

hepsor



Paevälja kvartal, Paevälja 7, 9, Tallinn

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

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:	01.01.2025-31.12.2025
Majandusaasta:	01.01.2025-31.12.2025
Nõukogu:	Henri Laks, Kristjan Mitt, Andres Pärloja
Juhatus:	Martti Krass
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

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

Sisukord

Hepsor kontsern	4
Juhtkonna aruanne	5
Juhatuse pöördumine	6
Tegevuskeskkond	7
Arendusprojektide ülevaade	14
Arendusprojektid ehituses ja müügis	21
Majandustulemused	26
Kontserni struktuur	31
Olulised sündmused	32
Hea ühingujuhtimise tava	35
Tasustamisaruanne	42
Aksia ja aktsionärid	45
Vastutustundlik ettevõtlus	49
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	55
Juhataja kinnitus	109
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	110
Kasumi jaotamise ettepanek	119

Hepsor kontsern

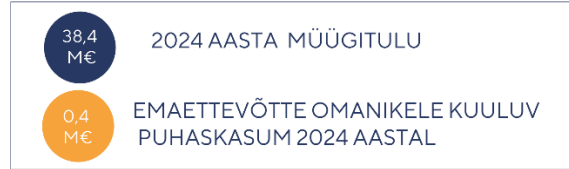
- ✓ Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) on Eesti kapitalil põhinev rahvusvaheline kinnisvaraarendusettevõtte, mille peakontor asub Tallinnas ning mille aktsiad on alates 2021. aastast noteeritud Nasdaq Balti põhinimekirjas. Novembris 2025. aastal noteeriti Nasdaq Balti võlakirjade põhinimekirjas ka Hepsori võlakirjad.
- ✓ Ettevõtte on asutatud 2011. aastal ja tegutseb täna kolmel turul – Eestis, Lätis ja Kanadas.
- ✓ Hepsori põhitegevus on jätkusuutlike ja inimkesksete elu- ning ärikeskkondade arendamine, ühendades uuenduslikud insenerlahendused, keskkonnasõbralikkuse ja kaasaegse arhitektuuri. Hepsor on esimese arendajana Baltimaades rakendanud mitmeid uuenduslikke insener-tehnilisi lahendusi, mis muudavad ettevõtte rajatavad hooned energiatõhusamaks ja seeläbi keskkonnasõbralikumaks.
- ✓ Neljateistkümne tegutsemisaasta jooksul on Hepsor arendanud kokku ligi 162 000 m² kinnisvara, sealhulgas üle 2 000 kodu ja 44 000 m² äripindasid.
- ✓ Hepsori Eesti ja Läti arendusportfellis on 28 kinnisvara arendusprojekti kogupindalaga ligikaudu 196 650 m². Lisaks tegutseb kontsern viies Kanada projektis, kus põhitegevuseks on maa uute detailplaneeringute koostamine ning seeläbi suurema ehitusõiguse saavutamine.
- ✓ Kontserni müügitulu ja kasum sõltuvad otseselt projektide arendustsüklist, mis kestab ligikaudu 24–48 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.
- ✓ Kontserni konsolideeritud aruanded koosnevad emaettevõtte ja kõigi tema tütarettevõtete finantsaruannetest aruande kuupäeva seisuga. Tütarettevõtte konsolideerimine algab siis, kui emaettevõtte saab kontrolli tütarettevõtte üle, ja lõpeb, kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle. Tütarettevõtetes on kontserni osalus 50%-100%. Tütarettevõtted, kus kontsern omab 50%-list osalust, on konsolideeritud, kuna kontsern kontrollib tütarettevõtet kinnisvaraarendusprojektide juhtimise kaudu ja/või osanike lepingute kaudu. Sidus- ja ühissettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Juhtkonna aruanne

2025. AASTA AUDITEERITUD MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



2024. AASTA AUDITEERITUD MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



FINANTSSUHTARVUD JA NÄITAJAD

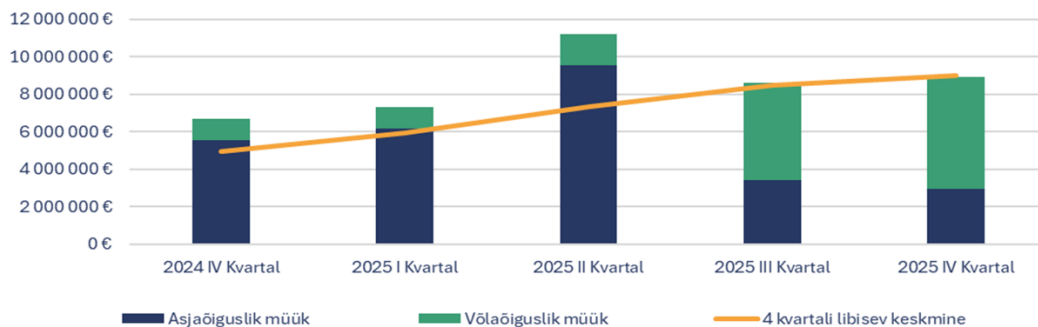
	2025	2024
Varad kokku	91 835	88 813
Laenud kokku	50 644	66 803
sh. tütarettevõtete omanike allutatud laenud kokku	16 070	16 393
Omakapital kokku	27 078	22 010
sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	20 858	20 912
Kohandatud omakapital	43 148	38 403
Omakapitali määr (%)	29,5%	24,8%
Kohandatud omakapitali määr (%)	47,0%	43,2%

ARENDUSPROJEKTIDE ÜLEVAADE

ELUKONDLIK	Staat	Arenduste arv	m ²	Korterite jääk (tk)	Võlaõigus lepingud sõlmitud	Potentsiaalne müügitulu kokku
	Valmis	5 arendust	1 545 m ²	27	0,2 M€	5,2 M€
	Ehituses	5 arendust	26 453 m ²	362	12,4 M€	94 M€

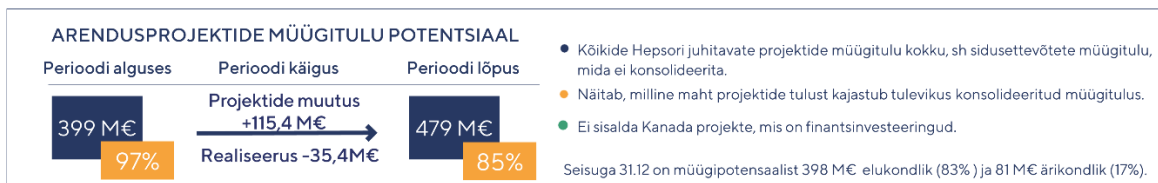
ÄRIKONDLIK	Staat	Arenduste arv	m ²	Vakantsus 31.12.25 seisuga	2025 aasta IV kv üüritulu kokku	2025 aasta üüritulu kokku	12 kuu üüritulu prognoos sõlmitud üürilepingutelt (01.01.26-31.12.2026)
	Valmis	4 arendust	16 655 m ²	16%	0,4 M€	1,1 M€	2,4 M€

ESMAMÜÜGID



* Esmamüükidena kajastatakse kvartali jooksul sõlmitud võlaõigus- ja asjaõiguslepinguid. Esmamüügina käsitletakse asjaõiguslepinguid, millele ei ole eelnenud võlaõiguslepingut.

PIKK VAADE (01.01.2025 VS 31.12.2025)



Juhatuse pöördumine

Lugupeetud aktsionärid, investorid ja lugejad



Martti Krass
Juhatuse liige

2025. aasta oli Hepsori jaoks mitmes mõttes uute alguste aasta. Lisaks muutustele kontserni juhtkonnas, kaasasime esmakordselt avaliku võlakirjaprogrammi raames Baltimaade investoritelt 8 miljonit eurot kapitali ja maksime esimest korda avaliku ettevõttena dividendi 0,26 eurot aktsia kohta. Alustasime ehitustegevust meie jaoks rekordilise 428 korteri rajamiseks, mille ehitusmaksumus on üle 60 miljoni euro ning lisasime oma arendusportfelli kolm uut arendusprojekti, mille raames rajatakse ligikaudu 700 korteri ja 2 500 m² äripinda.

Kuigi 2025. aasta oli tempokas ja mitmete uute alguste aasta, jäi kasum meie eesmärkidele alla – emettevõtte tasandil on see viimastel kahel aastal olnud 0,4 miljonit eurot. Tulemusi mõjutas muu hulgas ebakindel kinnisvaraturu olukord ning asjaolu, et Eestis ei valminud aasta jooksul ühtegi uut elamu- ega äriarendusprojekti. Lätis lõpetasime 40 korteriga Annenhof Maja arendusprojekti ehituse ning valmis stock-office tüüpi ärihoone StockOfissU34, mille renditav pind on 8 747 m².

Head meelt teeb, et lõppenud aastal suutsime müüa ära pea kogu valmis korterite laovaru. Kontserni müügitulu oli 2025. aastal 35,4 miljonit eurot, sh müüsimise aruandeaastal 141 korterit. Valmis elamuarendusprojektides on rajatud viimastel aastatel kokku 355 uut kodu ja 453 m² äripinda. Aruandekuupäeva seisuga on neist asjaõiguslepingutega müüdnud 92% ehk 327 korterit. Kontserni valminud korterite jääk oli lõppenud aasta seisuga 28 korterit. Meie kolm valmis ärihoonet olid aasta lõpu seisuga 84% ulatuses välja üüritud.

2025. aasta oli märgiline ka meie Kanada investeeringute jaoks – kinnitust sai meie investeerimisstrateegia, mille kohaselt keskendumine kiirendatud korras ehitusõiguse suurendamisele üürimajade rajamiseks. Toronto linnavolikogu kinnitas Weston Roadi projekti detailplaneeringu, mis võimaldab rajada kaks, vastavalt 37- ja 39-korruselist korterelamut kogumahuga 62 000 m² brutopinda.

2026. aastal plaanime alustada uute arendusprojektide ehitust, mille raames rajame üle 200 korteri ja 9 600 m² äripinda. Jätkame uute investeeringute tegemist, täiendades arendusportfelli ennekõike Lätis, kuid sobivate võimaluste puhul ka Eestis. Vajadusel kaasata võlakirjaprogrammi raames vahendeid investeeringute elluviimiseks ja jätkata iga-aastast dividendi maksmist aktsionäridele.

Tulevikku vaadates on põhjust olla positiivne: kui 2024. aasta lõpus oli meie esmamüükide nelja kvartali libisev keskmine 4,9 miljonit eurot, siis 2025. aasta lõpuks oli see kasvanud 9,0 miljoni euroni, mis tähendab 84% kasvu. Esmamüükide kasvu veab uute projektide käivitamisega suurenenud pakkumine ning seda toetab kasvanud nõudlus uute korterite järele meie koduturgudel.

2026. aasta on alanud üsna turbulentselt, kuid see ei tule enam üllatusena, arvestades viimase kuue aasta sündmusi. Majanduskeskkond võib jääda muutlikuks, kuid inimese kodu on koht, mis pakub turvatunnet ja pikaajast väärtust – see tagab ka meile arendajana pideva nõudluse kvaliteetse kinnisvara järele.

Ligi 15 aastaga on Hepsor kasvanud usaldusväärseks ja tugevaks rahvusvaheliseks kinnisvaraarendajaks, kes oskab kiiresti kohaneda muutuvates turutingimustes ja vajadusel oma fookust korrigeerida. Minu eesmärk on jätkata uute kihtide lisamist juba tugevale vundamendile, toetudes kolmele alustalale: kliendikesksus, kvaliteet ja kasumlikkus.

Olen uhke Hepsori meeskonna üle ning tänulik meie partneritele ja investoritele. Lõppenud aasta tõi meile palju uusi algusi ning 2026. aastal jätkame uue hooga.



Paevälja kvartal

Paevälja 7,9, Tallinn

Tegevuskeskkond

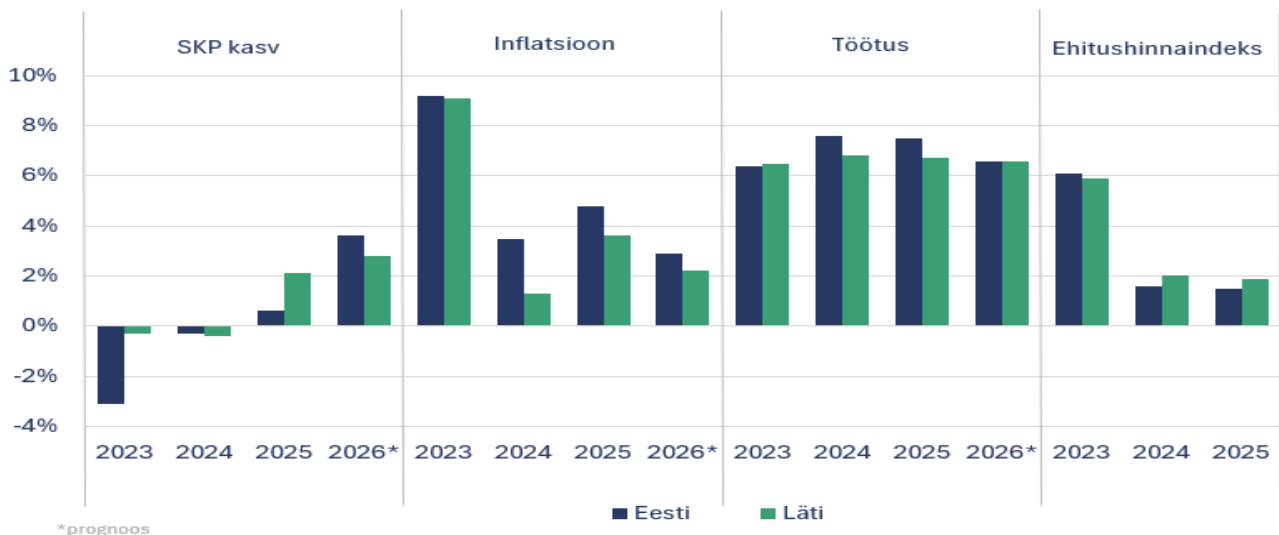
EESTI JA LÄTI

Majanduskeskkond

2025. aastal pöördusid majandused nii Eestis kui ka Lätis taas kasvule. Majanduskasvu vedasid ennekõike töötlev tööstus, IT-sektor ja Lätis ka ehitussektor. Eesti SKP kasvas 0,6% (2024: langes 0,3%) ja Läti SKP kasvas 2,1% (2024: langes 0,4%). Tarbijahinnaindeks tõusis Eestis 4,8%-ni (2024: 3,5%) ja Lätis 3,6%-ni (2024: 1,3%), ehitushinnaindeks oli vastavalt 1,5% ja 1,9% (2024: 1,6% ja 2,0%), ning registreeritud töötuse määr jäi mõlemas riigis samale tasemele kui aasta varem olles Eestis 7,5% (2024: 7,6%) ja Lätis 6,7% (2024: 6,8%).

2025. aasta keskmine brutopalk tõusis Eestis 5,6% (2024: 8,1%) ja Lätis 7,7% (2024: 9,7%). Aruandeaastal oli keskmine brutopalk Eestis 2 092 (2024: 1 975) eurot ning Lätis 1 815 (2024: 1 685) eurot. Keskised brutopalgad riikide pealinnades Tallinnas ja Riias olid vastavalt keskmiselt 2 451 (2024: 2 299) eurot ja 1 990 (2024: 1 869) eurot.

Olulised majandusnäitajad, Eesti ja Läti 2023–2026:



Allikas: Eesti Pank, Läti keskpang, Eesti Statistikaamet, Läti Statistikaamet

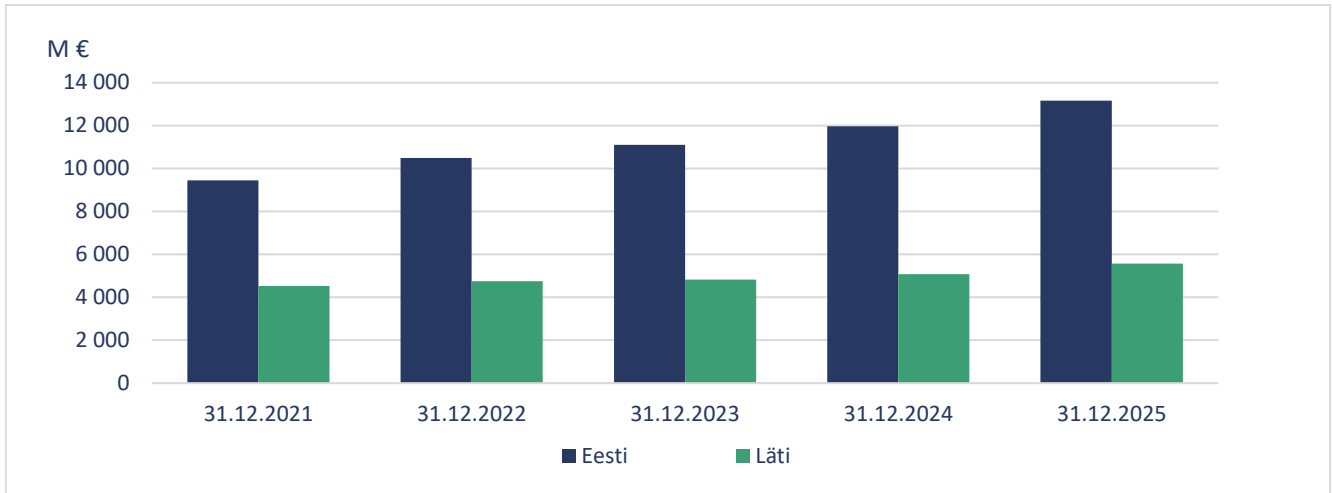
2024. aastal alanud Euribori langustrend jätkus ka 2025. aastal, kus intressimäärad püsisid aasta jooksul ligikaudu 2,0–2,3% tasemel sõltuvalt tähtajast. 6-kuu Euribor alanes aasta jooksul 2,63% tasemelt 2,14% peale, mis on ligi 0,5 protsendipunkti langust võrreldes 2024. aasta lõpu seisuga. Kuue kuu Euribori langustrend peatus 2025. aasta teisel poolel ja intressimäärad on jõudnud uuele püsivamale tasemele.

Intressimäärade langus, jätkuv palgakasv ja järgnevat aastate madalam inflatsioon võiksid mõjuda positiivselt kinnisvara kättesaadavusele, mis omakorda toetab elamispingade tehinguaktiivsuse kasvu.

Eluasemelaenud

Eestis ja Lätis on eluasemelaenude maht iga-aastaselt kasvanud, Eestis kiiremas tempos kui Lätis. Seisuga 31.12.2025 oli Eesti eluasemelaenude maht 13,1 miljardit eurot (2024: 12,0 miljardit eurot) ja Lätis 5,6 miljardit eurot (2024: 5,1 miljardit eurot). Aastases võrdluses on eluasemelaenude maht kasvanud Eestis 10,0% (2024: 7,6%) ja Lätis 9,5% (2024: 5,4%).

