2023: 29 tuhat eurot). Kasutusrendi allrenti kajastatakse lihtsustatud korras muude äritulude ja muude ärikulude all (lisa 23).

Lisa 6. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes	Litsentsid ja tarkvara
2024	
Jääkväärtus seisuga 31.12.2023	4
Soetused	2
Kulum	-4
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2024	9
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2024	-7
Jääkväärtus seisuga 31.12.2024	2
2023	
Jääkväärtus seisuga 31.12.2022	7
Soetused	2
Kulum	-5
Maha kantud immateriaalse põhivara seotusmaksumus	-3
Maha kantud immateriaalse põhivara kogunenud kulum	3
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2023	7
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2023	-3
Jääkväärtus seisuga 31.12.2023	4

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

Hepsor M14 OÜ büroohoone arendusprojekt Tallinnas, Meistri 14 ehitus valmis 2021. aastal. Seisuga 31.12.2024 liigitati hoone kinnisvarainvesteeringuks, mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kontsern teostas hindamise viie aasta diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteeringu eesmärgiks on teenida üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas. 2024. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,1% ning diskontomäära 8,1%. Seisuga 31.12.2024 hinnati vara õiglaseks väärtuseks 8,0 miljonit eurot. Kontsern teenis ümberliigitamisest kasumit 312 tuhat eurot (lisa 23).

Lisa 8. Finantsinvesteeringud

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

Aastatel 2023 ja 2024 on Kontsern investeerinud Kanadas kokku viide ühissettevõttesse. Ühissettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. 2023. aastal investeeris Kontsern Kanadas kahte ühissettevõttesse: Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership. 2024. aastal on kontsern investeerinud kolme Kanada ühissettevõttesse: Elysium Glenavy Limited Partnership-i, Brownville Limited Partnership-i ja EH High Park Limited Partnership-i.

Seisuga 31.12.2024 on finantsinvesteeringute bilansiline väärtus 6 424 (31.12.2023: 2 005) tuhat eurot.

Lisa 9. Muud pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Intressinõuded (lisa 28)	309	154
Muud nõuded	31	49
Kokku	340	203

Lisa 10. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Vähemus-osaluse omanik	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2024				
Laenujääk seisuga 31.12.2023				
- lühiajaline osa	311	0	0	311
- pikaajaline osa	0	0	1 729	1 729
Laenujääk kokku	311	0	1 729	2 040
Antud laenud	0	200	718	918
Tütarettevõtte jagunemine	-311	0	0	-311
Tegeliku intressimäära mõju	0	0	-19	-19
Laenujääk seisuga 31.12.2024	0	200	2 428	2 628
- lühiajaline osa	0	200	0	200
- pikaajaline osa	0	0	2 428	2 428
Lepinguline intressimäär aastas	-	0%	7%	
Tegelik intressimäär aastas	-	0%	6,7%	
2023				
Laenujääk seisuga 31.12.2022				
- pikaajaline osa	0	0	1 766	1 766
Laenujääk kokku seisuga 31.12.2022	0	0	1 766	1 766
Antud laenud	311	0	0	311
Tegeliku intressimäära mõju	0	0	-37	-37
Laenujääk seisuga 31.12.2023	311	0	1 729	2 040
- lühiajaline osa	311	0	0	311
- pikaajaline osa	0	0	1 729	1 729
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	3%	-	7%	

2024. aasta detsembris otsustasid T2T4 OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis T2T4 OÜ 2024. aastal üle varasid vähemusosanikele kogusummas 315 tuhat eurot, sellest 311 tuhat eurot saadaoleva laenuna. Lisainformatsioon on toodud lisa 15.

Lisainformatsioon seotud isikutega tehtud tehingute kohta on esitatud lisa 33.

Lisa 11. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 33)	Kokku
2024				
Laenujääk seisuga 31.12.2023				
- lühiajaline osa	34 372	4 845	1 383	40 600
- pikaajaline osa	1 937	14 368	0	16 305
Laenujääk kokku seisuga 31.12.2023	36 309	19 213	1 383	56 905
Saadud laenud	28 221	4 688	4 710	37 619
Tagastatud laenud	-29 296	-4 851	-4 722	-38 869
Tütarettevõtte müügist tulenev laenu vähendus	-1 300	0	0	-1 300
Tegeliku intressimäära mõju	-106	439	0	333
Laenujääk seisuga 31.12.2024	33 828	19 489	1 371	54 688
- lühiajaline osa	17 753	4 345	1 238	23 336
- pikaajaline osa	16 075	15 144	133	31 352
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>EU6+3,75%-5,9%; 5,5%</i>	<i>0-12%</i>	<i>7-12%</i>	
<i>Tegelik intressimäär aastas</i>	<i>7,34-13,7%</i>	<i>5,6%-10,6%</i>	<i>8,9%</i>	
2023				
Laenujääk seisuga 31.12.2022				
- lühiajaline osa	17 040	3 352	2 173	22 565
- pikaajaline osa	13 089	12 793	133	26 015
Laenujääk kokku	30 129	16 145	2 306	48 580
Saadud laenud	30 335	8 988	1 089	40 412
Tagastatud laenud	-24 310	-5 007	-1 500	-30 817
Ümberliigitamine kontserni laenuks	0	0	-512	-512
Tegeliku intressimäära mõju	155	-607	0	-452
Liitintressi mõju	0	-306	0	-306
Laenujääk seisuga 31.12.2023	36 309	19 213	1 383	56 905
- lühiajaline osa	34 372	4 845	1 383	40 600
- pikaajaline osa	1 937	14 368	0	16 305
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>EU6+3,75%-8%; 5,5%</i>	<i>0-12%</i>	<i>12%</i>	
<i>Tegelik intressimäär aastas</i>	<i>7,6%</i>	<i>5,4%-11,8%</i>	<i>-</i>	

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenude tegeliku intressimäära mõjust tulenevalt 417 tuhat eurot (2023: 1 120 tuhat eurot) mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse.

2023. aastal on rahavoogude aruandes korrigeeritud tasutud intresse liitintressimõjust tulenevalt 272 tuhat eurot.

Lisainformatsioon rahavoogude kohta on esitatud lisa 28.