Eluasemelaenude maht 2021-2025:



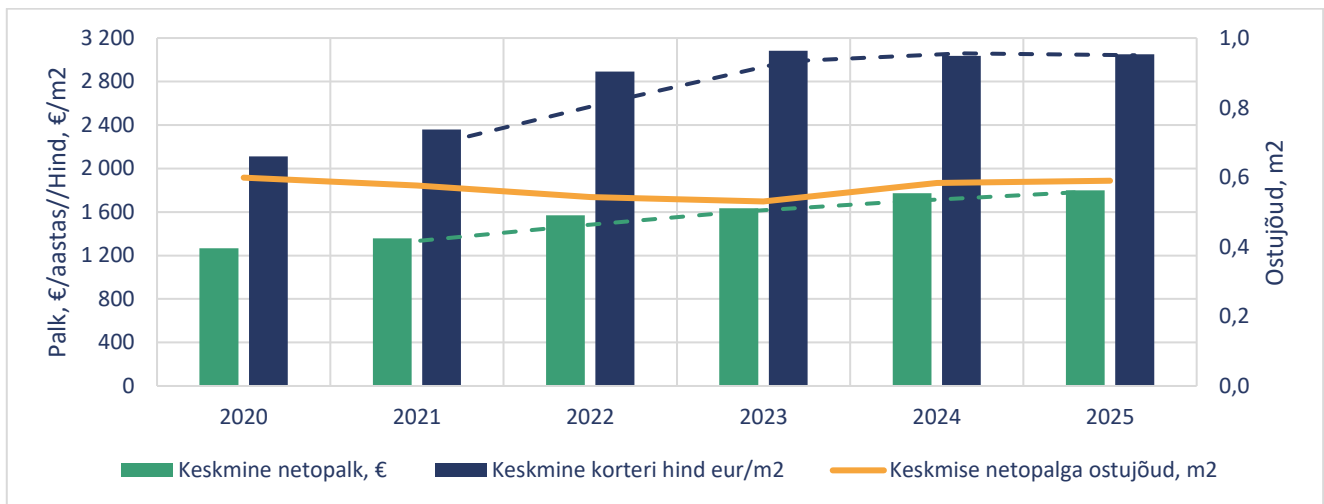
Allikas: Eesti Pank, Läti keskpank

ELUKONDLIK KINNISVARA

Tallinn

2025. aastal oli Tallinnas kinnisvaraturg aktiivne ja pakkumine on suurenenud, kuid kõrged hinnad, eriti uusarendustes on võrdluses keskmise sissetulekuga jätnud ostjate jaoks korterid raskesti kättesaadavaks.

Tallinn: Keskmine netopalk, keskmine korteritehingu hind ning palga ostujõud:



Allikas: Maa- ja Ruumiamet, Eesti Statistikaamet

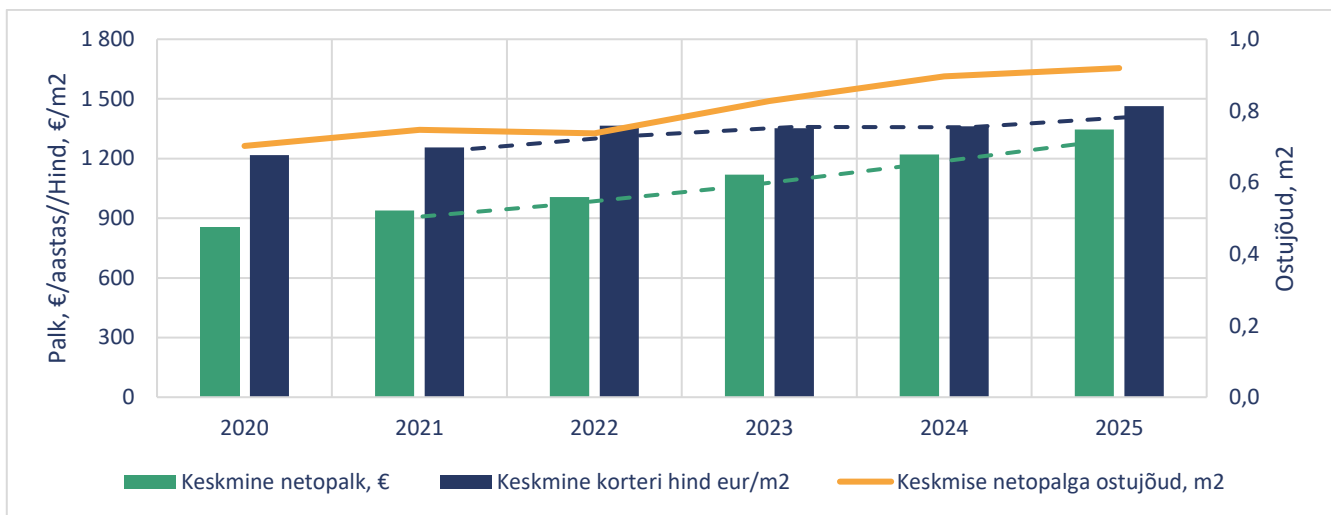
Eesti Maa- ja Ruumiameti ostu- ja müügitehingute statistika põhjal tehti Tallinnas 2025. aastal 9 034 (2024: 8 403) korterite ostu-müügitehingut, mis on 7,5% rohkem kui aasta varem. Aruandeaastal pöördus Tallinnas tehtavate tehingute arv tõusule peale kolme aastast langust. Pikaajalisest keskmisest madalama tehingute arvu peamiseks põhjuseks on jätkuvalt madal tarbija kindlustunne. Kinnisvara ostu-müügitehingute mediaanhind 2025. aastal jäi samale tasemele kui aasta varem, olles 2 830 eurot/m² (2024: 2 843 eurot/m²).

Citify portaali andmetel püsisid 2025. aastal Tallinna uusarenduste turul hinnad oluliste muutusteta. 31. detsembri 2025 seisuga oli keskmine Tallinna uusarenduse ruutmeetri hind 4 994 eurot (31. detsember 2024: 4 870 eurot/m²), mis on 2,5% kõrgem aasta varasemast. Tugev konkurents uusarenduste turul suurendas 2025. aastal pakkumiste arvu 6,8% võrra- pakkumise jääk seisuga 31.12.2025 oli 2 765 ühikut (31. detsember 2024: 2 589 ühikut). Müümata korterite jääk uusarendustes püsis kõrgel kasvades 2025. aasta lõpuks 1 063 ühikuni (31. detsember 2024: 1040 ühikut). 2025. aasta uusarenduste turgu iseloomustas ostjate tugevam positsioon, suurenenud valik ning ostuotsuste ootav hoiak, samas kui arendajad kohanesid aeglasema müügitempo ja tugeva konkurentsiga.

Riia

Riias oli turg mõõdukalt taastuv, tehingute arv kasvas ja pakkumine oli tasakaalus, mistõttu kinnisvara kättesaadavus oli Tallinnaga võrreldes parem ning ostujõud kõrgem, eriti järelturu korterites.

Riia: Keskmine netopalk, keskmine korteritehingu hind ning palga ostujõud:



Allikas: Läti Statistikaamet, Swedbank Research & Macrobond

Colliers International poolt koostatud analüüsi kohaselt tõusis 2025. aastal Lätis tehinguaktiivsus uusarenduste turul 38%, võrreldes 2024. aastaga. Tehinguaktiivsuse kõrge tõus viitab, et turu madalaim punkt võis jääda 2024. aastasse.

2025. aasta lõpuks müügis (nii valminud kui ka arenduses olevad) uusarenduste korterite jääk oli 5 000 ühikut (2024: 4 450 ühikut), mis on 12% (2024: 16%) suurem võrreldes eelmise aastaga. 2025. aastal paranes müügitegevus märkimisväärselt, võimaldades arendajatel vähendada oma müümata valminud korterite portfelli. Selle tulemusena vähenes müümata valmis korterite varu võrreldes eelmise aastaga 22%, jõudes aasta lõpuks 1 700 ühikuni (2024: 2 170 ühikut), mis omakorda toetas uute projektide käivitamist, suurendades aktiivses arenduses olevate korterite arvu 45%. Eelmüügi aktiivsus 2025. aastal tõusis 23% võrreldes eelmise perioodiga. Turuaktiivsuse tugevnedes lõpetas enamik arendajaid 2025. aasta keskpaigaks eelmüügis olevate arendusprojektides soodustuste pakkumise, samas püsisid eelmüügi tehinguhinnad üldjoontes muutumatuna võrreldes 2024. aastaga.

Aasta jooksul toimus asjaõiguslepingute alusel Riia piirkonnas kokku 2 190 (2024:1 570) uusarenduste ostu-müügi tehingut, mis on 38% rohkem aasta varasemast ja samal tasemel kui 2023. aastal. Erinevalt varasematest aastatest ei olnud enamik registreeritud müügitehingutest (65%) seotud varasemate eelmüükidega, mis viitab ostjate ettevaatlikumatele ostuotsustele, et vähendada riske ja teha otsus siis, kui arendusprojekt on valmis ja turutingimused selgemad. Küll aga prognoositakse 2026. aastaks esmamüükide aktiivsuse tõusu.

Asjaõigustehingute hinnadünaamikas jätkus müügihinna kasv – keskmine asjaõigustehingu hind uusarendustes oli 2 770 eurot/m² (2024: 2 610 eurot/m²), mis on 6,1% enam aasta varasemast.

ÄRIKINNISVARA

Ülevaade tugineb Colliersi koostatud analüüsile. 2025. aastal ulatus ärikinnisvara tehingute maht Eestis 276 miljonini euronit (2024: 483 miljonit eurot) ja Lätis 316 miljonit euronit (2024: 133 miljonit eurot). Seejuures tasub märkida, et 10 suurimat tehingut Balti riikides andsid 35% (2024: 55%) kogu tehingute mahust. Tehinguid tegid peamiselt Balti investorid, mis moodustas 92% kogu tehingumahust.

Ärikinnisvara ostu-müügitehingute puhul jääb kohalik kapital turul valdavaks ning üha sagedamini moodustatakse ühisfinantseerimisstruktuure, et pääseda ligi suurematele tehingutele.

Bürood

Tallinna bürooturu aktiivne areng jätkub arvestatava mahuga arendusportfellide pinnalt, kus arendajatel on käivitamiseks valmis mitmeid erineva suurusega arendusprojekte. 2025. aasta lõpu seisuga oli Tallinnas 954 tuhat ruutmeetrit (2024: 905 tuhat ruutmeetrit) büroopinda. Büroode segmendi vakantsus jäi samale tasemele kui võrreldaval perioodil olles ca 11%, ja kapitalisatsioonimäär oli 6,75%. Tallinna büroopindade kasutuselevõttu veavad peamiselt üürnike ümberkolimised, suurimat nõudlust loovad info- ja kommunikatsioonitehnoloogia, finants-, kindlustus- ja avalik sektor. Tervishoiusektor lisab stabiilselt täiendavat nõudlust.

2025. aasta lõpu seisuga oli Riias 905 tuhat ruutmeetrit (2024: 877 tuhat ruutmeetrit) büroopinda. A-klassi büroofoonete täituvus on peaaegu maksimaalne, mistõttu parimate pindade kättesaadavus on vähenenud. Üürnike tähelepanu on liikunud vanema büroopinna poole, mis on toonud kaasa madalamad üürihinnad ja tagasihoidliku turuaktiivsuse. B- ja C-klassi hooned seisavad silmitsi kasvava vakantsuse ja piiratud üürnike leidmise võimalustega; omanikud jagavad pindu väiksemateks üüripindadeks või kaaluvad nende ümberehitamist elamispindadeks. Investorite huvi selliste varade vastu on piiratud, kuna need ei vasta praegustele investeerimiskriteeriumidele. Riias on büroopindu muudetud meditsiini- ja ühiselamu kasutuseks, ning uusi büroode ümberehituse projekte planeeritakse ka 2026. aastal. Büroopindade vakantsusmäär jäi samale tasemele kui võrreldaval perioodil, olles ligikaudu 18% ning kapitalisatsioonimäär oli 6,75%.

Stock-office

Aasta lõpu seisuga oli Riias ja selle lähiümbruses hinnanguliselt 83 tuhat ruutmeetrit (2024: 69 tuhat ruutmeetrit) stock-office tüüpi kinnisvara, millest 14 tuhat ruutmeetrit valmis 2025. aasta jooksul, sh Hepsori arendusprojekt StokOfiss 34- 8 300 ruutmeetriga. Vakantsus ulatus 2025. aasta lõpuks 17,4%-ni (2024: 18%), mis näitab Riia turule omaselt, et pindade täitumine kiireneb tavaliselt alles pärast projektide täielikku valmimist. Kõrge vakantsuse ja tugeva konkurentsi tõttu tööstus- ja logistikasektoriga püsisid üürihinnad 2025. aastal stabiilsed ning 2026. aastal ei ole oodata märkimisväärset hinnatõusu.

KANADA

Majanduskeskkond

2025. aastat iseloomustas Kanada majanduses aeglane kasv. USA kaubanduspoliitika ebakindlus ja tollitariifid vähendasid ekspordinõudlust ning tõid kaasa struktuursed muutused majanduses - investeringud aeglustusid ning tööhõive vähenes mõnes sektoris, samal ajal kui teistes sektorites loodi uusi töökohti.

2025. aastal kasvas sisemajanduse koguprodukt siiski mõõdukalt 1,2% (2024: 1,6%) ning tarbijahinna indeks langes aasta lõpuks ligikaudu 2,0%-ni (2024: 2,4%), mis mahub Kanada keskpanga poolt kehtestatud 1-3% sihtvahemikku. Kanada keskpank langetas baasintressimäära aasta jooksul 2,25% tasemele (2024: 3,0%). Töötuse määr tõusis mõõdukalt olles 6,9% (2024:6,4%), mis oli peamiselt tingitud majanduse aeglustumisest, välisnõudluse vähenemisest ja struktuursetest muutustest tööturul.

2025. aastal iseloomustas Greater Toronto Area (GTA, elanikkond 7,1 miljonit) eluasemeturgu tehingute arvu vähenemine, uute pakkumiste suurenemine ja keskmise tehinguhinna langus. 2025. aastal tehti GTA-s kokku 62 735 eluasemete müügittehingut (2024: 67 985) , mis on 7,7% vähem kui võrreldaval perioodil. Samal ajal oli kõigi kodutüüpide keskmine müügihind 2025. aastal 1 068 210 dollarit, mis on 4,5% langust võrreldes 2024. aasta keskmise 1 118 137 dollariga. Elukondliku üürikorterite vakantsusmäär tõusis 0,5% jõudes 2025. aastal 3%-ni (2024: 2,5%). Nõudlust pidurdasid ostjate ebakindlus, suhteliselt kõrged intressimäärad ning jätkuvalt kõrged eluasemehinnad. Kuigi intressimäärad 2025. aastal vähenesid võrreldes 2024. aastaga, püsisid need siiski tasemel, mis koos kõrgete hindadega piiras ostujõudu ja vähendas tehingute arvu. Lisaks avaldas mõju nõudlusele ka ajutiste elanike vähenemine ning üldine majanduslik ebakindlus, millest tulenevalt lükkasid paljud ostjad otsuotsuseid edasi.

MAJANDUSKESKKONNA VÄLJAVAADE

Eesti Panga majanduspronoosi kohaselt on Eesti majandus taastumas 2026. aastaks oodatakse 3,6% majanduskasvu ja 2027-2028 majanduskasv jääb vahemikku 2,5-2,8%. 2026. aastal toetavad majanduse elavnemist eelkõige välisurgude kosumine ja riigipoolsed sammud. Tulumaksumuudatused jätavad inimestele rohkem raha kätte ja riigi kulutuste kasv suunab Eesti majandusse täiendavat raha. Eesti majanduse väljavaadet parandavad hea ligipääs pangalaenule, alanenud intressimäärad ja aeglustuv hinnatõus. Edasised intressimäärade muutused Euriboris on pigem väikesed, kuid seni toimunud langus ja pankade suutlikkus laene anda toetab nii ettevõtteid kui ka majapidamisi.

Hinnatõus aeglustub lähiaastatel. 2026. aasta alguseks taandub inflatsioonist mootorsõidukimaksu mõju ning aasta keskpaigaks kaob hinnakasvunäitajast ka aasta varem jõustunud käibemaksutõusu mõju. Samal ajal kandub toidutoormete odavnemine järkjärgult jaehindadesse ning toiduainete hinnakasv aeglustub. Teenuste senist kiiret hinnatõusu aitab edaspidi pidurdada palkade mõõdukam kasv. Tarbijahinnaindeksi kasv aeglustub 2026. aastal 2,9%-ni ning 2027. aastal 2,4%-ni.

Töötus väheneb järkjärgult ning prognoositav tööpuuduse määr järgnevatel aastatel on 6,0-6,6%, keskmiseks palgakasvuks ootab Eesti Pank 2026. aastal 5,4%. Keskmise brutokuupalga kasv aeglustub, ent tulumaksusüsteemi muutmine suurendab inimeste netosissetulekut hüppeliselt. Tänu hinnakasvu aeglustumisele paraneb inimeste reaalne ostujõud märkimisväärselt. Teisalt aitab tulumaksuseaduse muutus vähendada kulurvet tööandjatele ja annab võimaluse taastada viimastel aastatel kannatada saanud kasumlikkust.

Läti keskpank prognoosib aastateks 2026-2028 sarnast majanduskasvu, mis oli 2025. aastal. Eeldatakse, et aastatel 2026-2028 jääb majanduskasv 2,8-3,2% juurde. Majanduskasvu toetavad nii riigi- kui erasektori investeeringud kui ka eratarbimine. Tarbijate kindlustunne ja finantsolukord tugevnevad, mis suurendab eratarbimist. Ekspordi kasvu toetab tugevnev välisnõudlus, kuid survet avaldavad kõrged tööjõukulud ja geopoliitilised riskid. Eelarvepoliitika jääb majandust toetavaks, tarbimist ja investeeringuid soodustavad kaitse- ja demograafiakulutused ning palgatõus. Inflatsioon püsib järgmise kolme aasta jooksul vahemikus 3-4%, 2026. aastal 3,2%. Inflatsiooni kiirenemist toetavad kiire palgakasv, reguleeritud tariifide muutmine ja aktsiiside tõus. Tööturg jääb pingeliseks ning palgakasv ületab inflatsiooni, tugevdades elanike ostujõudu. Tööpuuduse määr jääb madalaks, olles järgnevatel aastatel vahemikus 6,2-6,6%, keskmiseks palgakasvuks ootab Läti Pank 2026. aastal 7,6%.

Kanada Kinnisvara Finantseerimise ja Arendamise Agentuur (Canada Mortgage and Housing Corporation) prognoosib pärast 2025. aasta kinnisvaraturu langust, lähiaastateks Toronto elamukinnisvaraturu mõõdukat kasvu. 2026-2027. aastal peaks järelturu pakkumine ületama nõudlust, mille tulemusena keskmine müügihind langeb veelgi. Prognoosi kohaselt alustatakse 2026. aastal

elamuarendusprojektide ehitusega väiksemas mahus kui 2025. aastal. Osaliselt kompenseerib korterelamute ehituse langust tugev üürielamute ehitus. 2026. aastal prognoositakse müügitehingute arvu kasvu 3,6% võrreldes 2025. aastaga, kuna varem ostuotsuseid edasi lükanud ostjaid julgustavad madalamad müügihinnad ja soodsamad finantseerimistingimused, mis suurendavad ostjate laenuvõimekust. Sellest hoolimata jääb müügimaht alla viimase 10 aasta keskmise, mida mõjutavad kõrge töötus, nõrk investorite kindlustunne ning madal kinnisvara kättesaadavus. Pärast 2026. aastat loob paranev tööturg eeldused müügi edasiseks kasvuks.

Üürielamute ehitus püsib aktiivne hoolimata elamuehituse kogumahu vähenemisest. Seda toetavad jätkuvalt nii riiklikud rahastamisprogrammid kui ka kohalike omavalitsuste erinevad toetusmeetmed. Turuosaliste hinnangul on sektori pikaajaline väljavaade positiivne: arendajaid soosib vähenenud konkurents, kuna korterelamute valmimine aeglustub. Üha enam arendajaid kaalub ka olemasolevate korteriprojektide ümberkujundamist üürielamuteks. Üüriks ehitatud korterite vakantsusmäär kasvab 2026. aastal 3,5%-ni (2025: 3%), nii üüripakkumise suurenemisest, kui ka rahvastiku kasvu aeglustumisest. Samuti võib osa kõrgema sissetulekuga üürikest parema ostujõu tõttu liikuda koduomanikeks.

Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 31. detsember 2025 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 33 aktiivset arendusprojekti* (31. detsember 2024: 24 projekti) kokku 196 650 ruutmeetriga (31. detsember 2023: 172 500 ruutmeetrit).



3
RIIKI



33
TÖÖS PROJEKTI



452 600
RUUTMEETRIT

VALMIS:		TÖÖS:		PIPELINE:	
Äri	Elukondlik	Elukondlik	Äri	Elukondlik	
16 900	1 500	25 900	68 600	85 900	
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	


EESTI



Manufakturi Vabrik, Tallinn

19 PROJEKTI – 100 500 m²

VALMIS ARENDUSED:

Äri **7 900 m²**
Elukondlik **1 000 m²** (18 korterit)
Kokku **8 900 m²**

EHITUSES:

Elukondlik **13 500 m²** (201 korterit)

PIPELINE:

Äri **13 500 m²**
Elukondlik **64 600 m²** (1031 korterit)
Kokku **78 100 m²**


LÄTI



Ulbrokas 34, Riga

9 PROJEKTI – 98 100 m²

VALMIS ARENDUSED:

Äri **8 800 m²**
Elukondlik **400 m²** (10 korterit)
Kokku **9 200 m²**

EHITUSES:

Elukondlik **12 500 m²** (227 korterit)

PIPELINE:

Äri **59 300 m²**
Elukondlik **17 200 m²** (290 korterit)
Kokku **76 500 m²**


KANADA



Weston, Toronto

5 MAA ARENDUSPROJEKTI – 254 000 m²

PIPELINE:

3 000 sihtotstarbeliselt ehitatud üürikorteri ehitusõiguste saamise etapp.

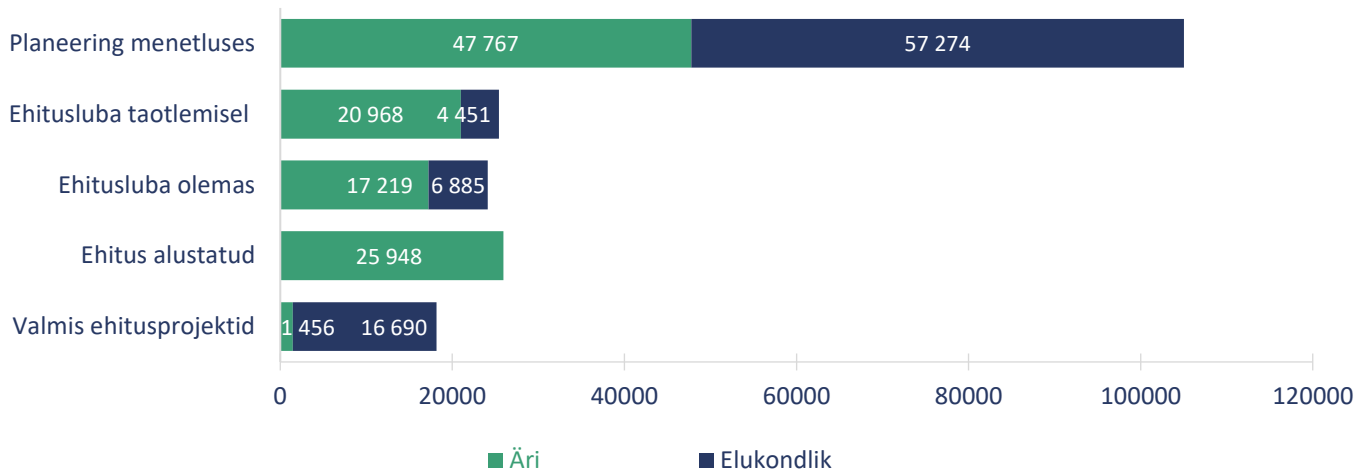
PEAMINE INVESTEERIMISSTRATEEGIA

Maa omandamine ehitusõiguse laiendamiseks eesmärgiga maa müüa.

Olulised muutused arendusportfellis 2025. aasta jooksul:

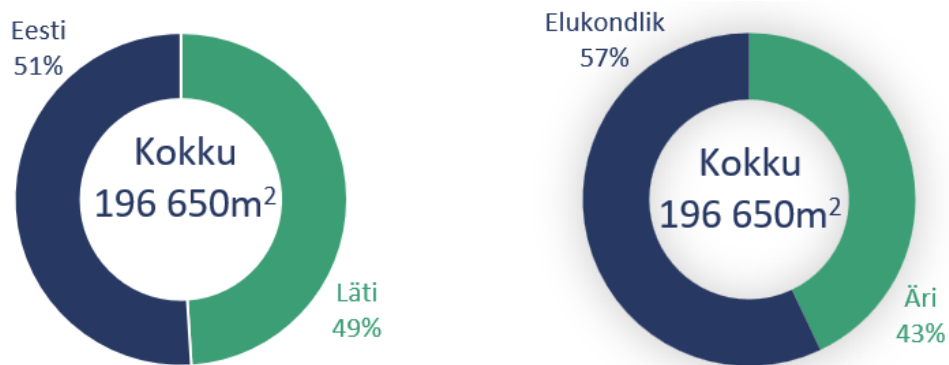
- ✓ Valminud projektides anti klientidele üle 141 korterit.
- ✓ Tallinnas asutati uus ettevõte Hepsor PHX5 OÜ, mille arendus näeb ette ligi 300 korteri arendust.
- ✓ Lätis lisandus portfellile Starta 17 arendusprojekt 250 korteriga.

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel ruutmeetrites* seisuga 31. detsember 2025:



*Välja arvatud Kanada projektid

Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade lõikes* seisuga 31. detsember 2025:



*Välja arvatud Kanada projektid

Arendusprojektid Kanadas seisuga 31.12.2025:

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 3 000 uue rendikorteri rajamiseks.

- ✓ Weston Road projekti eesmärgiks oli kinnistu ehitusmahtude tõstmine ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks. 2025. aasta augustis jõustus Toronto linnavolikogu otsus, millega anti ehitusõigus kahe 35- ja 39-korruselise kortermaja rajamiseks, kogubrutopinnaga on 62 000 m².
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Brownville Avenue projekt, 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 31.12.2025:

Töös olevad arendusprojektid:

Projekti aadress	Projekti nimi	Arendusettevõtte	Hepsori osalus	Projekti staatus	Ühikuid müüa		Müügitulu prognoos (M€)	Planeeritud ehituse algus	Planeeritud projekti lõpp
					Korterid (tükid)	Ärikondlik (m ²)			
Nõmme tee 57, Tallinn	Lilleküla kodud	Hepsor N57 OÜ	100%	Ehituses ja/või müügis	1	0	0,2	IV kv 2022	IV kv 2025
Manufaktuuri 7, Tallinn	Manufaktuuri 7	Hepsor Phoenix 2 OÜ	50%	Ehituses ja/või müügis	8	466	1,5	I kv 2023	IV kv 2026
Paldiski mnt 227, Tallinn	Ojakalda kodud	Hepsor 3 Torni OÜ	100%	Ehituses ja/või müügis	9	0	1,8	III kv 2022	I kv 2026
Alvari 1,1a,5, Tallinn	Alvari 1, 1a,5	Hepsor A1 OÜ	100%	Planeering menetluses	145	777	37,8	N/A	N/A
Manufaktuuri 12, Tallinn	M12	Hepsor Phoenix 4 OÜ	50%	Ehituses ja/või müügis	49	0	12,6	III kv 2025	II kv 2027
Võistluse 7, Tallinn	V7	Hepsor V7 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	8	0	2,6	I kv 2026	II kv 2027
Manufaktuuri 5, Tallinn	Manufaktuuri Vabrik	Hepsor Phoenix 3 OÜ	50%	Ehituses ja/või müügis	152	0	48,6	III kv 2023	III kv 2028
Manufaktuuri 5, Tallinn	Manufaktuuri Vabrik II etapp	Hepsor Phoenix 3 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	171	1 731	48,7	N/A	N/A
Paevälja 7,9, Tallinn	Paevälja kvartal I etapp	Hepsor SOF OÜ	50%*	Ehitusluba menetluses/olemas	88	918	20	II kv 2026	I kv 2028
Narva mnt 150, 150a, Tallinn	Paevälja kvartal II-III etapp	Hepsor SOF OÜ	50%*	Planeering menetluses	209	0	40,6	II kv 2027	II kv 2030
Kadaka tee 197, Tallinn	Kadaka tee 197	H&R Residentsid OÜ	50%	Planeering menetluses	101	0	17,6	N/A	N/A
Meistri 14, Tallinn	Grüne maja	Hepsor M14 OÜ	51%	Valmis, teenib rahavoogu	0	3 474	N/A	II kv 2023	N/A
Vana Tartu mnt 49, Tallinn	Veski keskus	Hepsor VT49 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	0	3 551	N/A	I kv 2026	N/A
Pärnu mnt 113, Tallinn	P113 Tervisemaja	Hepsor P113 OÜ	45%*	Valmis, teenib rahavoogu	0	4 002	N/A	IV kv 2022	N/A
Narva mnt 150B, Tallinn	Narva mnt 150b	Hepsor N450 OÜ	100%	Planeering menetluses	0	4 185	N/A	N/A	N/A
Ranka Dambis 5, Riia	Nameja Rezidence	Hepsor RD5 SIA	100%	Ehituses ja/või müügis	6	0	1,0	III kv 2024	I kv 2026
Jurmala gatve 74, Riia	Annenhof Mājas	Hepsor JG SIA	100%	Ehituses ja/või müügis	4	0	1,3	I kv 2025	I kv 2026
Braila iela 23, Riia	Zaļā Jugla	Hepsor Jugla SIA	100%	Ehituses ja/või müügis	105	0	16,2	III kv 2025	III kv 2028
Eiženijas iela 18, Riia	Kirsu Kalna Majas	Hepsor E18 SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	54	0	7,6	IV kv 2025	II kv 2027
Dzelzavas iela 74C, Riia	360° Dzelzavas Residences	Hepsor DZ74 SIA	50%	Ehituses ja/või müügis	103	0	14,3	II kv 2025	II kv 2027
Smaidu, Drelini	Smaidu park	SIA "Riga Properties 4"	50%	Planeering menetluses	0	74 314	N/A	N/A	N/A
Starta 17, Riia	Starta 17	Hepsor S17 SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	255	0	39,0	II kv 2026	IV kv 2029
Ulbrokas 34, Riia	StockOffice U34	Hepsor U34 SIA	59,3%	Valmis, teenib rahavoogu	0	8 789	N/A	II kv 2024	N/A
Ganibu Dambis 17, Riia	Veidama kvartal I etapp	Hepsor Ganibu Dambis SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	0	5 154	N/A	II kv 2026	N/A
Ganibu Dambis 17a, Riia	Veidama kvartal II etapp	Hepsor Ganibu Dambis SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	0	18 961	N/A	N/A	N/A
Saules aleja 2a, Riia	Saules aleja	Hepsor SA2 SIA	51%	Planeering menetluses	0	4 190	N/A	N/A	N/A
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 I etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	80	1 177	19,4	I kv 2029	I kv 2031
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 II etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	80	0	19,4	IV kv 2029	IV kv 2031
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 III etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	150	1 135	48,5	IV kv 2030	IV kv 2033
KOKKU					1 778	132 787	479**		

*Sidus- ja ühissettevõtted

**Seisuga 31.12 on müügiptentsiaalset 398 miljonit eurot elukondlik (83%) ja 81 miljonit eurot ärikondlik (17%).

N/A müügitulu puhul ärihooneid ei kajastata, ajalise vaate korral planeerime aega alates ehitusloa menetlusest.

Arendusprojektid Tallinnas seisuga 31. detsember 2025:



Planeering menetluses

- 1 Narva mnt 150, 150a
- 2 Narva mnt 150b
- 3 Alvari 1, 1a
- 4 Kadaka tee 197
- 5 Manufaktuuri 3 I-III etapp

Ehitusluba menetluses/olemas

- 6 Paevälja 5, 7, 9
- 7 Vana-Tartu mnt 49
- 8 Võistluse 7
- 9 Manufaktuuri 5 II etapp

Ehituses ja/või müügis

- 10 Manufaktuuri 5 I etapp
- 11 Manufaktuuri 7
- 12 Manufaktuuri 12
- 13 Nõmme tee 57
- 14 Paldiski mnt 227c

Valmis objekt, teenib rahavoogu

- 15 Meistri 14
- 16 Pärnu mnt 113

Arendusprojektid Riias seisuga 31. detsember 2025:



Planeering menetluses

1 RP4 Drelini

Ehitusluba menetluses/olemas

- 2 Saules aleja 2a
- 3 Ganibu Dambis 17a
- 4 Eizenija 18
- 5 Starta 17

Ehituses ja/või mūgis

- 6 Jurmalas Gatve 74
- 7 Ranka Dambis 5
- 8 Dzelzavas 74C
- 9 Braila 23

Valmis objekt, teenib rahavoogu

10 Ulbrokas 34

Projektid Torontos seisuga 31. detsember 2025:



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

Arendusprojektid ehituses ja müügis

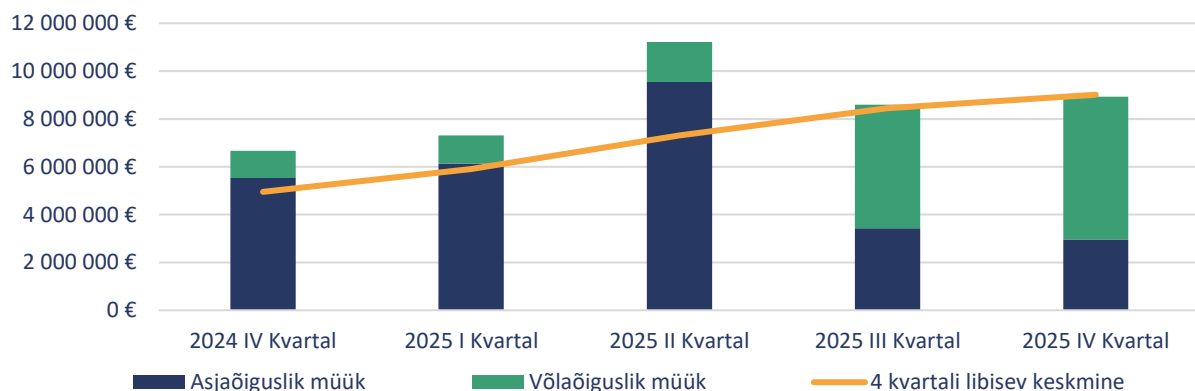
Müügitulu potentsiaal (31.12.2025 seisuga):

Müügitulu potentsiaaliks 31.12.2025 seisuga oli 479 miljonit eurot, millest 83% moodustab elukondlik kinnisvara ja 17% on ärikinnisvara. Elukondlikust kinnisvarast on kas valmis või ehituses 25% ning ärikondlikust kinnisvarast 44% on valmis.



* Kõik müügiandmed on esitatud ilma käibemaksuta

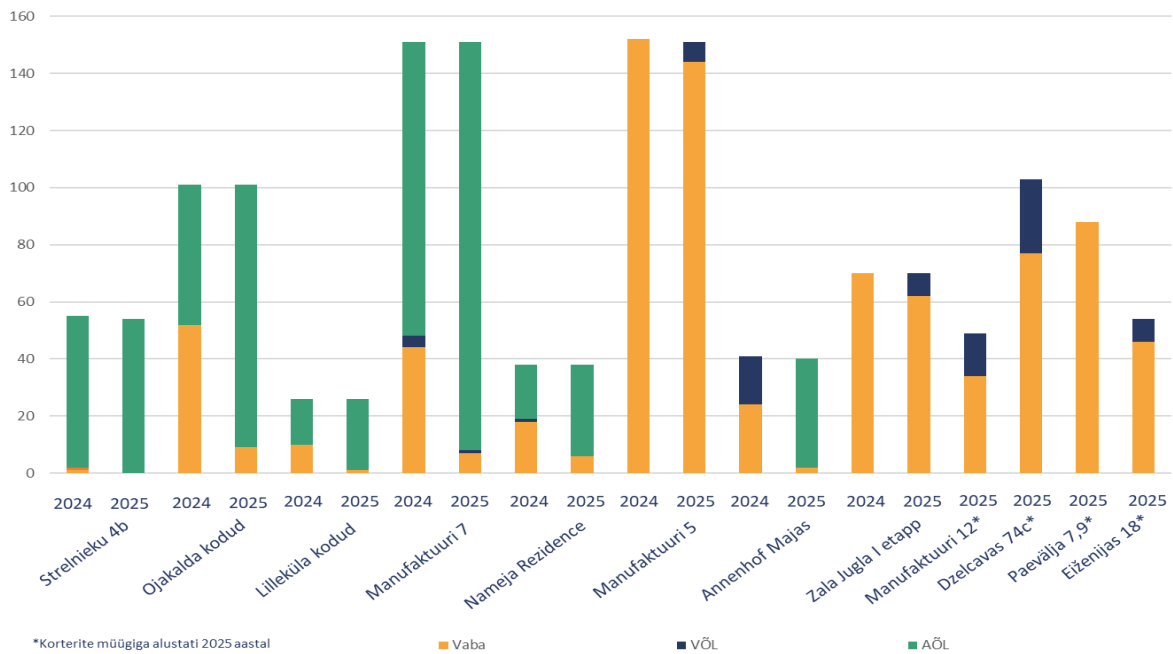
Eelmüügis ja müügis olevad elukondlikud arendusprojektid (seisuga 31. detsember 2025):



Esmamüükidena kajastatakse kvartali jooksul sõlmitud võlaõigus- ja asjaõiguslepinguid. Esmamüügina käsitletakse asjaõiguslepinguid, millele ei ole eelnenud võlaõiguslepingut.