Seisuga 31.12.2024 on arendusprojektide riski vastu saadud 89% (31.12.2022: 87%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 31.12.2024				
Arendusprojektidesse antud laenu	27 888	19 489	1 371	48 748
Peakontoritetele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 940	0	0	5 940
Kokku	33 828	19 489	1 371	54 688
Seisuga 31.12.2023				
Arendusprojektidesse antud laenu	30 309	18 003	1 383	49 695
Peakontoritetele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	6 000	1 210	0	7 210
Kokku	36 309	19 213	1 383	56 905

31. detsember 2024 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus (lisa 4,7)	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 664	2027	4 900	5,46%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 980	-
LHV Pank AS	Eesti	4 746	2026	13 900	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	9 530	-
LHV Pank AS	Eesti	1 105	2026	2 450	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Nõmme tee 57, Tallinn	2 349	-
LHV Pank AS	Eesti	5 678	2026	5 758	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Manufaktuuri 7, Tallinn	7 260	-
Bigbank AS	Läti	1 900	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Ganību dambis 17A Riia; kommertsant	4 431	-
Bigbank AS	Läti	2 138	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Ranka dambis 5, Riia	2 626	460
Bigbank AS	Läti	3 945	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Jürmalas gatve 74, Riia	5 226	1 000
Bigbank AS	Läti	3 765	2027	9 000	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek – Ulbrokas 34, Riia; kommertsant	6 794	890

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

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

Hepsor AS sõlmis märtsis 2024. aastal LHV Pangaga laenulepingu lisa, millega suurendati kontsernilaenu laenulimiiti 9 miljoni euroni. Laenu tähtaeg on 12. märts 2026. Laenu tagatiseks on panditud Hepsor AS juhatuse ja nõukogu liikmetele kuuluvad aktsiad ja Hepsor Finance OÜ osad. Laenulepingus on kokku lepitud kaks finantseerimistingimust, mida mõõdetakse kvartaalselt:

- a) LHV Panga laenu ja omakapitali suhe, mis võib olla maksimaalselt 55%;
- b) Konsolideerimisgrupi poolt võetud laenukohustuste suhe Konsolideerimisgrupi varade, rahaliste vahendite ja kinnisvaraarendustega seotud investeeringute mahtu maksimaalselt 70% (seitsekümmend protsenti). Alates 31.12.2024 on Konsolideerimisgrupi varade hulka arvestatud ka finantsinvesteeringud.

2025. aasta veebruaris sõlmis Hepsor AS LHV Pangaga laenulepingu lisa, millega vähendati kontsernilaenu laenulemiiti 6 miljoni euroni.

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

Lisainformatsioon muude kontserni antud garantiide kohta on esitatud lisa 17.

Lisa 12. Rendikohustised

tuhandetes eurodes	Kasutusrendikohustised	Kapitalirendikohustised	Kokku
2024			
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2023			
- lühiajaline osa	30	10	40
- pikaajaline osa	0	29	29
Rendikohustise jääk kokku	30	39	69
Uued rendilepingud (lisa 5)	302	0	302
Rendimaksete tasumine	-147	-9	-156
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2024	185	29	214
- lühiajaline osa	42	10	52
- pikaajaline osa	143	19	162
2023			
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2022			
- lühiajaline osa	36	10	46
- pikaajaline osa	30	38	68
Rendikohustise jääk kokku	66	48	114
Uued rendilepingud (lisa 5)	94	0	94
Rendimaksete tasumine	-130	-9	-139
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2023	30	39	69
- lühiajaline osa	30	10	40
- pikaajaline osa	0	29	29

Lisa 13. Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Klientide ettemaksed	724	2 620
Võlad tarnijatele	1 138	2 961
Maksuvõlad		
Käibemaks	663	503
Füüsilise isiku tulumaks	40	32
Sotsiaalmaks	65	55
Ettevõtte tulumaks	41	0
Muud maksud	7	7
Maksuvõlad kokku	816	597
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	113	116
Intressivõlad (lisa 28)	1 011	1 020
Muud viitvõlad	67	52
Viitvõlad kokku	1 191	1 188
Muud lühiajalised võlad		
Varjatud tuletisinstrumendid (lisa 15)	2 074	2 061
Muud võlad	1 323	381
Muud lühiajalised võlad kokku	3 397	2 442
Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed kokku	7 266	9 808

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

Lisa 14. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Intressivõlad (lisa 28)	2 539	1 648
Muud pikaajalised kohustised	2 096	410
Muud pikaajalised kohustised kokku	4 635	2 058

Seisuga 31.12.2024 on muude pikaajaliste võlgade all on kajastatud võlg arendusprojekti StokOfiss 34 finantseerimisse kaasatud finantsinvestoritele kokku summas 1,7 miljonit eurot.

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 järgmistes arendusprojektides:

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustiste saldo 01.01	2 061	8
Jagunemislepingutest tulenevad tasaarveldused vähemusosanikega:		
<i>Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn</i>	-311	311
<i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>	-825	1 025
<i>Elukondlik arendus Liela 45, Marupe</i>	-725	725
Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustiste muutus	200	2 053
Aruandeaasta vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus		
<i>Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn</i>	0	-311
<i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>	0	-1 025
<i>Elukondlik arendus Liela 45, Marupe</i>	0	-725
<i>Elukondlik arendus Manufaktuuri 7, Tallinn</i>	-1 874	0
<i>Äriarendus Meistri 14, Tallinn</i>	0	8
Kokku aruandeaasta vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	-1 874	-2 053
Kokku kohustis varjatud tuletisinstrumentidest (lisa 13)	2 074	2 061

Vastavalt T2T4 OÜ osanike vahel sõlmitud jagunemislepingule tasaarveldati ettevõtte poolt osanikele antud laen varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustisega summas 311 tuhat eurot (lisa 10).

Vastavalt Kvarta SIA ja Hepsor Marupe SIA osanike vahel sõlmitud jagunemislepingule tasuti vähemusosanikele kokku 1 537 tuhat eurot, millega vähendati varjatud tuletisinstrumentidest tulenevat kohustist.

Lisa 16. Omakapital

Vastavalt Hepsor AS põhikirjale on ettevõtte miinimumaktsiakapital 3 miljonit eurot ja maksimumaktsiakapital 12 miljonit eurot. Aruandeaastal ei ole Hepsor AS aktsiakapital muutunud olles 3 855 tuhat eurot. Hepsor AS-il on 3 854 701 aktsiat nimiväärtusega 1 euro.

8. novembril 2021 otsustas aktsionäride üldkoosolek noteerida Hepsor AS-i aktsiad Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas ning emiteerida juurde kuni 854 701 aktsiat pakkumishinnaga 11,70 eurot, millest 1 euro oli aktsia nimiväärtus ja 10,70 oli ülekurs. Ülekursi korrigeeriti uute aktsiate emiteerimise ja noteerimisega kaasnenud kulude võrra. Seisuga 31.12.2024 oli ülekurs 8 917 tuhat eurot (31.12.2023: 8 917 tuhat eurot).

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

Juunis 2024. aastal otsustasid Hepsor Phoenix 3 OÜ osanikud suunata ettevõtte vabatahtlikku reservi 10 tuhat eurot, millest vähemusosaniku osa oli 5 tuhat eurot ja mis tasaarveldati osanikulaenu intressinõudega (lisa 29).

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

Lisa 17. Tingimuslikud kohustised

17.1. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31. detsember 2024 seisuga kohustus tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 5 921 tuhat eurot (31. detsember 2023: 11 535 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskuupäeva. 31. detsembri 2024 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2025-2029.

17.2. Kohtuvaidlus

Harju Maakohus on võtnud menetlusse Manufaktuuri 18 seitsme korteriomaniku hagi Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Phoenix OÜ vastu kahju nõudes. Hagi põhineb väitel, et hagejatele 2018-2019 müüdüd korteriomanditel on ehituslikud puudused. Hagejad nõuavad neile väidetavalt tekkinud kahju hüvitamist summas 467 tuhat eurot ja sellelt summalt arvatavaid viiviseid.

Hepsor Phoenix OÜ juhtkond ei pea esitatud hagi põhjendatuks ning seni esitatud asjaolude põhjal hindab nõude rahuldamist ebatõenäoliseks.

17.3. Kontserni antud garantiid

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

Täiendav informatsioon pangalaenude tingimuste kohta on esitatud lisas 11.

Konsolideeritud koondkasumiaruande lisad

Lisa 18. Müügitulu

tuhandetes eurodes	2024	2023
Kinnisvara müük	36 188	39 520
Projektijuhtimisteenused	915	88
Üüritulu	1 078	1 270
Muu müügitulu	216	257
Kokku	38 397	41 135

2024. aastal teeniti 33,5 miljonit eurot (2023: 33,3 miljonit eurot), mis on 93% (2023: 84%) kinnisvara müügitulust eraklientidelt. Aruandeaastal müüdi 194 (2023: 274) korterit, sellest Eestis 165 (2023: 59) ja Lätis 29 (2023: 215).

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	2024	2023
Eesti	32 541	13 612
Läti	5 856	27 523
Kokku	38 397	41 135

Müügitulu tegevussegmentide lõikes:

tuhandetes eurodes	2024	2023
Elukondlik kinnisvara	36 450	37 705
Ärikinnisvara	1 031	3 342
Peakontorid	916	88
Kokku	38 397	41 135

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

Lisa 19. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	2024	2023
Müüdnud kinnisvara maksumus	-29 729	-32 006
Tööjõukulud (lisa 22)	-868	-1 006
Põhivara kulum	-33	-31
Muud kulud	-1 005	-1 024
Kokku	-31 635	-34 067

Lisa 20. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	2024	2023
Tööjõukulud (lisa 22)	-192	-128
Põhivara kulum	-48	-46
Muud turustuskulud	-658	-402
Kokku	-898	-576

Lisa 21. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2024	2023
Tööjõukulud (lisa 22)	-1 108	-847
Põhivara kulum	-123	-117
Sõidu-, transpordi- ja lähetuskulud	-113	-72
Ostetud teenuste kulud	-309	-360
Muud halduskulud	-149	-76
Kokku	-1 802	-1 472

Lisa 22. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2024	2023
Palgakulud	-1 657	-1 455
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-511	-526
Kokku (lisad 19, 20, 21)	-2 168	-1 981

Seisuga 31. detsember 2024 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 28 (31.12.2023: 26) töötajat, neist Eestis 14 (31.12.2023: 13) ja Lätis 14 (31.12.2023: 13).

Kontserni keskmine töötajate arv oli 2024. aastal 21 (2023: 20), sellest Eestis 9 (2023: 9) ja Lätis 12 (2023: 11).

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

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil jaanuar- detsember 2024 olid 500 tuhat eurot (12 kuud 2023: 363 tuhat eurot).

Kontserni töötajatele, sh võtmeisikutele, ei ole makstud erihüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega võimaldatud aktsioptsioone.

Juhatuse liikmete ning nõukogu liikmete hulka kuuluvad Hepsor AS juhatuse ja nõukogu liikmed, Hepsor Latvia OÜ, Hepsor Finance OÜ ja Hepsor SIA juhatuse liikmed. Mais, 2024. aastal alustas Hepsor Finance OÜ juhatuse liikmena tööd Eesti maajuht Mihkel Mäger. Oktoobris alustas Hepsor SIA juhatuse liikmena tööd Gints Vanders.

Lisa 23. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud:

tuhandetes eurodes	2024	2023
Trahvid ja hüvitised	19	9
Allrendi tulu (lisa 5)	30	29
Ümberhindluse tulu (lisa 7)	312	0
Muud äritulud	88	128
Kokku	449	166

Muud äriikulud:

tuhandetes eurodes	2024	2023
Kahjum ebatõenäoliselt laekuvatest ja lootusetutest nõuetest	-14	-29
Allrendi kulu (lisa 5)	-30	-29
Muud äriikulud	-135	-94
Kokku	-179	-152

Lisa 24. Finantstulud

tuhandetes eurodes	2024	2023
Intressitulud (lisa 28)	185	163
Kasum finantsinvesteeringult kapitaliosaluse meetodil	0	18
Kasum tütarettevõtte müügist	0	980
Muud finantstulud	38	29
Tulud diskonteerimisest	198	2
Kokku	421	1 192

2023. aastal teenis kontsern 980 tuhat eurot tütarettevõtte Hepsor U30 SIA müügist East Capital Real Estate IV kinnisvarafondile, sellest osade müügist 595 tuhat eurot ning projekti realiseerunud kasum oli 385 tuhat eurot (lisa 28).

Lisa 25. Finantskulud

tuhandetes eurodes	2024	2023
Intressikulud (lisa 28)	-2 473	-1 920
Kahjum sidusettevõtelt kapitaliosaluse meetodil (lisa 32)	0	-567
Kulud diskonteerimisest	-22	-146
Muud finantskulud	-83	-113
Kokku	-2 578	-2 746

2024. aastal on laenude intressikulused kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse summas 3 740 tuhat eurot (2023: 2 738 tuhat eurot) (lisa 4).

Pikaajaliste finantsnõuete ja kohutuste diskonteerimisel on kasutatud tegeliku intressimäära.

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. Kontserni dividendipoliitika on väljatöötamisel.

Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2025. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 1 002 tuhat eurot (0,26 eurot aktsia kohta), mis arvestades aktsia hinda seisuga 31.12.2024 teeb dividenditootluseks 6,2%.

2024. aastal arvestati kontserni Läti ettevõtetes tulumaksu kokku 41 tuhat eurot, mis tasuti 2025. aastal.