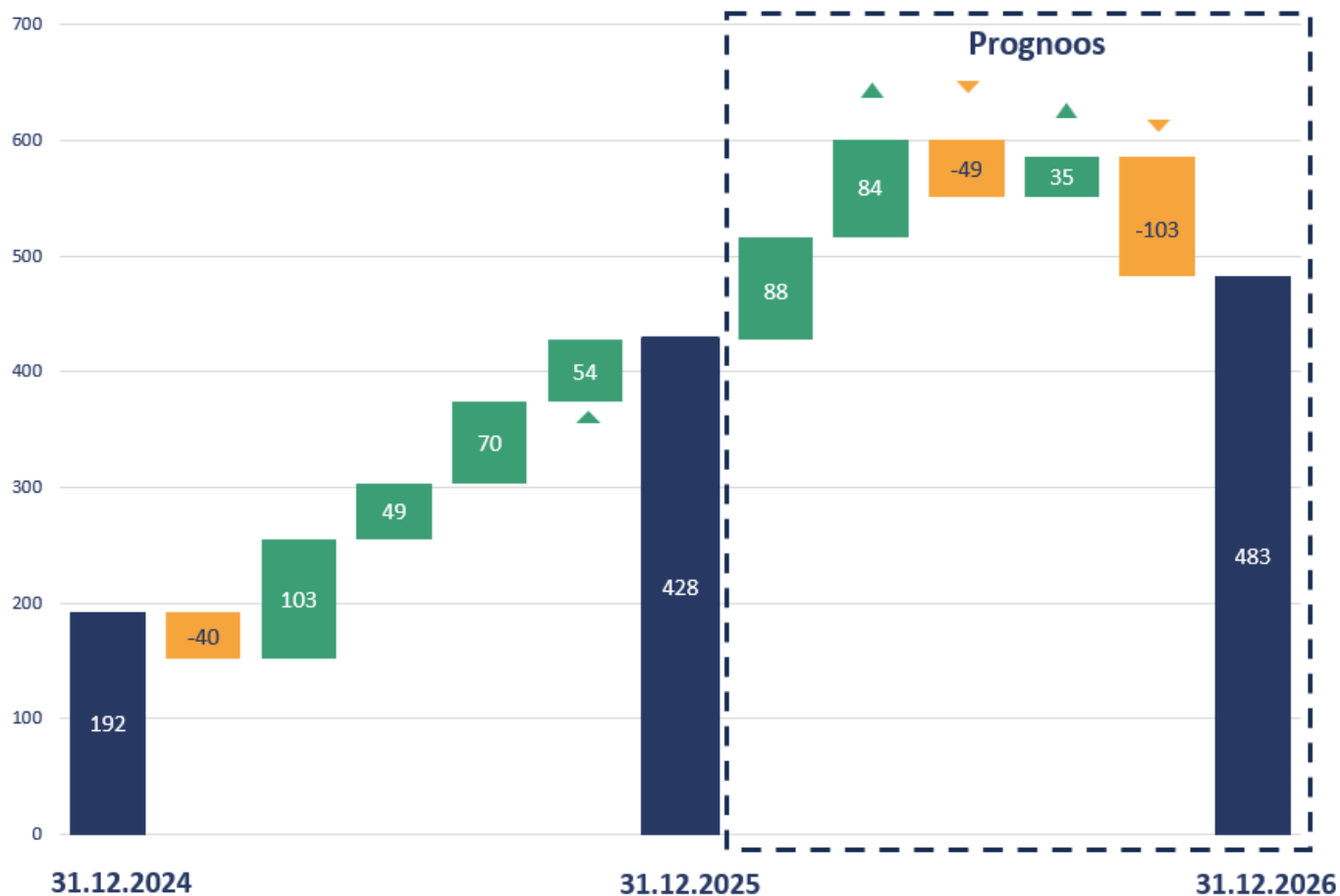
	Kokku kortereid	31.12.2025 seisuga müüdnud		Müümata
		VÕL	AÕL	
Valmis arendusprojektid	356	1	328	27
Ehituses arendusprojektid	428	64	0	364
Kokku	784	65	328	391

2025. aastal müügis olevad elukondlikud arendusprojektid võrdluses 2024. aastaga:



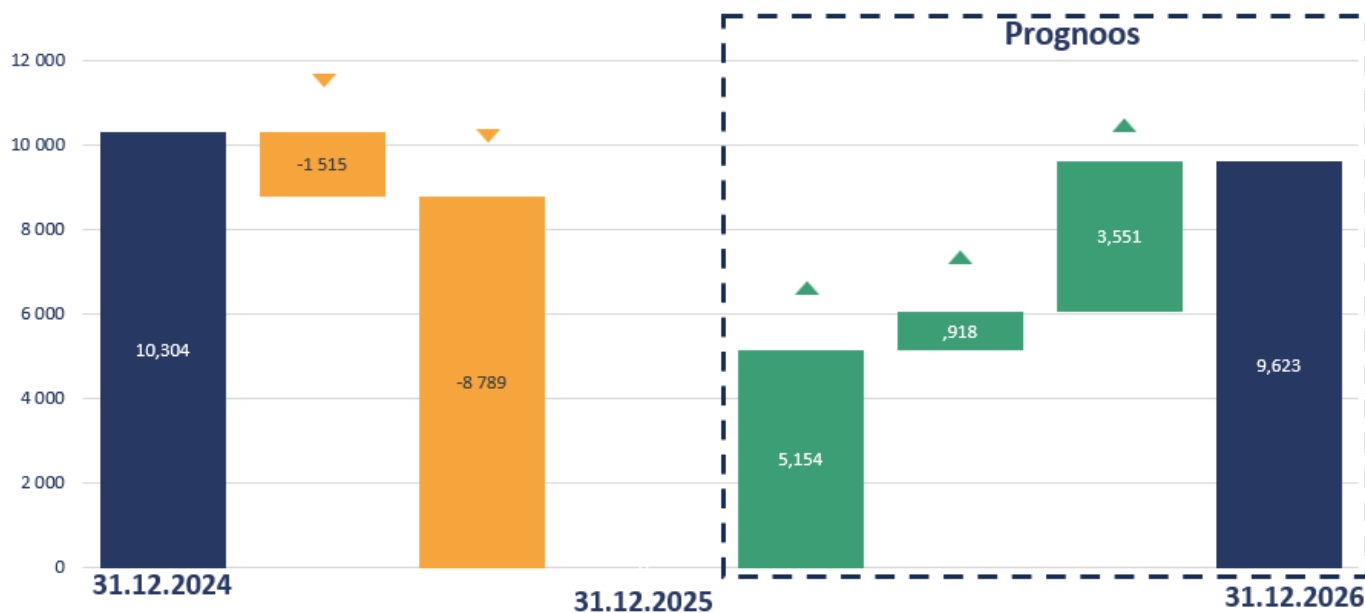
Ehituses olevad elukondlikud arendusprojektid (seisuga 31. detsember 2025):

Seisuga 31.12.2025 oli kontsernil ehituses 428 korterit (31.12.2024: 192 korterit), millest 201 (31.12.2024: 152) korterit Eestis ja 227 (31.12.2024: 40) korterit Lätis.



Ehituses olevate korterite arv (tk)	Ehituses	Lõppenud	Ehituses olevate korterite arv kokku
Jurmalas Gatve 74, Riia	40	0	
Manufaktuuri 5 I etapp, Tallinn	152	0	
31.12.2024 Ehituses olevate korterite arv	192	0	192
Jurmalas Gatve 74, Riia	0	-40	
Dzelzavas 74C, Riia	103	0	
Manufaktuuri 12, Tallinn	49	0	
Braila iela 23 I etapp, Riia	70	0	
Eiženiija 18, Riia	54	0	
31.12.2025 Ehituses olevate korterite arv	276	-40	428
Paevälja 7,9, Tallinn	88	0	
Starta17 I etapp, Riia	84	0	
Manufaktuuri 12, Tallinn	0	-49	
Braila iela 23 II etapp, Riia	35	0	
Dzelzavas 74C, Riia	0	-103	
31.12.2026 Prognosis	207	-152	483

Ehituses olev ärikinnisvara (seisuga 31. detsember 2025):



Projekt	Ehituses (m ²)	Ehitus lõppenud (m ²)	Ehituses olev äripind (m ²)
Manufaktuuri Vabrik I etapp	1 515	0	
StokOfiss 34	8 789	0	
Seisuga 31.12.2024	10 304	0	10 304
Manufaktuuri Vabrik I etapp	0	-1 515*	
StokOfiss 34	0	-8 789	
Seisuga 31.12.2025	0	-10 304	0
Veidama kvartal I etapp	5 154	0	
Paevälja kvartal I etapp	918	0	
Veski keskus	3 551	0	
Prognoos 31.12.2026	9 623	0	9 623

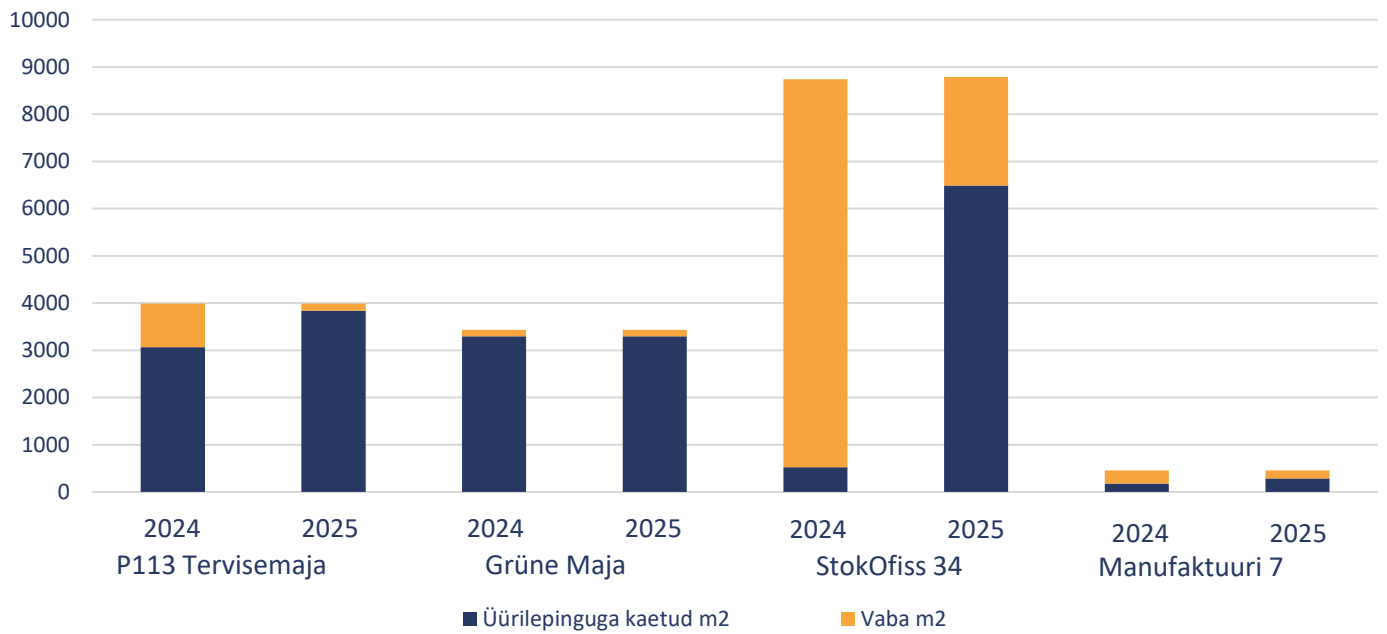
* Manufaktuuri Vabriku esimeses etapis äripindasid ei rajata

Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus seisuga 31. detsember 2025:

Projekt	Üüritav pind (m ²)	Seisuga 31.12.2024 üüritud		01.01.2025-31.12.2025	Seisuga 31.12.2025 üüritud		
		Üüritud pind m ²	Vakantsus %	Sõlmitud üürilepingud m ²	Üüritud pind kokku m ²	Vakantsus m ²	Vakantsus %
Valminud projektid	16 655	6 949	58%	6 964	13 913	2 742	16%

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

Seisuga 31.12.2025 ärikinnisvara täituvus võrdluses 2024. aastaga:



Majandustulemused

Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	2025	2024	2023	2022	2021
Müügitulu	35 414	38 397	41 135	12 870	14 961
Brutokasum	5 636	6 762	7 068	1 774	3 059
EBITDA	3 458	4 536	5 227	383	2 037
Ärikasum	3 359	4 332	5 034	235	1 880
Puhaskasum	1 039	2 134	3 480	1 331	1 733
<i>Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum</i>	399	423	1 185	1 396	-22
Koondkasum/-kahjum	191	-156	1 713	1 315	-12
<i>Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum</i>	889	-81	1 127	1 033	46
Varad kokku	91 835	88 813	91 001	78 368	55 345
<i>Sh. varud</i>	58 938	64 141	77 439	69 760	37 237
Kohustised kokku	64 757	66 803	68 840	58 045	36 308
<i>Sh. allutatud tütarettevõtte osanike laenud ja muud omakapitalilaadsed instrumendid, mis on klassifitseeritud kohustisena</i>	16 070	16 393	13 202	13 908	13 073
Laenukohustised kokku	47 747	54 688	56 905	48 580	28 363
<i>Sh. allutatud tütarettevõtte osanike laenud</i>	13 770	14 693	13 202	13 908	13 073
Omakapital kokku	27 078	22 010	22 161	20 323	19 037
<i>Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</i>	20 858	20 912	20 993	19 866	18 904
Kasum aktsia kohta	0,10	0,11	0,31	0,36	-0,01

Suhtarvud

	2025	2024	2023	2022	2021
Brutokasumi marginaal	15,9%	17,6%	17,2%	13,8%	20,4%
Ärikasumi marginaal	9,5%	11,3%	12,2%	1,8%	12,6%
EBITDA marginaal	9,8%	11,8%	12,7%	3,0%	13,6%
Puhaskasumi marginaal	2,9%	5,6%	8,5%	10,3%	11,6%
Üldkulude suhtarv	8,9%	7,0%	5,0%	12,0%	8,1%
Omakapitali määr	29,5%	24,8%	24,4%	25,9%	34,4%
Kohandatud omakapitali määr	47,0%	43,2%	38,9%	43,7%	58,0%
Võlakordaja	52,0%	61,6%	62,6%	62,1%	51,3%
Kohandatud võlakordaja	37,0%	45,0%	48,0%	44,2%	27,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,6	2,3	1,7	2,5	4,2
Omakapitali tootlus	4,2%	9,7%	16,4%	6,8%	12,1%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	1,9%	2,0%	5,8%	7,2%	-0,2%
Varade tootlus	1,2%	2,4%	4,1%	2,0%	4,0%

Suhtarvude definitsioonid

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Kohandatud omakapitali määr = (perioodi lõpu omakapital + allutatud tütarettevõtte omanike laenud ja muud omakapitali-laadsed instrumendid, mis on klassifitseeritud kohustustena) / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Kohandatud võlakordaja = (intressikandvad laenukohustused-allutatud tütarettevõtte osanike laenud)/varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

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

Emaettevõtte omanikele kuulva 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

Müügitulu

Kontserni 2025. aasta müügitulu oli 35,4 miljonit eurot (2024: 38,4 miljonit eurot), millest müügitulu Eestis oli 26,1 miljonit eurot (2024: 32,5 miljonit eurot) ehk 73,7% (2024: 84,6%) kogu müügitulust ja Lätis teenis kontsern müügitulu aruandeaastal 9,3 miljonit eurot (2024: 5,9 miljonit eurot) ehk 26,3% (2024: 15,4%) kogu müügitulust.

2025. aastal müüs kontsern asjaõiguslepingutega kokku 141 korterit (2024: 194 korterit). Aruandeaastal müüdi Tallinnas asjaõiguslepingutega kokku 91 korterit (2024: 165 korterit) ja Riias 50 korterit (2024: 29 korterit).

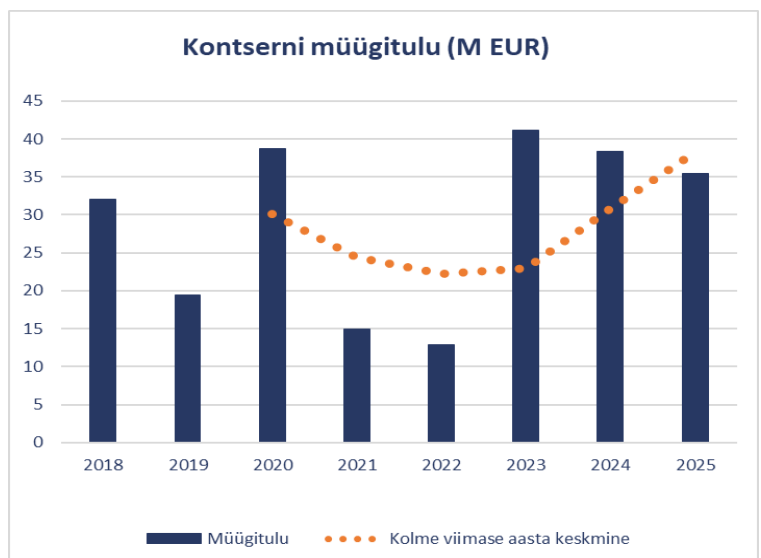
Müügiks valmis elukondlikes arendusprojektides oli seisuga 31.12.2025 müümata 28 korterit, (31.12.2024:

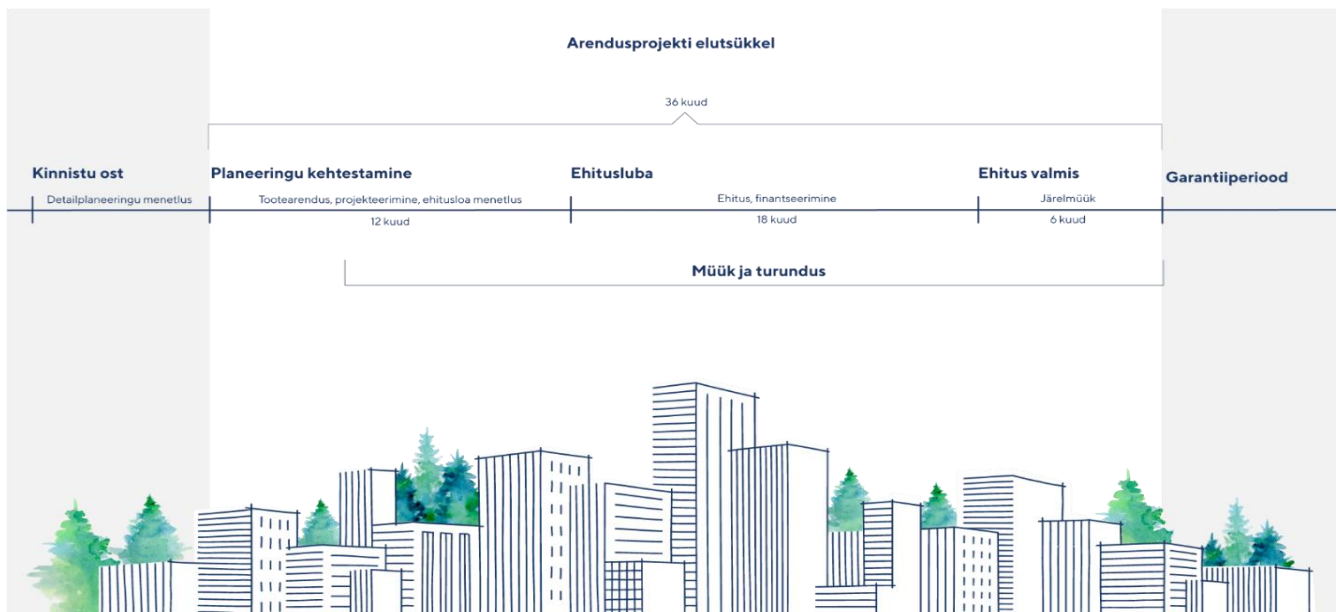
129) millest 10 korterit Riias (31.12.2024: 20 korterit) ning 18 korterit Tallinnas (31.12.2024: 109 korterit) ja 453 m² äripinda.

2025. aastal müüsid Hepsor kontserni ettevõtted Hepsor Fortuuna OÜ ja Hepsor N450 OÜ kinnistud aadressidel Paevälja 7 ja 9 ja Narva mnt 150, 150a kontserni 50% osalusega ühissettevõttele Hepsor SOF OÜ-le. Tehingute kogumaksumus oli 9,0 miljonit eurot, millele lisandus käibemaks. Aruandeperioodil kajastub sellest tehingust müügituluna 7,2 miljonit eurot kuna tulu on korrigeeritud realiseerimata kasumi (1,8 miljoni euro) võrra.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern arendusprojekti projektijuhtimisteenust tütar- ja sidusettevõtetele ning teenib üüritulust nii valminud hoonete kui ka arenduses olevate projektide äripindade ajutisest väljaüürimisest. 2025. aasta üüritulust ulatus 1,1 miljoni euroni ja moodustas 3,2% kontserni kogu 2025. aasta müügitulust (2024: 1,1 miljonit eurot ja 2,8%).

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.