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

Lisa 27. Kasum aktsia kohta

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

	2024	2023
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	423	1 185
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	3 855	3 855
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,11	0,31
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,11	0,31

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

Lisa 28. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa

tuhandetes eurodes	2024	2023
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 4)	3 740	2 738
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 4)	13 298	-7 679
Tütaettevõtte müügist realiseerunud kasum (lisa 24)	0	385
Tütaettevõtte müügist tulenev muutus (lisa 4)	-3 324	0
Ümberliigitamine varudest kinnisvarainvesteeringuks (lisa 4)	-7 667	0
Tegeliku intressimäära mõju (lisa 11)	417	-1 120
Varude muutus kokku	6 464	-5 676
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumi aruandes (lisa 25)	-2 473	-1 920
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 25)	-3 740	-2 738
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 13,14)	882	464
Vabatahtliku reservi moodustamine (lisa 16)	5	0
Liitintressi mõju (lisa 11)	0	272
Makstud intressid kokku	-5 326	-3 922
Laekunud intressid		
Intressitulu koondkasumi aruandes (lisa 24)	185	163
Intressinõuete vähendamine (+)/ suurendamine (-) (lisad 3,9)	-146	-129
Laekunud intressid kokku	39	34

Lisa 29. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

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

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

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

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	2024	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	31 627	4 823	0	731	300	183	733	38 397
sh üüritulu	120	31	0	627	300	0	0	1 078
Ärikasum/-kahjum	5 541	805	-47	897	102	-2 305	-661	4 332
Varad	37 703	10 316	6 826	12 784	16 077	4 033	1 074	88 813
Kohustised	24 598	7 922	3 061	9 616	10 211	7 991	3 404	66 803

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

Lisainformatsioon müügitulude kohta on esitatud lisas 18.

Lisa 30. Tütaretevõtete aktsiad ja osad

Ettevõtte	Osalus ja hääleõigus (%)		Asukoht	Valdkond
	31.12.2024	31.12.2023		
Hepsor Finance OÜ	100	100	Eesti	Peakontor
Hepsor Tooma OÜ	100	100	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor Kadaka OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Peetri OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor V10 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Latvia OÜ	80	80	Eesti	Peakontor
Hepsor L4 OÜ	-	100	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor P26 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
T2T4 OÜ	-	50	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik/ Ärikinnisvara arendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik/ Ärikinnisvara arendus
Hepsor PV 11 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor M14 OÜ	51	51	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor 3Torni OÜ	51	51	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor N450 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik/ Ärikinnisvara arendus
H&R Residentsid OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Fortuuna OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor A1 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 4 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor N57 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor N170 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor V7 OÜ	50	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor VT49 OÜ	50	50	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor M7 OÜ	100	100	Eesti	Peakontor
Hepsor Kanada OÜ	100	100	Eesti	Peakontor
Kanada SPV1 OÜ	100	100	Eesti	Peakontor
Kanada SPV2 OÜ	100	-	Eesti	Peakontor
Hepsor SPV I Ltd	100	100	Kanada	Elukondlik arendus
Hepsor SPV II Ltd	100	-	Kanada	Elukondlik arendus
Hepsor Kvarta Holding OÜ	80	40	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal 9 OÜ	80	80	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal 9 SIA	80	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Bal 7 SIA	100	100	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Agen24 SIA	100	100	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor SIA	80	80	Läti	Peakontor
Hepsor Marupe SIA	40	40	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor S4B SIA	100	100	Läti	Elukondlik/ Ärikinnisvara arendus
Hepsor SA2 SIA	41	41	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor RD 5 SIA	80	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor U34 SIA	47,4	56	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor JG SIA	80	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Jugla SIA	80	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Ganibu Dambis SIA	80	80	Läti	Ärikinnisvara arendus
Kvarta SIA	40	40	Läti	Elukondlik arendus
Riga Properties 4 SIA	40	40	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor E18 SIA	80	-	Läti	Elukondlik arendus

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

2024. aastal toimused kontsernis järgmised struktuurimuudatused:

- ✓ Märtsis, asutas Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA.
- ✓ Aprillis, tasus vähemusosaluse omanik Hepsor VT49 OÜ 50%-lise osaluse eest.
- ✓ Mais, suurendati Hepsor U34 osakapitali 430 tuhat euro võrra, mille tulemusena Hepsor kontserni osalus Hepsor U34 SIA-s vähenes 8,6%, olles 47,4%.
- ✓ Hepsor Marupe SIA osakapitali vähendati 267 tuhat eurot, millest vähemusosalusele tasuti 134 tuhat eurot.
- ✓ Hepsor AS asutas 50%-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor V7 OÜ.
- ✓ Juunis, omandas Hepsor Latvia OÜ 50%-lise osaluse Kvarta Holding OÜ-s, saades ettevõtte ainuomanikuks. Kvarta Holding OÜ osalus tütarettevõttes Kvarta SIA vähenes 100%-lt 50%-le.
- ✓ 18.07.2024 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Kanada OÜ tütarettevõtte Kanada SPV2 OÜ. Kanada SPV2 OÜ asutas 100%lise tütarettevõtte Hepsor SPV II Ltd. Finantsinvesteeringuna lisandus aruandeaasta kolmandas kvartalis Hepsor & Elysium Limited Partnership, milles Hepsor SPV II Ltd-il on 50% osalus ja mis omakorda omab 50%-list osalust Elysium & Hepsor High Park Limited Partnership-s. 30.09.2024 allkirjastati Elysium & Hepsor Brownville Limited Partnership leping, milles Hepsor SPV II Ltd-il osalus on 50%.
- ✓ Novembris, 2024. aastal sõlmisid Hepsor Marupe SIA osanikud jagunemislepingu. Jagunemiskanne tehti äriregistris 04.02.2025.
- ✓ Kvarta SIA jagunemise kanne tehti äriregistris 20.01.2025.
- ✓ 17.12.2024 jõudis lõpule T2T4 OÜ jagunemine Hepsorile kuuluva osa jagunevas ühingus omandas Hepsor Finance OÜ.
- ✓ Detsembris, 2024 müüs Hepsor AS tütarettevõtte Hotell L4 OÜ (endine ärinimi Hepsor L4 OÜ).

Muudatused kontserni struktuuris 2024. aastal ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele olid:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavoog	
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Rahavoog investeerimistegevusest	Rahavoog finantseerimistegevusest
Hepsor VT 49 OÜ	0	1	1	0
Kvarta Holding OÜ	0	0	-1	0
Hepsor U34 SIA	-43	252	0	209
Kvarta SIA	19	4	0	0
Hepsor Marupe SIA	20	-164	0	-134
Hotell L4 OÜ	-397	0	1 600	0
T2T4 OÜ	0	-5	0	0
Kokku	-401	88	1 600	75

2023. aastal toimused kontsernis järgmised struktuurimuudatused:

- ✓ 23.01.2023 omandas Hepsor Latvia OÜ täiendavalt 29%-lise osaluse Hepsor Bal9 OÜ-s, viies oma osaluse tütarettevõttes 100%-ni. Aktsiate tagasiostuleping sõlmiti seoses Balozu 9 elamuarendusprojekti valmimisega Riias.
- ✓ Aprillis asutas Hepsor Kanada OÜ tütarettevõtte Hepsor Kanada SPV 1 OÜ. Hepsor Kanada SPV 1 OÜ asutas omakorda tütarettevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd. Hepsor SPV I Ltd sõlmis juunis ja augustis partnerluslepingud Torontos, Weston'i ning Isabella kinnistute arendamiseks.
- ✓ Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ müüs Hepsor U30 SIA osad 10. mail 2023 sõlmitud müügilepingu alusel.