Kasumlikkus

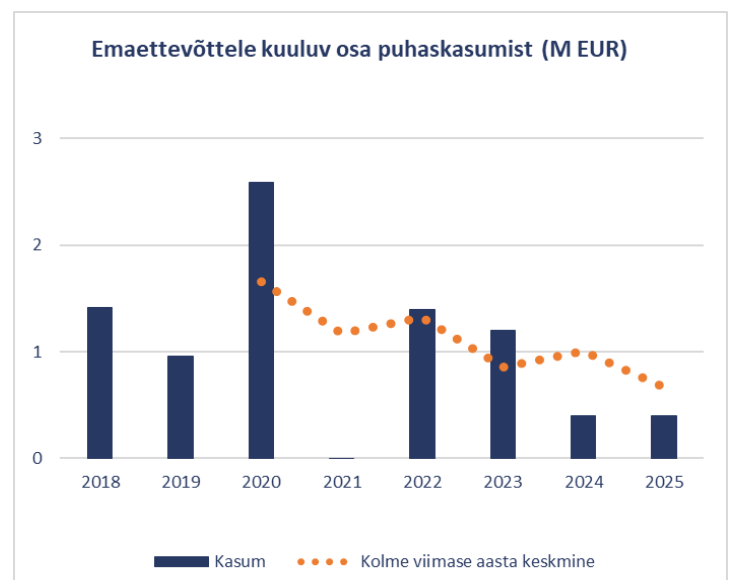
2025. aastal mõjutas kontserni kasumlikkust klientidele üle antud korterite arvu vähenemine võrreldes eelmise aastaga – 141 korterit (2024: 194). Lisaks avaldasid kasumlikkusele negatiivset mõju müüdnud projektide madalam kasumimarginaal, mis 2025. aastal oli 16,9% (2024: 17,8%) ning suurenenud arendusprojektidele tehtud turustuskulud, mis 2025. aastal olid 1,1 miljonit eurot (2024: 0,7 miljonit eurot). Turustuskulude kasv on eelkõige seotud müügis olevate projektide arvu ja mahu suurenemisega, mis on toonud kaasa aktiivsema müügi- ja turundustegevuse. Kontserni tööjõukulud püsisid võrreldes eelmise aastaga samal tasemel. Kontserni aruandeaasta brutokasum oli 5,6 miljonit eurot ja brutokasumimarginaal oli 15,9% (2024: 6,8 miljonit eurot ja 17,6%).

2025. aastal müüdi kinnistud Paevälja 7,9 ja Narva mnt 150, 150a, millest tulenevalt realiseerus teises ja kolmandas kvartalis brutokasumit 1,9 miljonit eurot.

Kontserni 2025. aasta ärikasum oli 3,4 miljonit eurot (2024: 4,3 miljonit eurot). Ärikasumi marginaaliks kujunes 9,5% (2024: 11,3%). Positiivselt mõju andis varude ümber liigitamine kinnisvarainvesteeringuks. Kinnistute hindamisest õiglasesse väärtusesse teenis kontsern 0,8 miljonit eurot (2024: 0,3 miljonit eurot) muud äritulu. Kinnistuid hoitakse väärtuse kasvu eesmärgil.

2025. aasta puhaskasum oli 1,0 miljonit eurot (2024: 2,1 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 0,4 miljonit eurot (2024: 0,4 miljonit eurot) ja vähemosaluse puhaskasum oli 0,6 miljonit eurot (2024: 1,7 miljonit eurot). Kontserni puhaskasumimarginaaliks kujunes aruandeaastal 2,9% (2024: 5,7%). Emaettevõtte omanike kasumimarginaaliks kujunes aruandeaastal 1,1% (2024: 1,1%).

Kontserni finantstulud olid 2025. aastal 0,7 miljonit eurot (2024: 0,4 miljonit eurot). Aruandeaasta finantskulud olid 2,7 miljonit eurot (2024: 2,6 miljonit eurot).



Bilanss

Kontserni bilansimaht on aastaga kasvanud 3,4% olles seisuga 31.12.2025 – 91,8 miljonit eurot (31.12.2024: 88,8 miljonit eurot). Varud moodustasid bilansimahust 64,2% ehk 58,9 miljonit eurot (31.12.2024: 72,2% ja 64,1 miljonit eurot). Varude kasvu on mõjutanud 2025. aastal kontserni arendusportfelli lisandunud kolm uut elamuarendusprojekti nendest kaks Riias, 103 korteriga arendusprojekt aadressil Dzelzavas iela 74C ja 255 korteriga arendusprojekt aadressil Starta 17 ning üks Tallinnas, aadressil Manufaktuuri 3. Varud on vähenenud asjaõiguslepingutega müüdud 141 korteri arvelt, kinnistute Paevälja 7,9 ja Narva mnt 150, 150a müügist ning kinnistute Narva mnt 150b ja Alvari tänav 1,1a ja 5 ümber liigitamisest kinnisvarainvesteeringuks.

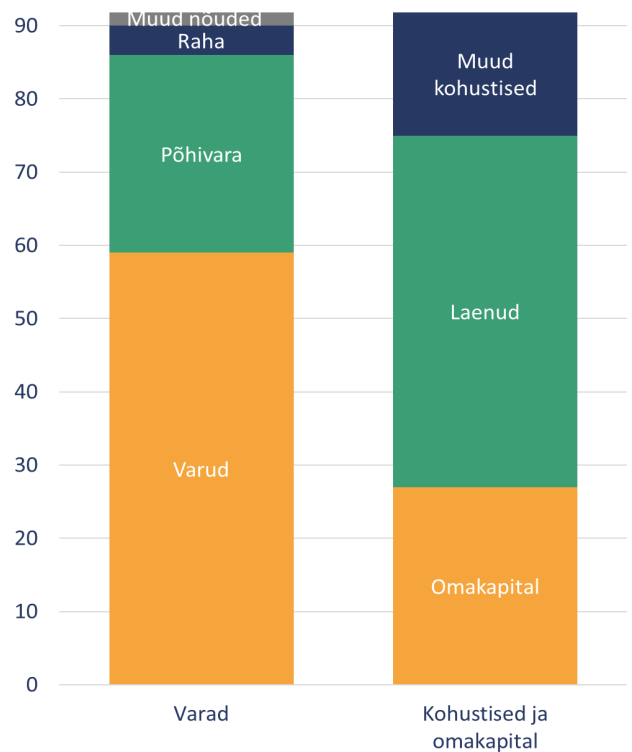
Seisuga 31.12.2025 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 4,2% ehk 3,8 miljonit eurot. Eelmisel aastal moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansimahust 7,0% ehk 6,2 miljonit eurot.

Kontserni laenukohustised olid 31.12.2025 seisuga kokku 47,7 miljonit eurot võrreldes 54,7 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil ja võlakordaja oli 52,0% (31.12.2024: 61,6%). Tütarettevõtete osanike poolt antud laenud, mis on seotud tütarettevõtte arendusprojekti riskiga olid 13,7 miljonit eurot (31.12.2024: 14,7 miljonit eurot). Kohandatud võlakordaja oli aasta lõpu seisuga 37,0% (2024: 45,0%).

Kontserni omakapital kasvas aastaga 23,0% ning ulatus 27,1 miljoni euroni. Kontserni omakapitali kasvu suurim mõju on vähemusosaluse poolt tehtud mitterahaline sissemakse tütarettevõtte Hepsor PHX5 OÜ vabatahtlikku reservi. Vähemusosaluse omakapital Hepsori konsolideeritud aruandes ulatus aruandeaasta lõpuks 6,2 miljoni euroni (2024: 1,2 miljonit eurot). Omakapitalimäär seisuga 31.12.2025 oli 29,5% (31.12.2025: 24,8%). Kohandatud omakapitalimäär, kus on tütarettevõtete vähemusosaluse poolt arendusprojekti riski vastu antud laenud liidetud omakapitali koosseisu oli seisuga 31.12.2025 47,0% (31.12.2024: 43,2%).

Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital vähenes aruandeperioodil 0,3% võrra, ulatudes 20,9 miljoni euroni. Omakapitali muutust mõjutas lisaks aruandeaasta kasumile dividendide maksmine summas 1,0 miljonit eurot, mis kajastati jaotamata kasumi jaotamisena ning Hepsor Latvia 20%-lise osaluse omandamine (lisa 29).

Bilansi struktuur 31.12.2025 (M EUR)



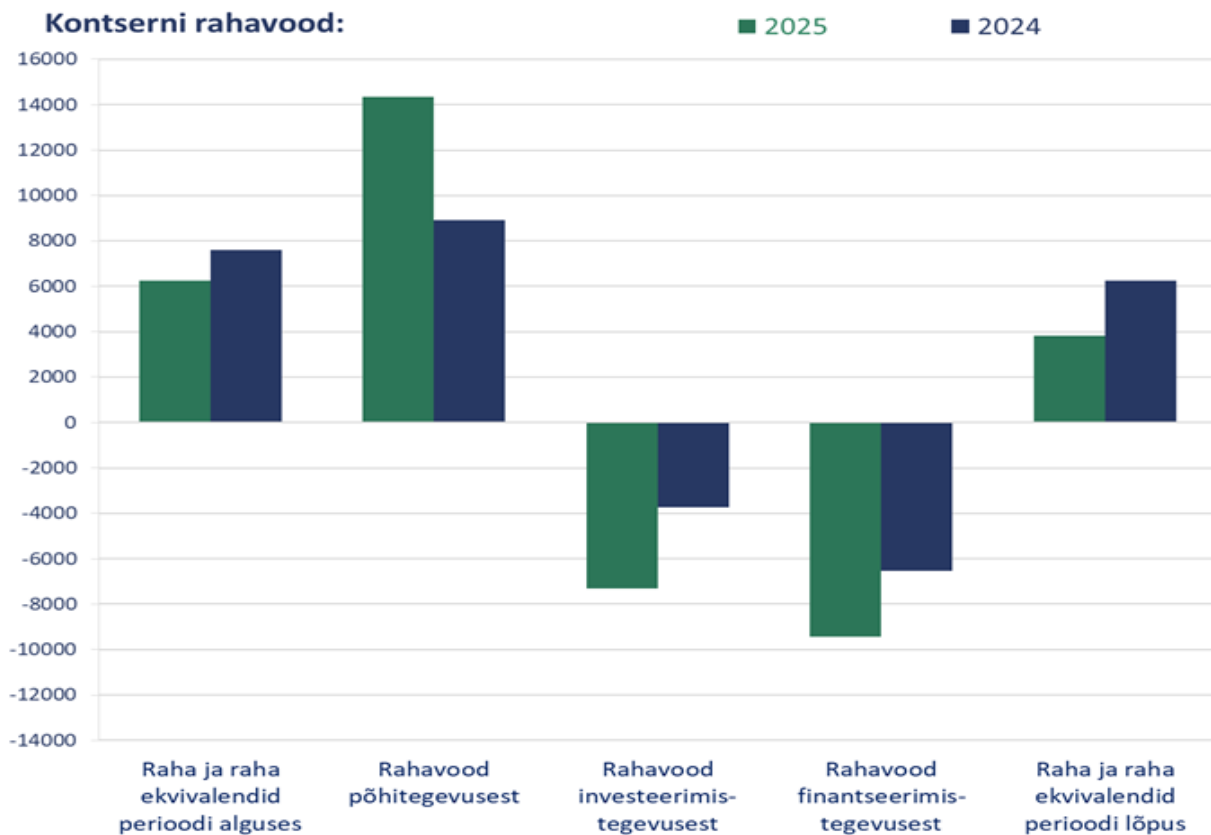
Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2025. aasta alguses 6,2 miljonit eurot ning perioodi lõpus 3,8 miljonit eurot. Aruandeaasta negatiivne rahavoog oli 2,6 miljonit eurot (2024: 1,3 miljonit eurot).

Põhitegevuse rahavoog oli 2025. aastal positiivne 14,3 miljonit eurot (2024: 8,9 miljonit eurot). Põhitegevuse rahavooge mõjutas enim korterite ja kinnistute müügist tulenev varude vähenemine, varude muutuse tõttu oli 2025. aasta põhitegevuse rahavoog positiivne 4,1 miljonit eurot (2024: 6,5 miljonit eurot) ning positiivne mõju põhitegevuse rahavoole oli 5,8 miljoni euro suurune mitterahaline muutus, mis tulenes kinnistu üleandmisest vabatahtlikku reservi. Tegemist on mitterahalise tehinguga, mis ei mõjutanud kontserni rahalisi vahendeid, kuid omas mõju rahavoogude aruandes kajastatud põhitegevuse rahavoole.

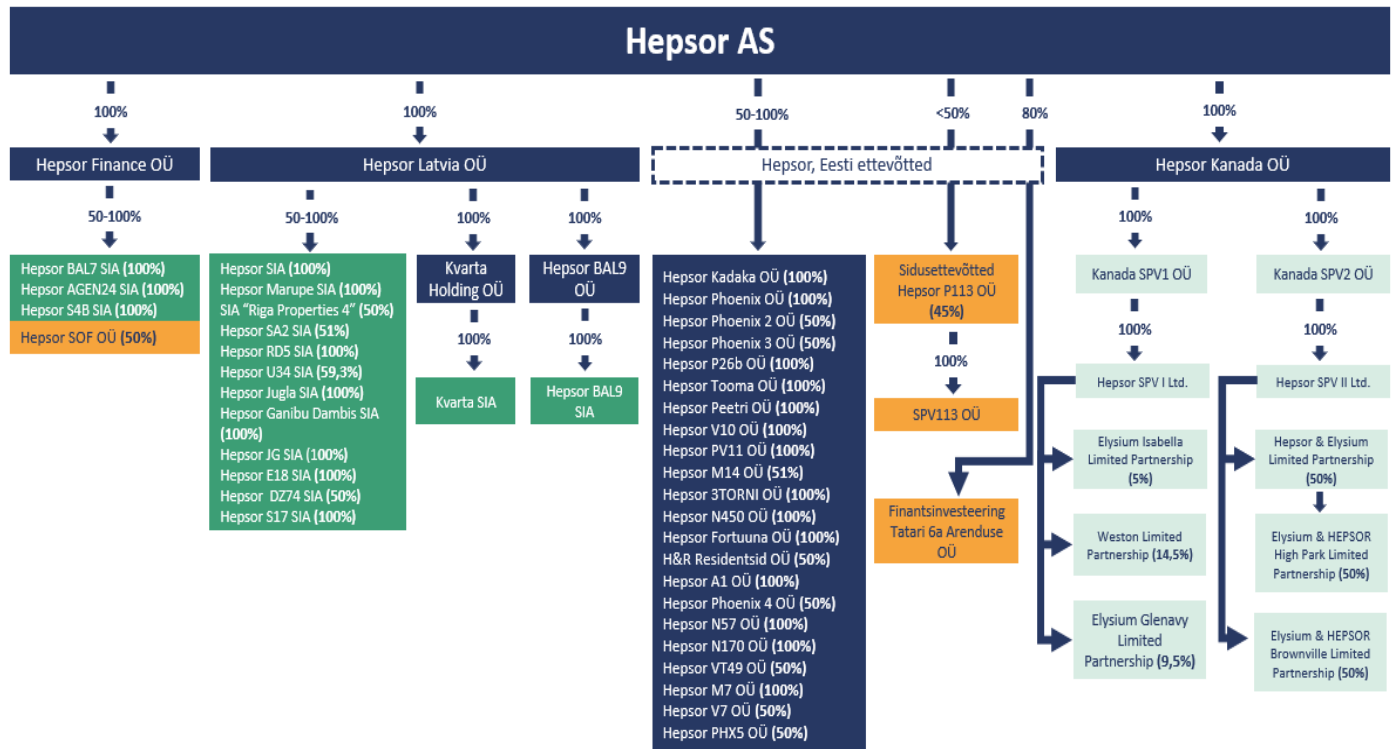
Investeeringustegevuse rahavoog oli 2025. aastal negatiivne 7,5 miljonit eurot (2024: 3,7 miljonit eurot). Aruandeperioodil investeeris kontsern Kanada projektidesse 1,9 miljonit eurot (2024: 4,4 miljonit eurot) ning tasus osaluse eest Hepsor DZ74 SIA-a ja Hepsor S17 SIA-s 1,4 miljonit eurot. 2025. aastal on kontsern andnud sidus- ja ühissetevõttele laenu 4,1 miljonit eurot (2024: 0,9 miljonit eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne 9,5 miljonit eurot (2024: 6,5 miljonit eurot). Saadud laenude netosumma 2025. aastal oli -13,5 miljonit eurot (2024: -1,3 miljonit eurot). Aruandeperioodil tasus kontsern intresse 3,5 miljonit eurot (2024: 5,3 miljonit eurot). Novembris 2025. aastal kaasas kontsern avaliku võlakirjaemissiooni käigus 8,0 miljonit eurot. Emissiooniga seotud kulud moodustasid 0,2 miljonit eurot, mida kajastatakse finantskohustuse korrigeerimisena ja jaotatakse intressikuluna võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Netorahavoog võlakirjade emiteerimisest oli 7,8 miljonit eurot.



Kontserni struktuur

Seisuga 31. detsember 2025 koosnes kontsern emaettevõttest, 48 tütarettevõttest ja kahest sidusettevõttest, ühest ühisettevõttest ning ühest sidusettevõtte tütarettevõttest (31. detsembril 2024 koosnes kontsern emaettevõttest, 44 tütarettevõttest ja 1 sidusettevõttest ning tema tütarettevõttest). Tatari 6a Arenduse OÜ, Weston Limited Partnership, Elysium Isabella Limited Partnership, Elysium Glenavy Limited Partnership, Hepsor & Elysium Limited Partnership, Elysium & Hepsor High Park Limited Partnership ning Elysium & Hepsor Brownville Limited Partnership kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



2025. aasta jooksul toimusid kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ 20.03.2025 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte Hepsor SOF OÜ ning müüs 11.04.2025 50%-lise osaluse Usaldusfond eFTEN Special Opportunities Fundile. Hepsor Finance OÜ kajastab Hepsor SOF OÜ-d ühisettevõtetena.
- ✓ 30.04.2025 omandas Hepsor AS 49%-lise osaluse Hepsor 3Torni OÜ saades ettevõtte ainuomanikuks.
- ✓ 8.07.2025 võttis Hepsori nõukogu vastu otsuse suurendada Hepsori aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Aktsiakapitali suurendamine on seotud 12. juuni 2025 aktsionäride otsusega heaks kiidetud Hepsor Latvia OÜ 20% osaluse omandamisega Hugomon OÜ-lt, mille eest Hepsor tasus osaliselt aktsiate emiteerimisega Hugomon OÜ-le.
- ✓ 9.07.2025 omandas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ 50%-lise osaluse Hepsor Dz74c SIA-s, äriregistri kanne tehti 01.08.2025.
- ✓ 01.08.2025 omandas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ 100%-lise osaluse Hepsor S17 SIA-s, äriregistri kanne tehti 14.08.2025.
- ✓ 18.12.2025 asutati Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor PHX5 OÜ, milles on Hepsoril 50% osalus.