- ✓ Augustis 2023. aastal ostis Hepsor AS vähemusosanikelt välja osalused Hepsor N170 OÜ-s, saades ettevõtte 100%-liseks omanikuks.
- ✓ Augustis 2023 omandas Hepsor Latvia OÜ 50% osaluse ühingus SIA „Riga Properties 4“.
- ✓ Oktoobris asutas Hepsor AS 50%-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor VT49 OÜ, mis omandas 3. novembril 2023 kaks kinnistut Rae vallas.
- ✓ Detsembris asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor M7 OÜ.
- ✓ 2023. aasta detsembris suurendas Hepsor Latvia OÜ osakapitale Hepsor U34 SIA, Hepsor RD5 SIA ja Hepsor JG SIA 354 tuhande euro võrra, millest Hepsor Latvia OÜ vähemusosanikule kuulub 70 tuhat eurot. Hepsor U34 SIA vähemusosanik suurendas osakapitali 36 tuhande euro võrra.

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

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

Lisa 31. Vähemusosalus

31. detsembri 2024 seisuga oli kontsernil 23 (31.12.2023: 22) ettevõtet, kus olid vähemusosanikud.

Ettevõtte	Vähemusosaluse osalus ja hääleõigus %		*Projekti staatus		Asukoht	Valdkond
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023		
Hepsor Bal 9 OÜ	20	20	-	-	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal9 SIA	20	20	-	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor T2T4 OÜ	-	50	-	-	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	50	E	D	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	50	D	C	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor M14 OÜ	49	49	E	E	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor 3 Tornii OÜ	49	49	E	D	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor SA2 SIA	59	59	B	B	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Latvia OÜ	20	20	-	-	Eesti	Peakontor
H&R Residentsid OÜ	50	50	A	A	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor U34 SIA	52,6	44	D	C	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor RD5 SIA	20	20	E	D	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor SIA	20	20	-	-	Läti	Peakontor
Hepsor Marupe SIA	60	60	-	E	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 4 OÜ	50	50	B	A	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor JG SIA	20	20	D	B	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Jugla SIA	20	20	B	B	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Ganibu Dambis SIA	20	20	B	B	Läti	Ärikinnisvara arendus
Kvarta Holding OÜ	60	60	-	-	Eesti	Peakontor
Kvarta SIA	60	60	-	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor VT49 OÜ	50	50	B	A	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor V7 OÜ	50	-	B	-	Eesti	Elukondlik arendus
Riga Properties 4 SIA	60	60	A	A	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor E18 SIA	20	-	B	-	Läti	Elukondlik arendus

* Arendusprojekti staatused on jaotatud järgmiselt:

A – planeering menetluses

B – ehitusluba menetluses

C – ehitusluba olemas / ehitust ei ole alustatud

D – ehitust alustatud / müügiga on alustatud

E – ehitus valmis / müügis

Finantsteave vähemusosalusega tütarettevõtte kohta seisuga 31.12.2024:

tuhandetes eurodes	Käibe- varad	Põhi- varad	Lühiajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Oma- kapital	Puhaskasum/- kahjum	Koondkasum /-kahjum
Ettevõtte	Seisuga 31.12.2024					2024	
Hepsor Bal 9 OÜ	7	3	0	0	10	7	7
Hepsor Bal9 SIA	46	0	7	0	39	-1	-1
Hepsor Phoenix 2 OÜ	10 566	0	6 805	10	3 751	3 735	1 874
Hepsor Phoenix 3 OÜ	8 360	0	728	7 640	-8	-12	-12
Hepsor M14 OÜ	142	8 011	172	8 262	-281	230	230
Hepsor 3 Torni OÜ	9 905	0	10 005	0	-100	-88	-88
Hepsor SA2 SIA	1 092	0	1 117	0	-25	0	0
Hepsor Latvia OÜ	2 209	6 721	1 340	6 244	1 346	-59	-59
H&R Residentsid OÜ	1 485	0	1	1 481	3	0	0
Hepsor U34 SIA	7 816	0	571	6 494	751	3	3
Hepsor RD5 SIA	2 939	0	2 735	0	204	-25	-25
Hepsor SIA	273	2 350	2 560	0	63	289	289
Hepsor Marupe SIA	774	0	2	0	772	52	52
Hepsor Phoenix 4 OÜ	1 352	0	2	1 340	10	0	0
Hepsor JG SIA	5 666	0	5 467	0	199	-1	-1
Hepsor Jugla SIA	1 209	0	4	860	345	0	0
Hepsor Ganibu Dambis SIA	5 282	0	54	4 531	697	72	72
Kvarta Holding OÜ	0	0	0	0	0	0	0
Kvarta SIA	1 291	0	32	0	1 259	15	15
Hepsor VT49 OÜ	1 252	0	0	1 249	3	0	0
Hepsor V7 OÜ	456	0	5	448	3	0	0
Riga Properties 4 SIA	4 525	0	22	4 171	332	-17	-17
Hepsor E18 SIA	454	0	6	451	-3	-5	-5

Finantsteave vähemusosalusega tütarettevõtte kohta seisuga 31.12.2023:

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

Lisa 32. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmises sidusettevõttes:

	Osalus ja hääleõigus (%)	
	31.12.2024	31.12.2023
Hepsor P113 OÜ	45	45

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	210	193
Nõuded ja ettemaksud	292	52
Käibevara kokku	502	245
Põhivara		
Aktsiad ja osad	3	0
Kinnisvarainvesteering	10 610	9 400
Põhivara kokku	10 613	9 400
Varad kokku	11 115	9 645
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	8 260
Võlad tarnijatele ja muud võlad	178	44
Lühiajalised kohustised kokku	178	8 304
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	13 537	3 708
Muud pikaajalised kohustised	771	373
Pikaajalised kohustised kokku	14 308	4 081
Kohustised kokku	14 486	12 513
Omakapital	-3 371	-2 868
Kohustised ja omakapital kokku	11 115	9 645

Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekt Tallinnas, Pärnu mnt 113 ehitus valmis 2022. aasta viimases kvartalis. Hoone on liigitatud kinnisvarainvesteeringuks, mida kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamise teostas Colliers International Advisors OÜ. Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteeringu eesmärgiks on teenida üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood või turu keskmistel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üürnike riskitasemeid jms. 2024. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% (31.12.2023: 7,7%) ning diskontomäära 8,75% (31.12.2023: 8,9%). Seisuga 31.12.2024 hinnati vara õiglaseks väärtuseks 10,6 miljonit eurot (31.12.2023: 9,3 miljonit eurot).