Olulised sündmused

- ✓ Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ sõlmis osanike lepingu, mille alusel müüdi 50% suurune osalus Hepsor SOF OÜ-s EfTEN Capitali hallatavale usaldusfondile EfTEN Special Opportunities Fund. Hepsor SOF OÜ osaluse müügiga loodi alus Lasnamäel asuva arendusprojekti ühiseks elluviimiseks. 14. aprillil teavitati Hepsori ja EfTENi koostööst arendada Lasnamäele ligi 300 korterit.
- ✓ 30. aprillil sõlmis Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor 3Torni OÜ asjaõiguslepingu, mille alusel müüdi 20 korterit Ojakalda Kodu arendusprojekti (Paldiski mnt 227c, Tallinn) ettevõtte teisele osanikule Artex KV OÜ-le.
- ✓ Hepsor AS-i nõukogu valis Hepsor AS-i uueks juhatuse liikmeks Martti Krassi, kes asus ametisse 1. augustist 2025 viieaastase volitusega. Martti töötas varasemalt Hepsori Läti maajuhina. Senise juhatuse esimehe Henri Laksi volitused lõppesid 1. augustil 2025, mil ta siirdus vastavalt Hepsori aktsionäride 21. mail 2025 toimunud üldkoosoleku otsusega Hepsori nõukogu liikmeks.
- ✓ Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor VT49 OÜ sõlmis pikaajalised üürilepingud Maxima Eesti OÜ ja GYM Eesti OÜ-ga ning alustas uue Veski keskuse arendust aadressil Vana-Tartu mnt 49, Rae vald.
- ✓ 8. juulil võttis Hepsor AS nõukogu vastu otsuse suurendada aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Aktsiakapitali suurendamine on seotud 12. juuni 2025 aktsionäride otsusega kus kiideti Hepsor Latvia OÜ 20% osaluse omandamisega Hugomon OÜ-lt, mille eest tasutakse osaliselt Hepsor AS aktsiate emiteerimisega Hugomon OÜ-le. Hepsor AS otsustas omandada Hepsor Läti maajuhilt Martti Krassilt talle (läbi Hugomon OÜ) kuuluva vähemusosaluse Hepsor Latvia OÜ-s ning asendada see osalusega Hepsor AS-is. Tehingu eesmärgiks oli joondada tulevase juhatuse liikme huvid kontserni kui terviku huvidega ja sellest tulenevalt viia Martti Krassi osalus emaettevõtte tasandile.
- ✓ 19. juunil 2025 sõlmisid Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ ja INTH Vara OÜ osanikelepingu, mille eesmärk on alustada 13-korruselise eluhoone ehitust Riias, aadressil Dzelzavas iela 74c. Osanikelepingu kohaselt omandas Hepsor Latvia OÜ 50% suuruse osaluse ettevõttes Laba māja centrā SIA (uue ärinimega Hepsor Dz74c SIA), mille eest tasuti 174 tuhat eurot. Osaluse muutuse kanne tehti Äriregistris 01.08.2025.
- ✓ 9. juulil allkirjastasid Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Phoenix 4 OÜ ja ehitusettevõtte Mitt & Perlebach OÜ lepingu M12 nime kandva arendusprojekti ehitamiseks Tallinnas, aadressil Manufaktuuri 12. Ehituslepingu maht on 7,0 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ 21. juulil sõlmis Hepsor AS ja EfTEN Special Opportunities Fundi ühissetevõtte Hepsor SOF OÜ asjaõiguslepingu, millega omandati kinnistud aadressidel Narva mnt 150 ja Narva mnt 150a. Kinnistud osteti Hepsor kontserni ettevõttelt Hepsor N450 OÜ.
- ✓ 5. augustil valis Hepsor AS nõukogu uueks esimeheks Henri Laksi, kelle volitused kehtivad kolm aastat.
- ✓ 14. augustil 2025 registreeriti Läti äriregistris Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ 100%-lise osaluse omandamine Läti ettevõttes Starta 17 SIA. Starta 17 SIA-le kuulub kinnistu Riias, aadressil Starta iela 17. Kinnistule on kavas ehitada kolm 14-korruselist kortermaja kokku ligikaudu 250 korteriga ning netomahuga 14 500 m². Etapiiviilise ehitusega planeeritakse alustada 2026. aasta lõpus.
- ✓ 19. augustil teostas Hepsor AS dividendimakse aktsionäridele summas 0,26 eurot aktsia kohta, kokku 1,0 miljonit eurot.
- ✓ 12. septembril sõlmisid Hepsor AS kontserni kuuluvad ettevõtted Hepsor Phoenix 3 OÜ ja Hepsor Phoenix 4 OÜ AS-iga LHV Pank laenulepingud kogumahus 40,3 miljonit eurot, et finantseerida kahte Manufaktuuri kvartali arendusprojekti Tallinnas – Manufaktuuri Vabrik I etapp ja Manufaktuuri 12.

- ✓ 15. septembril allkirjastas Hepsor AS kontserni tütarettevõtte Hepsor Phoenix 3 OÜ aadressil Manufaktuuri 5b Manufaktuuri Vabriku esimese etapi ehitamiseks ehituslepingu Mitt & Perlebach OÜ-ga, kogumaksumusega 33,3 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ 15. septembril allkirjastasid Hepsor AS kontserni kuuluv ettevõtte Hepsor Jugla SIA ja ehitusettevõtte Mitt&Perlebach SIA ehituslepingu maksumusega 8,2 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Leping sõlmiti Zajā Jugla elamuarendusprojekti esimese etapi ehitustööde teostamiseks aadressil Braila iela 23, Jugla, Riia.
- ✓ 21. novembril lõppes Hepsor AS võlakirjade avalik pakkumine. Pakkumise raames märgiti võlakirju kokku 8,5 miljoni euro eest, sellest 6,2 miljonit eurot ehk 72,8% Eestis, 2,1 miljonit eurot ehk 24,6% Lätis ja 0,2 miljonit ehk 2,6 % Leedus. Esimese seeria pakkumise baasmaht summas 6 miljonit eurot märgiti 1,4-kordselt üle. Hepsor kasutas õigust suurendada pakkumise mahtu 2 000 võlakirja võrra, mille tulemusena suurenes pakkumise kogumaht 8 miljoni euroni. Võlakirjad kanti investorite väärtpaberikontodele 26. novembril ning võlakirjade esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade põhinimekirjas oli 27. november 2025.
- ✓ 18. detsembril sõlmisid Hepsor ja Tolaram Grupi ettevõtte AS Phoenix Land osanikelepingu, mille alusel jätkatakse koostööd Manufaktuuri kvartali järgmise etapi elluviimisel. Selleks on asutatud Hepsori tütarettevõtte Hepsor PHX5 OÜ, mis kuulub võrdsetes osades Hepsor AS-ile ja AS-ile Phoenix Land. Uus ettevõtte alustab elu- ja ärikinnisvara arendust Tallinnas aadressil Manufaktuuri 3. AS Phoenix Land annab nimetatud kinnistu mitterahalise sissemaksena Hepsor PHX5 OÜ vabatahtlikku reservkapitali kokku summas 5,8 miljonit eurot.
- ✓ 19. detsembril kinnitas Harju Maakohus Novel Clinic Assets OÜ võlausaldajate nimekirja, milles asus seisukohale, et Hepsor P113 OÜ-l oli õigus üürileping Novel Clinic Assets OÜ-ga üles öelda. Kohus tunnistas Hepsor P113 OÜ kahjunõudeid Novel Clinic Assets OÜ suhtes summas 6 090 257,27 eurot 1. järgu nõudena. Sellest 2 947 092,88 eurot on tingimuslik ja sõltub sellest, kas kõnealune osa kahjust tulevikus väheneb.
- ✓ 30. detsembril sõlmisid Hepsor AS-i kontserni ettevõtte Hepsor E18 SIA ja ehitusettevõtte Mitt & Perlebach OÜ lepingu „Kõrge Kalna Mājas“ nimelise elamuarendusprojekti ehitamiseks Riias Dzirciemi linnaosas. Ehituslepingu maht on ilma käibemaksuta 5,25 miljonit eurot.

Dzelzavas 360

Dzelzavas 74c, Rīa



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 2025. 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 põhjendamatust kahjustamisest ega kuritarvita enda positsiooni.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

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

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

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

Hepsor AS-i 2025. aasta aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 21. mail 2025 Ibis Styles Tallinn konverentsikeskuses aadressil Toompuiestee 19, Tallinn. Korraline üldkoosolek oli otsustusvõimeline, kuna seal osales 34 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 2 962 118 häält, st kokku 76,84% Hepsor AS-i aktsiatega esindatud häälest, sealhulgas 5 aktsionäri, kes kasutasid võimalust hääletada enne koosolekut ning kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 507 385 häält.

Hepsor AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek otsustas:

- ✓ Kinnitada 2024. aasta majandusaasta aruande üldkoosolekule esitatud kujul;
- ✓ Jaotada eelmiste perioodide jaotuskõlblik kasum summas 8 259 tuhat eurot:
 - makstes dividendidena välja 0,26 eurot aktsia kohta ehk 1 002 tuhat eurot
 - jaotamata kasumi jääk summas 7 257 tuhat eurot jätta jaotamata;
- ✓ Tulenevalt Hepsor AS nõukogu liikme Lauri Meidla tagasiastumisest omal soovil kutsuda Lauri Meidla Hepsor AS nõukogust tagasi alates 31.07.2025 ning valida Hepsor AS nõukogu liikmeks Henri Laks, kelle volitused Hepsor AS nõukogu liikmena algavad alates tema kui Hepsor AS juhatuse liikme volituste lõppemisest, alates 01.08.2025.

Hepsor AS-i juhatuse avaldas 5. juunil 2025 vastavalt äriseadustiku § 2991 lõigetele 1, 2 ja 3 aktsionäridele otsuste eelnõud otsuste vastuvõtmiseks üldkoosolekut kokku kutsumata. Oma hääle andis 6 aktsionäri, kellele kuuluvad aktsiad esindasid kokku 2 978 700 häält, mis moodustas kokku 77,27% aktsiatega määratud häälest.

Hepsor AS-i aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas:

- ✓ Kiita heaks tehing, millega Hepsor AS omandab Hugomon OÜ-lt Hepsor Latvia OÜ osa, millega on esindatud 20% Hepsor Latvia OÜ osakapitalist, järgmistel põhitingimustel:
 - Hepsor AS tasub Hepsor Latvia OÜ osa eest Hugomon OÜ-le 20 000 eurot rahas ning emiteerib Hugomon OÜ-le 57 821 Hepsor AS aktsiat, kusjuures aktsiate emiteerimisel tasub Hugomon OÜ aktsiate eest mitterahalise sissemaksena Hepsor Latvia OÜ osaga;
 - Hepsor AS nõukogule antakse põhikirja muudatusega õigus Hepsori aktsiakapitali suurendamiseks ja uute aktsiate väljalaskmiseks Hugomon OÜ-le;
 - uute aktsiate märkimisõigus antakse Hugomon OÜ-le ning olemasolevate aktsionäride märkimisõigus välistatakse.
- ✓ Muuta Hepsor AS põhikirja;
- ✓ Välistada Hepsor AS aktsionäride märkimise eesõigus aktsiakapitali suurendamisel ja 57 821 uue aktsia väljalaskmisel seoses Hugomon OÜ-lt Hepsor Latvia OÜ osa omandamisega.

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

Juhatus

Juhatus koos seis ja ülesanded

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

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

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

Juhatus peab seltsi juhtimisel kinni pidama nõukogu seaduslikest korraldustest. Tehinguid, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest, võib juhatus teha ainult nõukogu nõusolekul. Vastavalt põhikirjale võib juhatusel olla üks kuni kolm liiget ning juhatus valitakse viieks aastaks. Kontserni juhatus on üheliikmeline. 31. juuli 2025. aastal lõppesid senise juhatus liikme

Henri Laksi volitused Hepsor AS juhatuse liikmena kui ta nimetati aktsionäride üldkoosoleku otsusega Hepsor AS nõukogu liikmeks. Alates 1. augustist 2025 on Hepsori juhatuse liige Martti Krass, kellega on sõlmitud juhatuse liikme leping, mis kehtib kuni 1.08.2030. Kontserni juhatuse liige võib olla ühtlasi ka kontserni tütar- ja sidusettevõtete juhatuse liige.



Martti Krass
Juhatus liige

Martti Krassil on üle 14 aasta töökogemust kinnisvaraarenduses.

2014. aastal omandas ta Tallinna Tehnikaülikooli (TalTech) diplomi tsiviilehituse erialal.

2014. aastal alustas tööd Hepsoris arendusprojektijuhina.

Alates 2017. aastast kuni 31. juuli 2025 töötas Hepsor Läti projektijuhina ja maajuhina.

Alates 2025. aasta augustist on Hepsor AS tegevjuht ja juhatuse ainuliige.

Kontrollitavate aktsiate arv 59 109 (1,51%).

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, Eesti maajuht ning Läti maajuht. Olulised otsused võetakse vastu koostöös nõukoguga.

Juhatus liigme tasustamise põhimõtted

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

Juhatus liigmele makstakse juhatuse liikme lepingus fikseeritud igakuist tasu ning majandusaasta eesmärkide täitmise eest tulemustasu. Tulemustasu ei maksta, kui majandusaastaks seatud eesmärgid ei saavutata. Juhatus liigme lahkumishüvitis on 6 kuu brutotasu.

Huvide konflikt

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

Nõukogu otsustab kontserni ja tema juhatuse liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga tehtavate kontserni jaoks oluliste tehingute tegemise ja määrab selliste tehingute tingimused.

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

Nõukogu

Nõukogu koosseis ja ülesanded

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

Vastavalt põhikirjale võib kontserni nõukogus olla kolm kuni viis liiget ning nõukogu liikme volituste tähtaeg on kolm aastat. Nõukogu liikmed valivad enda hulgast esimehe, kes korraldab nõukogu tegevust. Nõukogu liikmed valitakse ja kutsutakse tagasi aktsionäride üldkoosoleku otsusega. Nõukogu liikmeteks valitakse isikud, kellel on nõukogu töös osalemiseks piisavad teadmised ja kogemused. 21. mail 2025. aastal toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsusega lõpetati nõukogu liikme Lauri Meidla volitused nõukogu liikmena alates 31.07.2025 ning valiti Henri Laks Hepsori nõukogu liikmeks alates 01.08.2025. 5. augustil 2025 valis Hepsori nõukogu uueks nõukogu esimeheks Henri Laksi.



Henri Laks
Nõukogu esimees

Henri Laks - Hepsori asutaja

Henril on üle 15 aasta kogemust kinnisvaraarenduses.

2004. aastal omandas Tallinna Tehnikaülikooli (TalTech) diplomi kinnisvarahalduse erialal ja 2010. aastal magistrikraadi Estonian Business Schoolist.

Aastatel 2004–2009 töötas Kapitelis (endine ELL/Merko), kus juhtis arendusprojekte nii Eestis kui ka Lätis.

Aastatel 2009–2012 juhtis Laks Tallinna Ülikooli Balti filmi, meedia ja kunstide instituudi uue koolimaja ehitust.

Aastatel 2013–2025 Hepsori juhatuse liige.

Alates 01.08.2025 Hepsori nõukogu liige.



Kristjan Mitt
Nõukogu liige

Kristjan Mitt - Hepsori asutaja

Kristjanil on üle 15 aasta kogemust ehitustööstuses.

2004. aastal omandas ta Tallinna Tehnikaülikoolis diplomi ehitusinseneri erialal, ja 2008. aastal Tallinna Tehnikaülikoolist ärijuhtimise magistrikraadi (cum laude).

Aastatel 2004–2007 töötas Koger & Partnerid AS-is projektijuhina ja 2008–2011 Koger & Partners SIA juhina.

Alates 2010. aastast ehitusettevõtte Mitt & Perlebach OÜ juhatuse liige.

Aastatel 2011–2021 Hepsori juhatuse liige ning alates 2021. aastast Hepsor AS nõukogu liige.

Eesti Ehitusettevõtjate Liidu juhatuse liige.



Andres Pärloja
Nõukogu liige

Andres Pärloja - Hepsori asutaja

Andresel on üle 20 aasta kogemust panganduses, varahalduses ja ehituses.

2001. aastal omandas diplomi Estonian Business Schoolis rahvusvahelise ärijuhtimise erialal.

2000–2004 Ühispanga Varahalduse AS-i (praegu AS SEB Varahaldus) müügijuhina ja hiljem juhatuse liikmena.

2005. aastal AS-i Parex panga Eesti filiaali juhatuse liikmena.

Aastatel 2005–2010 töötas ehitusettevõttes Koger&Partnerid.

Alates 2011. aastast ehitusettevõtte Mitt & Perlebach OÜ juhatuse liige.

Aastatel 2011-2021 Hepsori juhatuse liige.

2021-2025 Hepsor AS nõukogu esimees ning alates 05.08.2025 Hepsor AS nõukogu liige.

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.

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.

2025. aastal võeti nõukogu poolt vastu 45 otsust, sellest 39 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.

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.

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

Hepsori kontsernil on olnud pikaajaline koostöö ehitusettevõtjatega Mitt & Perlebach OÜ ja Mitt&Perlebach SIA (ühiselt Mitt&Perlebach). Mitt&Perlebachi kontrollivad aktsionärid ja juhatuse liikmed Kristjan Mitt ja Andres Pärloja on Hepsori nõukogu liikmed. Juhtkonna arvates on tehtud kõik mõistlikud jõupingutused, et vähendada võimalike huvide konfliktidega seotud riske. Hepsori ja Mitt&Perlebach on sõlminud raamlepingud, milles pooled on kokku leppinud Mitt&Perlebach kontsernile osutatud

teenuste eest tasustamise põhimõtted. Raamlepingu kohaselt võib kontsern küsida Mitt&Perlebachilt kindlasummalist või avatud pakkumist, kusjuures pakkumised põhinevad alati otsestel kuludel (alltöövõtjate pakkumised ja prognoosid) ja Mitt&Perlebachi fikseeritud marginaalil, mis lisandub otsestele kuludele ja mille suurus sõltub sellest, millise hinnakujunduse mehhanismi kontsern valib. Kindlasummalise pakkumise korral kannab Mitt&Perlebach kogu ehitamise lõppmaksumusega seotud äririski; avatud pakkumise puhul jagunevad nii riskid kui ka kasum poolte vahel. Konkreetse lepingu tüübist (kindlasummaline või avatud) olenemata viib Mitt&Perlebach läbi alltöövõtu hanked, peab läbirääkimisi ja koostab hinnapakumise, mille vaatab läbi kontsern. Esitatud hinnapakumine sisaldab kõiki alltöövõtude hindu (otseste kulud) ja Mitt&Perlebachi projektijuhtimise tasu (lisaks otsestele kuludele). Kõik otsused selle kohta, millist liiki pakkumist kontsern soovib ja kas üldse kasutada Mitt&Perlebachi peatöövõtjana, kuuluvad nõukogu ainupädevusse (kus Kristjan Mitt ja Andres Pärloja nõukogu liikmetena hääletamises ei osale).

Nõukogu tasustamispõhimõtted

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

Kontserni nõukogu liikmete brutotasud olid nii 2025. aastal kui ka 2024. aastal 120 tuhat eurot.

Nimi	Positsioon	Ametiaja algus	Ametiaja lõpp	Nõukogu liikme igakuine brutotasu EUR	Kontrollitavate aktsiate arv seisuga 31.12.2025	Osalus % seisuga 31.12.2025
Henri Laks	Nõukogu esimees	5. august 2025	31. juuli 2028	8 000	498 000	12,73
Andres Pärloja	Nõukogu esimees	1. november 2021	4. august 2025	4 500	997 500	25,88
Andres Pärloja	Nõukogu liige	5. august 2025	23. mai 2027	1 000		
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	1. november 2021	23. mai 2027	kuni 31.07 - 4 500 alates 01.08 - 1 000	997 500	25,88
Lauri Meidla	Nõukogu liige	1. november 2021	31. juuli 2025	1 000	385 700	9,86

Juhatus ja nõukogu koostöö

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

Juhatus lähtub kontserni juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhustest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi korrapäraselt ja reeglina vähemalt kaks korda kuus.

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

Hepsor AS-i konsolideeritud raamatupidamise aruanded koostatakse lähtudes rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest (International Financial Reporting Standards – IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontsern avalikustab igal aastal majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul vahearuanded. Juhatus koostab majandusaasta aastaaruande, millele annab heakskiidu kontserni nõukogu ning mida kontrollib audiitor. Kontserni majandusaasta aruanne kinnitatakse aktsionäride üldkoosoleku poolt.

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.

Kontsern avalikustab raamatupidamise aastaaruande lisa 32 tehingud seotud osapooltega.

Audiitori valmine ja auditeerimine

2021. aastal valis kontsern majandusaastate 2021-2025 audiitoriks Grant Thornton Baltic OÜ. 2025. majandusaasta aruannete auditeerimise eest makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 69 tuhat eurot pluss käibemaks. Kontsern järgib audiitorite rotatsiooni põhimõtet.

Audiitor andis nõukogu moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2025. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusesega.