Seisuga 31.12.2024 on hoone 77% ulatuses üürilepingutega kaetud.

2023. aastal sai kontsern sidusettevõtetest Hepsor P113 OÜ kapitaliosaluse meetodil kahjumit 567 tuhat eurot (lisa 25).

Hepsor AS on andnud sidusettevõttele Hepsor P113 OÜ laenu summas 2,5 miljonit eurot, seisuga 31.12.2024 ei ole antud laenuõuet allahinnatud, kuna ettevõtte omanikud ei plaani, ega ole kohustatud kinnisvarainvesteeringut hinnatud väärtusega müüma.

Kohtuvaidlused

Septembris 2023. aastal ütles Hepsor P113 OÜ üles Novel Clinic Assets OÜ-ga (NCA-ga) sõlmitud üürilepingu võlgnevuste tõttu. 08.11.2023 esitas NCA Hepsor P113 OÜ vastu hagi üürilepingu täitmiseks kohustamiseks, kahju hüvitamiseks ja alusetult saadu tagastamiseks. Senise kogemuse ja esitatud tõendite pinnalt tuleks NCA hagi rahuldamist hinnata pigem ebatõenäoliseks kui tõenäoliseks. Tegemist on keskmisest keerukama vaidlusega, sh õigusteoreetilisest aspektist.

Detsembris 2024. aastal kuulutas kohus välja NCA pankroti. Pankrotimäärus jõustus lõplikult 11.02.2025. Pankrotimenetluses on otsustatud NCA lõpetada.

Hepsor P113 OÜ esitas jaanuaris 2024. aastal vastuhagi NCA, Tomas Godelise, Concept 4 Clinic UAB ja Vertas Management UAB vastu kahju hüvitamiseks ja täiendavaid või kõrvalnõudeid. Kahju on tekkinud NCA rikkumise tõttu NCA-ga sõlmitud üürilepingu ennetähtaegse ülesütleamise tagajärjel Hepsor P113 OÜ-le tekkinud, hüvitamata jäänud kahjuga. Senise kogemuse ja seni esitatud tõendite pinnalt tuleks Hepsor P113 OÜ nõude NCA ja Tomas Godelise vastu tunnustamist hinnata pigem tõenäoliseks kui ebatõenäoliseks.

Jaanuaris 2024. aastal esitas IIsanta UAB kes on samas kontsernis NCA-ga, Hepsor P113 OÜ vastu hagi, milles nõuab IIsantale väidetavalt kuuluvate asjade väljaandmist NCA-le või alternatiivselt asjade soetamishinna kahjuna hüvitamist. Senise kogemuse ja seni esitatud tõendite pinnalt tuleks IIsanta hagi rahuldamist hinnata pigem ebatõenäoliseks kui tõenäoliseks.

Hepsor P113 OÜ esitas 2024. aasta jaanuaris ja novembris IIsanta UAB vastu hagi IIsanta UAB hagi tagamisega tekitatud kahju hüvitamiseks. Senise kogemuse ja seni esitatud tõendite pinnalt tuleks Hepsor P113 OÜ hagi rahuldamist hinnata pigem tõenäoliseks kui ebatõenäoliseks, kuid sõltub menetluses väljaselgitatavatest asjaoludest.

Concept 4 Clinic UAB esitas aprillis 2024. aastal hagi Hepsor P113 OÜ vastu kahju hüvitamiseks. Riigikohtu määruse kohaselt hagi tagamise vaidluses on hagi sellisena perspektiivitu. Senise kogemuse ja seni esitatud tõendite pinnalt tuleks Concept 4 Clinic UAB hagi rahuldamist hinnata pigem ebatõenäoliseks kui tõenäoliseks.

Hepsor P113 OÜ on esitanud väärteokaebuse NCA esindava vandeadvokaadi ja kohtutäituri vastu seoses omavolilise sissetungiga Pärnu mnt 113 hoonesse. Mõju Hepsor P113 OÜ varalisele olukorrale sellel vaidlusel puudub.

Lõplike lahendite aega ei ole hetkel võimalik ennustada.

Lisa 33. Seotud osapooled

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

Saldod ja tehingud seotud osapooltega:

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded		
Antud laenud (lisa 10)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	1 729	1 766
Antud laenud	718	0
Sisemise intressimäära mõju	-19	-37
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	2 428	1 729
Nõuded ostjatele ja muud nõuded		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	9	156
Sidusettevõtted	1	1
Intressinõuded		
Sidusettevõtted	309	159
Võlad		
Saadud ettemaksud		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	564	560
Saadud laenud (lisa 11)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	0	423
Saadud laenud	0	89
Tagasimaksud	0	0
Ümberliigitatud kontsernilaenuks	0	-512
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Laenujääk seisuga 01.01	1 383	1 883
Saadud laenud	4 710	1 000
Tagasimaksud	-4 722	-1 500
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 371	1 383
Võlad tarnijatele		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	942	2 960
Intressivõlad		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	27	68

Kaupade ja teenuste ost ja müük:

tuhandetes eurodes	2024	2023
Kaupade ja teenuste müük		
Sidusettevõtted	117	56
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	515	357
Kaupade ja teenuste müük kokku	632	413
Kaupade ja teenuste ost		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	20 022	34 090
<i>sellest ehitusteenus</i>	<i>19 847</i>	<i>33 831</i>
Teenitud intressitulu		
Sidusettevõtted		
Teenitud intressid	150	124
Kaasnev intressikulu		
Sidusettevõtted		
Kogunenud intressid	0	9
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Kogunenud intressid	187	179
Makstud intressid	228	268

Lisa 34. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- ✓ Hepsor AS sõlmis LHV Pank AS-ga pangalaenu lepingu lisa, millega vähendati laenulimiiti üheksa miljonilt eurolt kuuete miljonile eurole.
- ✓ Kvarta SIA jagunemise kanne tehti äriregistrtris 20.01.2025.
- ✓ Hepsor Marupe SIA jagunemise kanne tehti äriregistrtris 04.02.2025.

Lisa 35. Riskijuhtimine

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

Strateegiline risk

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

Tururisk

Tururisk on risk, mis tuleneb muutustest turgudel, millega kontsern kokku puutub. Peamised tururiskid on hinnarisk ja intressirisk. Kontsern on avatud hinnariskile, mis tuleneb kontserni kinnisvaraarendusprojektide turuväärtuste langusest või sisendhindade muutusest tingitud hinnatõusust. Kontserni ei saa tagada, et suudab tulevikus müüa projekte hinnaga, mis on sarnane nende

arendusprojektide eeldatava turuväärtusega või sellest kõrgem. Kui kontsernil on keeruline müüa projekte äriplaanides eeldatud hindadega, siis võib see avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, väljavaadetele ja tulemustele ning strateegia elluviimisele. Tururiski maandamiseks jälgib kontserni juhtkond pidevalt turul toimuvaid muutusi ning turusituatsiooni arendusotsuste tegemisel.