Tasustamisaruanne

Juhatus

Käesolev tasustamisaruanne on koostatud vastavalt Hepsor AS juhatuse liikme tasustamise põhimõtetele. Juhatusel liikmele makstakse tasu vastavalt juhatuse liikme lepingule. Tasustamisaruanne avaldab teabe 2025. majandusaastal juhatuse liikmele makstud töötasu ja hüvitiste kohta.

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

Juhatusel 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. 31. juuli 2025. aastal lõppesid senise juhatuse liikme Henri Laksi volitused Hepsor AS juhatuse liikmena kui ta nimetati aktsionäride üldkoosoleku otsusega Hepsor AS nõukogu liikmeks. Alates 1. augustist 2025 on Hepsori juhatuse liige Martti Krass, kellega on sõlmitud juhatuse liikme leping, mis kehtib kuni 1.08.2030. Lepingu lõppemisel on lahkumishüvitis 6 kuu brutotasu.

Brutotasu tuhandetes eurodes	2025	2024	2023	2022	2021
<i>Martti Krass alates 01.08.2025</i>	43	-	-	-	-
<i>Henri Laks kuni 31.07.2025</i>	88	179	151	109	56

Töötajad

Seisuga 31.12.2025 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 26 (31.detsember 2024: 28) inimest, sh Eestis 14 (31. detsember 2024: 14) ja Lätis 12 (31. detsember 2024: 14).

2025. aastal olid tööjõukulud kokku 2 155 tuhat eurot (2024: 2 168 tuhat eurot). Aruandeaastal on tööjõukulud püsinud samal tasemel kui võrreldaval perioodil.

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.

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud olid aruandeaastal 516 tuhat eurot (2024: 500 tuhat eurot).

Töötajate arv
2025. aastal

26

tuhandetes eurodes	2025	2024	2023	2022	2021
Kontserni palgakulu kokku	2 155	2 168	1 981	1 530	908
Töötajate keskmine arv	21,4	21,4	20,0	18,0	13,8
Kontserni müügitulu	35 414	38 397	41 135	12 870	14 961
Kontserni müügitulu töötaja kohta	1 655	1 794	2 057	715	1 084

Stockofiss U34

Ulbrokas 34, Riia



Aktsia ja aktsionärid

Hepsor AS-i aktsiad (HPR1T; ISIN EE3100082306) on noteeritud Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas alates 26. november 2021. Kokku on kontsern emiteerinud 3 912 522 tavaaktsiat nimiväärtusega 1 euro. Hepsor AS-i üldkoosolekul annab iga aktsia ühe hääle ning erinevad aktsiaklassid puuduvad.

Seisuga 31. detsember 2025 oli Hepsor AS-il 8 561 aktsionäri (31.12.2024: 9 433 aktsionäri).

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

Aktsionär	Positsioon	Aktsiate arv 31.12.2025	Osalus %	Aktsiate arv 31.12.2024	Muutus
Martti Krass	Juhatus liige	59 109	1,51%	1 288	57 821
Henri Laks	Nõukogu esimees	498 000	12,73%	498 000	0
Andres Pärloja	Nõukogu liige	997 500	25,50%	997 500	0
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	997 500	25,50%	997 500	0
Juhatus ja nõukogu kokku	-	2 552 109	65,23%	2 494 288	57,821
Lauri Meidla	Tavaaktsionär	385 700	9,86%	385 700	0
Järvevana 7b OÜ	Tavaaktsionär	133 461	3,41%	133 461	0
OÜ Hinno Invest	Tavaaktsionär	95 513	2,44%	62 160	33 353
SEB PENSIONIFOND 18+	Tavaaktsionär	55 178	1,41%	55 178	0
OÜ Trailborg	Tavaaktsionär	43 000	1,10%	13 500	29 500
WATSON GROUP OÜ	Tavaaktsionär	25 000	0,64%	25 000	0
Kokku	-	3 289 961	84,09%	3 169 287	120 674
Väikeaktsionärid	Tavaaktsionär	622 561	15,91%	743 235	-120 674

Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. detsember 2025:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	6	0,07%	3 012 161	76,99%
10 001-100 000	9	0,11%	348 584	8,91%
1001-10 000	47	0,55%	140 442	3,59%
101-1000	755	8,82%	206 127	5,27%
1-100	7 744	90,46%	205 208	5,24%
Kokku	8 561	100,00%	3 912 522	100,00%

Aktsionäride jaotus riikide lõikes seisuga 31. detsember 2025:

Aktsia hoidjariik	Aktsiate osakaal 31.12.2025	Aktsiate osakaal 31.12.2024	Muutus
Eesti	99,4%	99,5%	-0,1%
Läti	0,3%	0,2%	0,1%
Leedu	0,2%	0,2%	-
Teised riigid	0,1%	0,1%	-
Kokku	100%	100%	0%

Lisaks 3 suuremale aktsia hoidjariigile on aktsia hoidjaid veel 21 riigis (2024:14 riigis).

Aktsiate jaotus investori tüübi järgi seisuga 31. detsember 2025:

Investori tüüp	31.12.2025 seisuga aktsiate arv	31.12.2024 seisuga aktsiate arv	Osakaal 31.12.2025	Muutus
Jaeinvestor	2 271 605	2 284 025	58%	-12 420
Institutsionaalne	71 640	102 640	2%	-31 000
Äriühing	1 569 277	1 468 036	40%	101 241
Kokku	3 912 522	3 854 701	100%	57 821

Perioodil 1. jaanuar 2025 kuni 31. detsember 2025 teostati Hepsori aktsiatega kokku 6 844 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 151 152 aktsiat kogusummas 783 520 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 7,26 eurot ning madalaim 3,60 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31. detsembri 2025 seisuga 24,3 miljonit eurot ning kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital on 21 miljonit eurot (31.12.2024: 21 miljonit eurot). Aruandeaasta omakapitali mõjutas oluliselt dividendi maksmise otsus summas 1,0 miljonit eurot, mida kajastati jaotamata kasumi jaotamisena.

Hepsori nõukogu võttis 8. juulil 2025 vastu otsuse suurendada Hepsori aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Aktsiakapitali suurendamine on seotud 12. juuni 2025 aktsionäride otsusega heaks kiidetud Hepsor Latvia OÜ 20% osaluse omandamisega Hugomon OÜ-lt, mille eest Hepsor tasus osaliselt aktsiate emiteerimisega Hugomon OÜ-le.

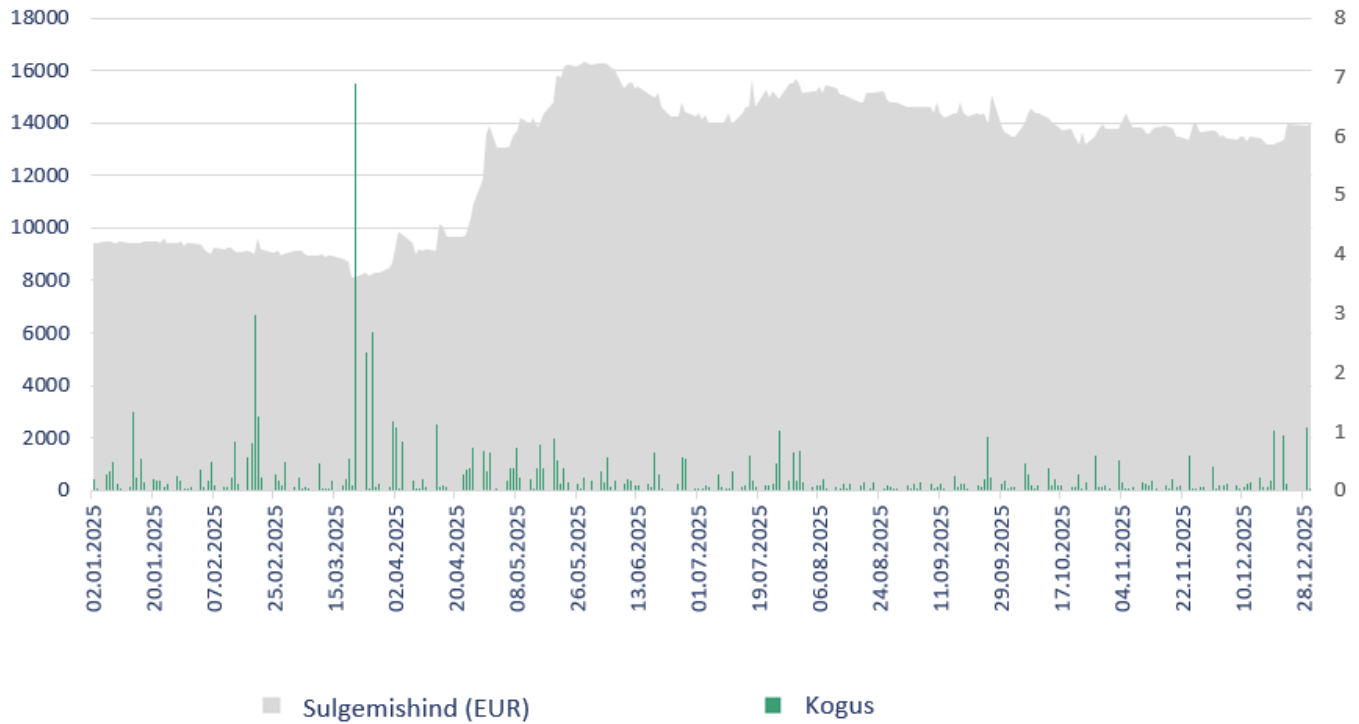
Hepsori aktsiakapitali suurendamine kanti äriregistrisse 17. juulil 2025, millest alates on Hepsori aktsiakapitali suurus 3 912 522 eurot, mis on jagatud 3 912 522 aktsiaks nimiväärtusega 1 euro. Vastavalt Nasdaq Tallinna börsi juhatuse 18. juuli 2025. a otsusele noteeriti ja võeti Hepsori poolt täiendavalt emiteeritud 57 821 aktsiat kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas alates 22.07.2025.

Aruandeperioodi alguses oli aktsia hind 4,18 eurot aktsia kohta (01.01.2024: 7,02 eurot aktsia kohta). Aruandeperioodi lõpus oli aktsia hind 6,22 eurot (31.12.2024: 4,2 eurot aktsia kohta). Perioodi aktsia mediaanhinnaks kujunes 6,12 eurot (2024: 5,91 eurot aktsia kohta). Seisuga 31.12.2025 oli P/E suhtarv 62,2 (31.12.2024: oli suhtarvuks 38,2).

**Aktsia kauplemisajalugu seisuga 31. detsember 2025:**

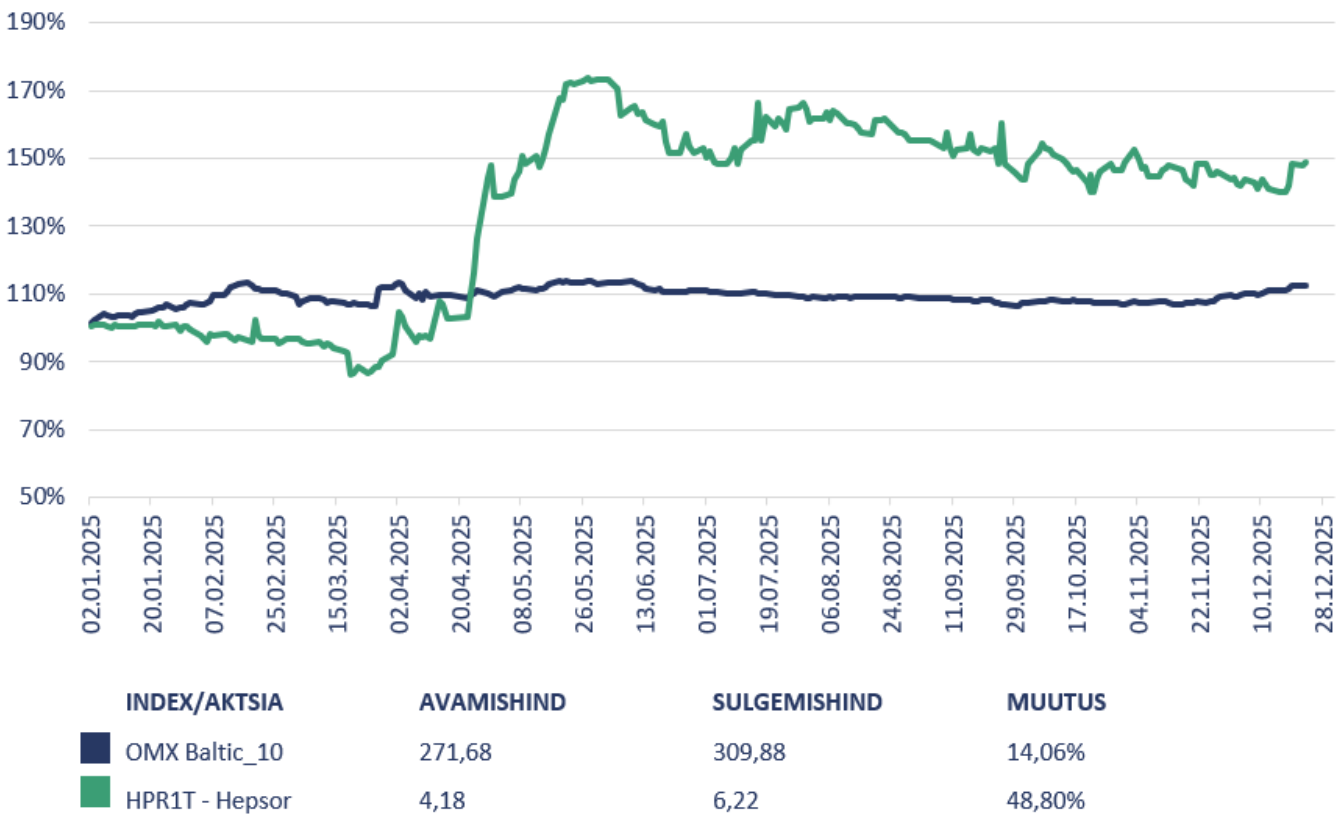
Kauplemisajalugu	2025	2024	2023
Kõrgeim hind	7,26	7,14	9,23
Madalaim hind	3,6	4,1	6,9
Mediaan hind	6,12	5,91	8,3
Hind seisuga 31.12	6,22	4,2	7,02
Kaubeldud aktsiate arv	151 152	128 182	117 234
Turuväärtus 31.12 seisuga	24 335 887	16 189 744	27 060 001

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 12 kuud (01.01.2025 – 31.12.2025):



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1.01.2025 – 31.12.2025):



Allikas: Nasdaq Baltic

Manufaktuuri Vabrik

Manufaktuuri 5, Tallinn



Vastutustundlik ettevõtlus

Juba viiendat aastat koostame majandusaasta aruande osana vastutustundliku ettevõtluse aruannet, et anda huvigruppidele läbipaistev ülevaade meie jätkusuutlikkuse põhimõtetest, keskkonnamõju juhtimisest ning sotsiaalse vastutuse tegevustest. Kestlikkusega seotud tegevuste ja aruandlusega seotud riskijuhtimise eest vastutab Hepsor AS-i juhatus, igapäevaste tegevuste elluviimist koordineerivad Eesti ja Läti tütaretevõtete maajuhid. Juhatuse ja nõukogu liikmete vastutusosalad, ülesanded ja taust on detailsemalt kirjeldatud Hea ühingujuhtimise tava aruandes. Ettevõtte ärimudelid ning põhitegevusest 2025. aastal annab ülevaade tegevusaruande peatükk „Arendusprojektide ülevaade“.

Keskkonnamõju

Oleme alati pidanud oluliseks rakendada hoonete arendamisel võimaluste piires keskkonnasäästlikke lahendusi ning panustada Eesti ja Läti ehitusvaldkonna pikaajalisse arengusse. 2025. aastal sõnastasime oma rohelise mõtteviisi põhimõtted, et juhtida protsesse süsteemsemalt ja siduda need selgete mõõdikutega:

- ✓ Usume, et keskkonnahoid peab pakkuma väärtust kompromissideta taskukohasuse ja mugavuse arvelt.
- ✓ Teadvustame, et kinnisvaraarendus avaldab paratamatult survet looduskeskkonnale. Kuigi äriliste piirangute tõttu ei ole võimalik kõiki väljakutseid korruga lahendada, oleme pühendunud pidevale arengule.
- ✓ Mõistame, et oleme positsioonis, kus meie otsused kujundavad keskkonnamõju ka väljaspool meie otsest tegevust. Seetõttu läheneme kestlikkusele hoone tervikliku elutsükli vaatenurgast – alates tootmisest ja ehitusest kuni pikaajalise kasutamiseni.
- ✓ Teeme oma otsuseid andmepõhiselt - me ei lükka ideid tagasi enne, kui oleme neid põhjalikult analüüsinud, ega avalda kestlikkuse alaseid väiteid ilma kontrollitavate tõenditeta.

Nendest põhimõtetest lähtuvalt toetub meie tegevus kolmele sambale – ennetamine, vähendamine ja säilitamine. See tähendab, et valime arenduste asukohti nende suutlikkuse alusel aidata ennetada pikaajalisi negatiivseid ökoloogilisi ja sotsiaalseid mõjusid ning projekteerimise ajal keskendume eelkõige energiatõhusatele lahendustele, mis aitavad vähendada kasutusaegset kliimamõju. Aruandeaastal oleme tegelenud näiteks energiasalvestuse võimaluste loomisega kortermajade juurde. Lisaks püüame jooksvalt leida lahendusi laiemalt keskkonnahoidlikku elustiili toetavate hoone funktsioonide planeerimiseks, näiteks hobi- ja hoiuruumid ja elukeskkonda toetavad ärid. Selle kõige juures püüame igakülgset pidada silmas hoonete maksimaalse eluea suurendamist, sest just elutsükli pikendamine on üks tõhusamaid viise hoone keskkonnamõju vähendamiseks.

2024. aastal omandasime Läti arendusprojektile StokOfiss U34 BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ehituseelse sertifikaadi tasemel „väga hea“ (3/5), 2025. aastal sai see kinnitatud ka valminud hoone kohta, mis annab tunnistust hoone terviklikust energiatõhususest, keskkonna- ja kasutajasõbralikkusest ning kestlikkusest hoone igas kavandatud elukaare etapis.

Kliima

Oleme alates 2022. aastast koostöös väliste ekspertidega hinnanud oma tegevusest tingitud kasvuhoonegaaside (KHG) heidet mõjualades 1-3.

Mõjuala 1 käsitleb otsest kasvuhoonegaaside heidet meie enda allikatest või meie kontrollitavatest allikatest, lähtudes tegevuskontrolli põhimõttest. Sinna arvestame enda kasutatud sõidukikütused, mille tarbimine 2025. aastal võrreldes eelnevate aastatega on jäänud sarnaseks. Valdava osa mõjuala 1 heitest mõlemal aastal moodustab külmaainete tarbimine Hepsori rendihoonetes, mis võib aasta-aastalt märkimisväärselt varieeruda.

Mõjuala 1 KHG heide	2025	2024	Muutus
Koguheide (t CO2 ekv)	31,6	6,3	401,6%

Mõjuala 2 hõlmab sisseostetud energiast tulenevat kaudset KHG heidet. Sellesse kategooriasse oleme arvestanud kogu enda tarbitava elektri- ja soojusenergia ning rendihoonete üldalade energiatarbimise. 2024. aastal kajastusid seal ainult Läti andmed, 2025. aastal on lisatud ka üldalade energiatarbimine Eesti üksuste rendihoonetes, kus tarbimine toimus tõenäoliselt sarnases mahus ka aasta varem, kuid andmed selle kohta puudusid. Seetõttu ei esita me ka muutuse näitajat.

Turu hea tava kohaselt esitame andmed 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.