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

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

Kontserni pangalaenud on nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal ei vähene. Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile, mis tuleneb peamiselt ujuva intressimääraga pangalaenudest. Selline risk on peamiselt seotud Euribori tõusuga. 2024. aastal on 6 kuu Euribor langenud 1,3%, 2023. aastal tõusis 6 kuu Euribori 1,13%.

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Fikseeritud intressimääraga laenukohustised	25 523	20 596
sh fikseeritud intressimääraga pangalaenukohustised	4 663	0
Ujuva intressimääraga pangalaenukohustised	29 165	36 309
Kokku	54 688	56 905

Mitmetes pangalaenulepingutes on tingimus, et kasutamata laenujäägilt 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	31.12.2024	31.12.2023
Kasv 50 baaspunkti võrra	181	116

Krediidirisk

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

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

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

Seisuga 31.12 olid krediidiriskiga seotud järgmised finantsvarad:

tuhandetes eurodes	2024	2023
Raha ja raha ekvivalendid	6 249	7 604
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	530	458
Laekumata intressid	311	160
Lühiajalised laenuõuded	200	311
Pikaajalised laenuõuded	2 428	1 766
Kokku	9 718	10 299

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

tuhandetes eurodes	2024	2023
Tähtaeg tulevikus	369	145
Maksetähtaeg ületatud kuni 2 kuu	52	76
Maksetähtaeg ületatud 2-4 kuud	0	10
Maksetähtaeg ületatud üle 4 kuu	29	111
Kokku	450	342

Aruande koostamise ajal 31.03.2025 oli seisuga 31.12.2024 nõuetest laekumata 179 tuhat eurot (31.03.2024: 117 tuhat eurot).

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus väljendab võimet täita õigeaegselt oma kohustused võlausaldajate ees. Likviidsus- ja refinantseerimiskriteeriumide 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, analüüsisid 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
31.12.2024				
Laenu- ja rendikohustised	8 076	15 312	31 514	54 902
Võlad tarnijatele	1 138	0	0	1 138
Muud võlad	3 030	2 374	4 635	10 039

tuhandetes eurodes	kuni 6 kuud	kuni 12 kuud	1-5 aastat	Kokku
31.12.2023				
Laenu- ja rendikohustised	12 563	28 077	16 334	56 974
Võlad tarnijatele	2 961	0	0	2 961
Muud võlad	1 068	3 159	2 058	6 285

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	2024	2023
Intressikandvad võlakohustused	54 718	56 944
Raha ja pangakontod	6 249	7 604
Netovõlg kokku (intressikandvad võlakohustused miinus raha ja pangakontod)	48 469	49 340
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	20 912	20 993
Netovõlg ja omakapital kokku (netovõlg kokku pluss emettevõtte omanikele kuuluv omakapital)	69 381	70 333
Võla ja kapitali suhe (netovõlg jagatud netovõlg ja omakapital kokku)	70%	70%
Varad kokku	88 813	91 001
Omakapitali osakaal varade mahust (omakapital jagatud varad kokku)	24%	23%

Valuutarisk

Kontserni tegevus toimub valdavalt ettevõtete majanduskeskkonna valuutas – Eestis ja Lätis eurodes (EUR) ning Kanadas, Kanada dollarites (CAD). Kontserni välisvaluutarisk tuleneb Kanada tütarettevõtte arvestusvaluuta ümberarvestusest kontserni arvestus- ja esitusvaluutasse. Valuutariskide maandamiseks sõlmitakse kontsernis võimalikult palju välislepinguid ning tehakse enamuse kontsernis esiseid tehinguid eurodes. Äritegevuse kasv Kanadas toob kaasa kontserni avatuse valuutariskidele. Seisuga 31.12.2024 ei ole kontsern olulises osas valuutariskidele avatud ja seetõttu ei ole kontsernis kasutatud eraldi instrumente valuutariskide maandamiseks.

Geopoliitiline risk

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

Lisa 36. Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded

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

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	698	84
Nõuded ja ettemaksud	727	618
Lühiajalised laenuõuded	3 524	4 082
Varud	0	15
Käibevarad kokku	4 949	4 799
Põhivarad		
Materiaalne põhivara	46	59
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	2 228	2 225
Finantsinvesteeringud	2	2
Pikaajalised laenuõuded	10 232	10 392
Muud pikaajalised nõuded	2 798	1 963
Põhivarad kokku	15 306	14 641
Varad kokku	20 255	19 440
Kohustised ja omakapital		
Lühiajalised kohustised		
Lühiajalised laenukohustised	1 238	6 000
Lühiajalised rendikohustised	10	10
Võlad tarnijatele ja muud võlad	114	118
Lühiajalised kohustised kokku	1 362	6 128
Pikaajalised kohustised		
Pikaajalised laenukohustised	5 941	0
Pikaajalised rendikohustised	19	29
Pikaajalised kohustised kokku	5 960	29
Kohustised kokku	7 322	6 157
Omakapital		
Aktiikapital	3 855	3 855
Ülekurss	8 917	8 917
Reservkapital	385	385
Jaotamata kasum	-224	126
Omakapital kokku	12 933	13 283
Kohustised ja omakapital kokku	20 255	19 440

Koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2024	2023
Müügitulu	53	30
Müüdüd kaupade ja teenuste kulu (-)	-15	0
Brutokasum/-kahjum	38	30
Turustuskulud (-)	-34	-24
Üldhalduskulud (-)	-626	-723
Muud äritulud	29	24
Muud ärikulud(-)	-7	-5
Ärikasum/-kahjum	-600	-699
Finantstulud	1 751	1 139
intressitulu	1 562	1 035
muud finantstulud	189	104
Finantskulud (-)	-1 501	-1 601
intressikulu (-)	-993	-775
kahjum sidusettevõtetest (-)	0	-567
muud finantskulud (-)	-508	-259
Kasum/-kahjum enne tulumaksu	-350	-1 160
Aruandeperioodi puhaskasum	-350	-1 160
Aruandeperioodi koondkasum	-350	-1 160

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aksiakapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2022	3 855	8 917	0	1 671	14 443
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	0	0	0	-1 160	-1 160
Reservkapitali moodustamine	0	0	385	-385	0
Saldo 31.12.2023	3 855	8 917	385	126	13 283
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	0	0	0	-350	-350
Saldo 31.12.2024	3 855	8 917	385	-224	12 933

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	12 933	13 283
Tütarettevõtete ja olulise mõju all olevate ettevõtete väärtus emaettevõtte konsolideerimata aruandes (-)	-2 228	-2 225
Tütarettevõtete ja olulise mõju all olevate ettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	13 967	11 673
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	24 672	22 731

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	-600	-699
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara kulum	13	27
Muutused käibekapitalis:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14	-32
Varude muutus	15	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-14	21
Äritegevuse rahavood kokku	-572	-683
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud põhivara soetamisel	0	-14
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	-3	-7
Laekunud tütarettevõtte müügist	1 600	0
Laekunud intressid	706	179
Antud laenud	-9 263	-2 067
Antud laenude tagasimaksed	7 945	2 932
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	0
Muud tasumised investeerimistegevusest	-5	-63
Investeerimistegevusest rahavood kokku	980	960
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 710	425
Saadud laenude tagasimaksed	-3 472	0
Makstud intressid	-978	-765
Kapitalirendi tagasimaksed	-9	-9
Muud tasumised finantseerimistegevusest	-45	0
Finantseerimistegevusest rahavood kokku	206	-349
Rahavood kokku	614	-72
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	84	156
Raha ja raha ekvivalentide muutus	614	-72
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	698	84

Juhataja kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2024. aasta konsolideeritud auditeeritud aastaaruanne, mis koosneb tegevusaruandest, hea ühingujuhtimise tava aruandest, tasustamisaruandest ning jätkusuutlikkuse ülevaatest ning on esitatud lehekülgedel 4 kuni 54 annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Hepsor AS-i 2024. aasta konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruandes lehekülgedel 56 kuni 107 esitatud andmed ja lisainformatsioon on tõene ja terviklik. Konsolideeritud raamatupidamise aruanne annab õige ja õiglase ülevaate Hepsor AS-i ja kontserni kui terviku finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest.

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

Hepsor AS kontsern on jätkuvalt tegutsev.

Hepsor AS-i 2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne esitatakse aktsionäride üldkoosolekule kinnitamiseks mais 2025. aastal.

Henri Laks

Juhatuseliige

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tallinn, 22. aprill 2025

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hepsor AS aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud Hepsor AS ja tema tütarettevõtete (edaspidi „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS).

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

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

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt 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 Phoenix 2 OÜ, Hepsor Phoenix 3 OÜ, Hepsor PV11 OÜ, Hepsor Latvia OÜ, Hepsor M14 OÜ, Hepsor 3 Torni OÜ, Hepsor P113 OÜ ning ülevaatus ja täiendavad protseduurid põhjendatud kindlustunde saavutamiseks järgmiste tütarettevõtete osas: Hepsor SPV1 OÜ, Hepsor L4 OÜ, Hepsor Kanada OÜ, Hepsor N57 OÜ, Hepsor Tooma OÜ, H&R Residentsid OÜ, Hepsor Fortuuna OÜ, Hepsor Marupe SIA, Hepsor RD5 SIA, Hepsor U34 SIA, Kvarta SIA, Hepsor Ganibu Dambis SIA, SIA „Riga Properties 4“, Hepsor JG SIA ja Hepsor N450 OÜ.

SIA PKF Latvia viis läbi ülevaatus protseduurid tütarettevõtte Hepsor SIA finantsaruannete valitud kirjete osas vastavalt meilt kui Kontserni audiitorilt saadud instruksioonidele. Suhtlesime Läti tütarettevõtte audiitoritega regulaarselt ja vaatasime üle teostatud protseduurid ning dokumentatsiooni mahus, mida pidasime vajalikuks.

Kontserni tasemel kontrollisime konsolideerimist ning teostasime täiendavad analüütilised protseduurid nende Kontserni ettevõtete osas, mida eespool nimetatud protseduurid ei hõlmanud, et veenduda konsolideeritud finantsaruandlust mõjutavate väärkajastamiste puudumises. Kontserni struktuur on esitatud leheküljel 22.

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 31.12.2024 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud varusid summas 64 141 tuhat eurot. Keskendusime nimetatud valdkonnale, kuna varud moodustavad 72% Kontserni varade mahust.</p> <p>Täiendav informatsioon on toodud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 1 "Arvestusmeetodid" ja lisas 4 "Varud".</p> <p>Varudes kajastatakse pooleliolevaid kinnisvaraarendusprojekte ja müügiks valmis kinnisvaraarendusprojekte.</p> <p>Nii nagu kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 1.14, kajastatakse varusid kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Soetusmaksumus koosneb otsesest kuludest ja nendest üldkuludest ilma milleta varud ei oleks olemasolevas asukohas ega seisukorras. Kinnisvaraarendusprojektidega seotud laenukasutuse kulud on arvatud varude soetusmaksumusse.</p>	<p>Auditiprotseduuride käigus tegime muu hulgas järgmist</p> <p>Hindasime varude kajastamise põhimõtteid ning veendusime, et kasutatav meetod on kooskõlas IFRS nõuetega.</p> <p>Hindasime varude netorealiseerimisväärtust. Tegime selleks järelepärimisi Kontsernile, analüüsisime projektide rahavoo prognoose ning veendusime, et kortereid poleks bilansipäevajärgselt müüdnud kahjumiga.</p> <p>Veendusime, et Kontsern kapitaliseerib ainult laenukasutuse kulud, mis on otseselt seotud kinnisvaraarendusprojektide soetamise või arendamisega ning muid intressikuluseid 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 audiitoritegevuse 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 alusprintsüpi, 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks Kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsüübi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada Kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime Kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus Kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame Kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

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

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

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

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

Meid on tellitud lepingu alusel Emaettevõtte juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Hepsor AS-i 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele („Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis“).

Käsitleva küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid

Emaettevõtte juhatus 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 määrukses.

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

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

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

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

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

Audiitori kohustused

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

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõttude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) "Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaated" (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 kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav 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 aruandlusvormingu rakendamisel, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingus koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- Kontserni ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise, ja kui ESEF-i taksonoomiast pole sobiv taksonoomiaelement leitud, laiendussiltide loomise asjakohasuse hindamine; ja
- ESEF-i taksonoomia laienduselementide ankurdamise asjakohasuse hindamine.

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

Kokkuvõte

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

Audiitori määramine

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

Vastavus aruandega auditikomiteele

Meie käesolevas aruandes esitatud auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 22. aprill 2025 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.

22. aprill 2025

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

Kasumi jaotamise ettepanek

Hepsor AS kontserni omanikele kuuluv jaotamata kasum on:

tuhandetes eurodes	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2023	7 836
2024. aasta puhaskasum	423
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2024	8 259
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks (0,26 eurot aktsia kohta)	1 002
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	7 257

Henri Laks

Juhatuses liige

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tallinn, 22. aprill 2025