Mõjuala 2 KHG heide	2025	2024
Asukohapõhine koguheide (t CO2 ekv)	309,5	126,4
Turupõhine koguheide (t CO2 ekv)	288,8	122,9

Mõjuala 3 sisaldab meie väärtusahelas tekkivat kaudset heidet, kuhu kuulub teiste hulgas nii jäätmetest tekkiv heide kui ka töötajate liikumine töö ja elukoha vahel ning välja renditud pindade energiatarbimine. Kuna 2024. aasta andmed Läti jäätmete kohta ei olnud täielikud, ei esita me selles kategoorias võrdlusandmeid.

Mõjuala 3 KHG heitkogused kontoritegevuse valdkonnas	2025	2024	Muutus
Ostetud kaubad ja teenused (t CO2 ekv)	3,5	3,3	6,6%
Kapitalikaubad (pikaajalises kasutuses olevad kaubad) (t CO2 ekv)	13,6	11,5	18,3%
Kütuse ja energiaga seotud tegevused (t CO2 ekv)	15,9	12,0	32,5%
Tegevuse käigus tekkinud jäätmed (t CO2 ekv)	27,4	1,7*	-
Ärireisid (t CO2 ekv)	22,8	113,9	-79,9%
Töötajate tööle- ja kojuõit, sh kodukontor (t CO2 ekv)	5,6	16,8	-66,7%
Väärtusahela järgnevate etappide rendihooned (t CO2 ekv)	390,7**	529,5**	-26,2%
Mõjuala 3 koguheide (t CO2 ekv)	479,9	688,7	-

*Andmed Läti kontori jäätmete kohta ei ole täielikud.

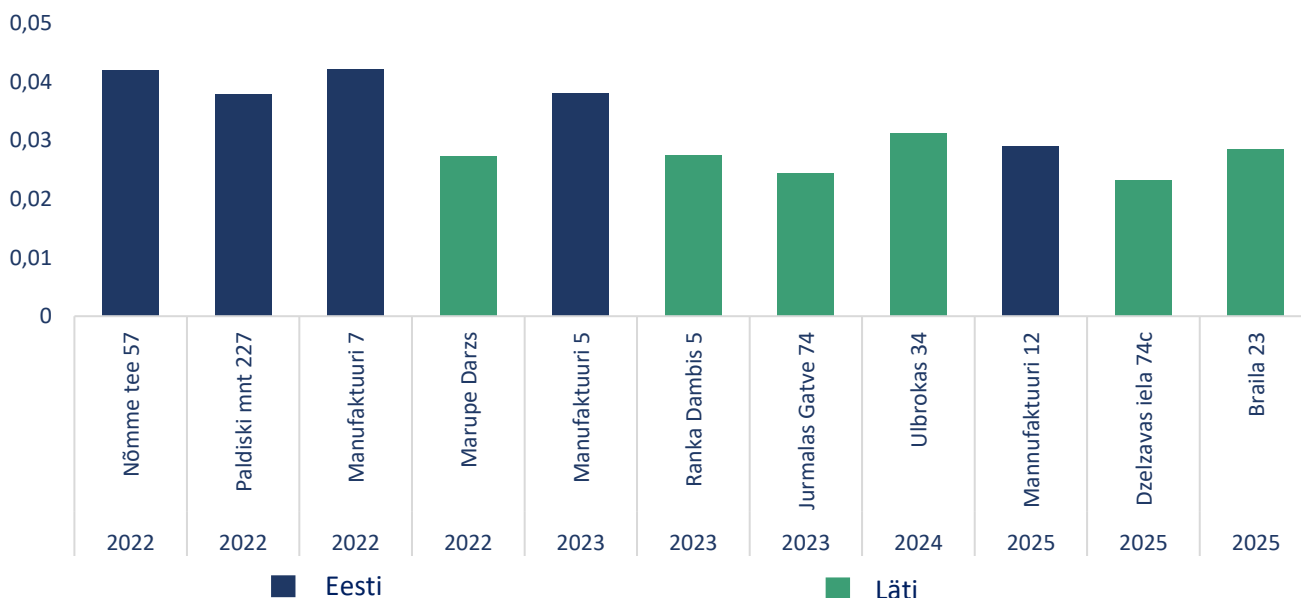
**Andmed puuduvad Läti rendihoonete rendipindade energiatarbimise kohta.

Kogu kontoritegevuse mõju. Kontoritegevusega seotud KHG heide on läbi aastate püsinud erinevate kategooriate lõikes stabiilsena, kus väärtusahelaga seotud heide (mõjuala 3) moodustab suurema osa meie kliimamõjust. Suurim muutus võrreldes 2024. aastaga on ärireiside mahu vähenemisest tekkinud heide langus ligi 80%.

Kontoritegevuse koguheide	2025	2024	Muutus
Asukohapõhine koguheide (t CO2 ekv)	821	821	0%
Turupõhine koguheide (t CO2 ekv)	800	818	-2%
Turupõhise heide suhe kontserni müügitulusse (t CO2 ekv/MEUR)	22,6	21,3	6%

Samuti hindame eraldi iga arendatava hoone kliimamõju tema eeldatava elukaare (50 aastat) vältel. Enam kui poole hoonete KHG heitest moodustab kasutusaegne energiatarbimine. Erinevuste tõttu Läti ja Eesti energiatarbimise tulevikuksenaariumites on Läti hoonete eluea heide läbivalt väiksem, samas materjalikasutuse ja jäätmekäitlusega seotud heide on riikide lõikes sarnane. Hoonete KHG heidet arvutame igal aastal hoonete kohta, mille ehituse algus jääb antud perioodi.

Hoonete heide t CO₂ ekv m²/aastas



Kogu Hepsori tegevuse mõju. Hepsori kogu kliimamõju vaatest on igal aastal kõige suurem mõjuallikas olnud ehituse ettevalmistavas faasis projektide kogu elukaare prognoositud mõju, mis lisatakse mõjualasse 3. Kuigi arvestatud projektide arv kahel viimasel aastal on olnud erinev, on heide jäänud sarnaseks, sest 2024. aasta projekt oli oma kogumahult võrreldav kolme 2025. aasta projektiga.

Kontori ja arendustegevuse koguheide	2025	2024	Muutus
Asukohapõhine koguheide (t CO2 ekv)	14 635	14 584	0,4%
Turupõhine koguheide (t CO2 ekv)	14 614	14 580	0,2%

Sotsiaalne mõju

Lisaks oma tegevuse keskkonnamõjule teadvustame, jälgime ja suuname ka selle sotsiaalset mõju. Meie äritegevuse põhieesmärk on pakkuda klientidele parimat teenust, mistõttu peame oluliseks häid kliendisuhteid 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.

Paralleelselt hoonete arendusega kujundame ka mitmekesise haljastusega kvartali sisehoovid, mis pakuvad elanikele rohkelt võimalusi vaba aja veetmiseks. Soovime, et praeguses arendusfookuses olevas Manufaktuuri kvartalis tärgaks lisaks mugavatele kodudele ka kogukonnaelu, mille innustamiseks panustasime 2025. aasta suvel KopliFesti korraldamisesse, tutvustades ka valmiva kvartali ajalugu ja tulevikuplaane.

Klientide privaatsus

Tegevusvaldkonnast tulenevalt peame hoiustama oma klientide delikaatseid isikuandmeid. Kvaliteetsete kinnisvarateenuste pakkumiseks 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 meie klientide vajadustele, ning seetõttu panustame juba arendusprojektide algfaasis aktiivsesse suhtlusse. Kaardistame arendatava ala ja hoonete kasutajate ootused, et luua kestlikke ja kvaliteetseid elukeskkondi.

Tagame oma arendatud hoonetele garantiiperioodi, mille jooksul meie koostööpartnerid hoolitsevad selle eest, et võimalikud ehituslikud vead või puudujäägid saaksid kiirelt ja kvaliteetselt parandatud. Klientide ootuste ja vajaduste paremaks mõistmiseks oleme Lätis ka juba aastaid kogunud hoonete valmimise järgselt tagasisidet kliendirahulolu kohta. Samasugust protsessi hakkame juurutama 2026. aastal ka Eestis.

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 26-liikmelise 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. Igal aastal korraldame neli suuremat tiimiüritust ning lisaks ka väiksemaid kokkusaamisi, mis aitavad tugevdada omavahelist sidet. Suvepäevadel suuname fookuse traditsiooniliselt ühistööle ja tiimitunde kasvatamisele.

Aruandeaastal viisime läbi meeskonnas rollide tuvastamise isiksusetüüpide põhjal, et paremini arvestada iga töötaja eripära ning toetada isiklikku arengut. Lisaks peame kõigi töötajatega regulaarseid arenguvestluseid, et saada tagasisidet juhtimise ja töötajate ootuste kohta. Arenguvestluste käigus selguvad ka koolitusvajadused, toimub vastastikune tagasisidestamine ja ootuste juhtimine, samuti annavad need sisendi töötaja individuaalsesse arenguplaani.

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 Kinnisvaraarendajate 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. 2025. aastal oleme annetustega toetanud Tallinna Lastehaiglat ning teeme koostööd Läti jalgrattaliiduga eesmärgiga toetada noortevõistluste korraldamist.

Manufaktuuri 12

Manufaktuuri 12, 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	75
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed.....	75
Lisa 4. Varud	75
Lisa 5. Materiaalsed põhivarad.....	77
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud.....	78
Lisa 7. Finantsinvesteeringud	78
Lisa 8. Muud pikaajalised nõuded	78
Lisa 9. Antud laenud	79
Lisa 10. Saadud laenud	80
Lisa 11. Rendikohustised	82
Lisa 12. Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed.....	83
Lisa 13. Muud pikaajalised kohustised	83
Lisa 14. Varjatud tuletisinstrumendid.....	84
Lisa 15. Omakapital.....	84
Lisa 16. Tingimuslikud varad ja kohustised.....	85
Lisa 17. Müügitulu	86
Lisa 18. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu	86
Lisa 19. Turustuskulud	87
Lisa 20. Üldhalduskulud	87
Lisa 21. Tööjõukulud.....	87
Lisa 22. Muud äritulud ja -kulud	88
Lisa 23. Finantstulud	88
Lisa 24. Finantskulud	88
Lisa 25. Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks.....	89
Lisa 26. Kasum aktsia kohta	89
Lisa 27. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa	90
Lisa 28. Segmendaruandlus	91
Lisa 29. Tütarettevõtete aktsiad ja osad.....	92
Lisa 30. Vähemusosalus	95
Lisa 31. Sidus- ja ühisettevõtted	98
Lisa 32. Seotud osapooled	100
Lisa 33. Aruandeperioodi järgsed sündmused.....	101
Lisa 34. Riskijuhtimine	101
Lisa 35. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	105
Juhataja kinnitus.....	109
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	110
Kasumi jaotamise ettepanek	119

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Varad			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	2	3 821	6 249
Nõuded ja ettemaksud	3	1 807	761
Lühiajalised laenuõuded	9	0	200
Varud	4	58 938	64 141
Käibevarad kokku		64 566	71 351
Põhivarad			
Materiaalne põhivara	5	260	288
Immateriaalne põhivara		0	2
Kinnisvarainvesteering	6	11 820	7 980
Finantsinvesteering	7	7 837	6 424
Investeeringud ühissetevõtetesse		26	0
Pikaajalised laenuõuded	9	6 521	2 428
Muud pikaajalised nõuded	8	805	340
Põhivarad kokku		27 269	17 462
Varad kokku	28	91 835	88 813
Kohustised ja omakapital			
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenukohustised	10	5 687	23 336
Lühiajalised rendikohustised	11	50	52
Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksud	12	8 376	7 266
Lühiajalised kohustised kokku		14 113	30 654
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	10	42 060	31 352
Pikaajalised rendikohustised	11	112	162
Muud pikaajalised kohustised	13	8 472	4 635
Pikaajalised kohustised kokku		50 644	36 149
Kohustised kokku	28	64 757	66 803
Omakapital			
Aksiakapital	15	3 913	3 855
Ülekurss	15	8 917	8 917
Reservkapital	15	385	385
Jaotamata kasum		13 863	8 853
Omakapital kokku		27 078	22 010
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		20 858	20 912
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		6 220	1 098
Kohustised ja omakapital kokku		91 835	88 813

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 60 kuni 108 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2025	2024
Müügitulu	17, 28	35 414	38 397
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	18	-29 778	-31 635
Brutokasum		5 636	6 762
Turustuskulud (-)	19	-1 334	-898
Üldhalduskulud (-)	20	-1 828	-1 802
Muud äritulud	22	1 155	449
Muud ärikulud (-)	22	-270	-179
Ärikasum	28	3 359	4 332
Finantstulud	23	712	421
Finantskulud (-)	24	-2 685	-2 578
Kasum enne tulumaksu		1 386	2 175
Tasumisele kuuluv tulumaks	25	-347	-41
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		1 039	2 134
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		399	423
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		640	1 711
Koondkasum/-kahjum			
Omanikuvahetusega seotud muutused	29	-81	-313
Muutused tütarettevõtete omakapitalides	29	249	0
Varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	14	-714	-1 874
Valuutakursi vahed välisettevõtete ümberarvestusel		-302	-103
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum		-848	-2 290
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		491	-504
Vähemusosalusele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-1 339	-1 786
Aruandeperioodi koondkasum/-kahjum		191	-156
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis		890	-81
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		-699	-75
Kasum aktsia kohta			
Tava (eurot aktsia kohta)	26	0,10	0,11
Lahustatud (eurot aktsia kohta)	26	0,10	0,11

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 60 kuni 108 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus- osanikele kuuluv omakapital	Omakapital kokku
	Aktsia- kapital	Ülekurs	Reserv- kapital	Jaotamata kasum		
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
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	399	640	1 039
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	491	-1 339	-848
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine	0	0	0	0	5 821	5 821
Tasutud dividendid	0	0	0	-1 002	0	-1 002
Aktsiate emiteerimine	58	0	0	0	0	58
Saldo 31.12.2025	3 913	8 917	385	7 643	6 220	27 078

Lisainformatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 15.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 60 on 108 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2025	2024
Rahavood põhitegevusest			
Aruandeaasta ärikasum	28	3 359	4 332
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum		99	204
Muu korrigeerimine		-692	-278
Tasutud tulumaks		-320	0
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1 040	789
Varude muutus	27	4 116	6 464
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		2 970	-2 602
Muud mitterahalised muutused		5 859	0
Rahavood põhitegevusest kokku		14 351	8 909
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	5	-69	-23
Laekunud materiaalse põhivara müügist		2	0
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		0	-3
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel		-1 868	-4 420
Tasutud ühissettevõtete soetamisel	29	-2	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	29	-1 421	-1
Laekunud tütarettevõtete müügist	29	4	1 601
Antud laenud	9	-4 144	-918
Laekunud intressid	27	5	39
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-7 493	-3 725
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10	19 574	37 619
Saadud laenude tagasimaksed	10	-33 104	-38 869
Võlakirjade emissioon (neto)	10	7 808	0
Makstud intressid	27	-3 522	-5 326
Kapitalirendi tagasimaksed	11	-10	-9
Kasutusrendi tagasimaksed	11	-42	-147
Vähemusosaluse sissemaksed omakapitali	29	249	209
Tasutud tütarettevõtte jagunemisel	14	0	-1 537
Osakapitali väljamaksed vähemusosalusele	29	0	-134
Makstud dividendid		-1 002	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	13	610	1 738
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-16	-83
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-9 455	-6 539
Rahavood kokku		-2 597	-1 355
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	6 249	7 604
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha	29	169	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 597	-1 355
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	3 821	6 249

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 60 kuni 108 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 2025. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati Hepsor AS juhatuse liikme poolt 23. aprillil 2026.

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 2025 kinnitamine, toimub 20. mail 2026.

1.2. Aastaruande koostamise alused

Kontserni 2025. 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.

2025. 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 2025. majandusaasta aluseks olevad eeldused on asjakohased.

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

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

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

Kui IFRS (EL) kehtib konkreetselt tehingu, muu sündmuse või tingimuse suhtes, määratakse selle kirje suhtes kohaldatavad arvestuspõhimõtte või -põhimõtted kindlaks IFRS-i (EL) alusel. Kui 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) konkreetselt nõuab või lubab kategoriseerida instrumente, mille puhul võivad sobida erinevad põhimõtted. Kui

IFRS (EL) nõuab või lubab sellist liigitamist, valitakse sobiv arvestusmeetod ja rakendatakse seda järjepidevalt iga kategooria suhtes.

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

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

Kontsern korrigeerib 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 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes.

Kehtima hakkavad standardimuudatused

Alates 1. jaanuaril 2025 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel muutus kontsernile kohustuslikuks:

Standardi IAS 21 „Vahetatavuse puudumine“ muudatused;

2023. aasta augustis andis IASB välja IAS 21 muudatused, millega täpsustatakse, kuidas hinnata valuutade vahetatavust ja määrata hetkevahetuskurssi olukorras, kus vahetatavus puudub. Uute nõuete kohaselt ei korrigeerita võrdlusandmeid ning mõju kajastatakse esmakordse rakendamise kuupäeval.

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 2026 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt. Kontsern hindab kõikide allpool nimetatud muudatuste mõju finantsaruannetele.

Finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise muudatused – IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused

30. mail 2024 andis Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) välja IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused, et:

- täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekanandesüsteemi kaudu;
- täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;
- lisada uut avalikustatavat teavet teatavate instrumentide kohta, mille lepingulised tingimused võivad muuta rahavoogusid (näiteks mõned instrumendid, mille omadused on seotud keskkonna-, sotsiaal- ja ühingujuhtimise (ESG) eesmärkide saavutamisega);

- ajakohastada avalikustatavat teavet omakapitaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglasest väärtusest läbi muu koondkasumi (FVOCI).

Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruannetele ning ei eelda olulist mõju.

IFRS-i raamatupidamisstandardite iga-aastased täiustused

Standardis IFRS 1 täpsustati, et IFRS-i raamatupidamisstandarditele üleminekul tuleb riskimaandus lõpetada, kui see ei vasta riskimaandamisarvestuse "kvalifitseeruvatele kriteeriumidele", mitte "tingimustele", et lahendada sõnastuse vahelisest vastuolust tulenev segadus IFRS 1 ja IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõuete vahel. IFRS 7 nõuab teabe avalikustamist kasumi või kahjumi kohta selliste finantsvarade kajastamise lõpetamise puhul, millega ettevõtte on jätkuv seotud, sealhulgas selle kohta, kas õiglase väärtuse mõõtmised hõlmasid „olulisi mittejälgitavaid sisendeid“. See uus fraas asendas viite „olulised sisendid, mis ei põhinenud vaadeldavatel turuandmetel“. Muudatuse järel on sõnastus kooskõlas standardiga IFRS 13. Lisaks täpsustati teatud IFRS 7 juhendi rakendamise näiteid ja lisati tekst, et näited ei pruugi illustreerida kõiki standardis IFRS 7 viidatud paragrahvides esitatud nõudeid. Standardit IFRS 16 muudeti täpsustamiseks, et kui rentnik on tuvastanud, et rendikohustus on IFRS 9 kohaselt aegunud, on rentnik kohustatud rakendama IFRS 9 juhiseid sellest tuleneva kasumi või kahjumi kajastamiseks kasumis või kahjumis. See täpsustus kehtib rendikohustuste kohta, mis aeguvad selle aruandeperioodi alguses või pärast seda, mil ettevõtte seda muudatust esmakordselt rakendab. IFRS 9 ja IFRS 15 vahelise vastuolu lahendamiseks tuleb nüüd nõuded ostjate vastu võtta algselt arvele "IFRS 15 rakendamisega määratud summas", mitte "tehinguhinnas (nagu on määratletud standardis IFRS 15)". Standardit IFRS 10 muudeti, et kasutada vähem veenvat keelt, kui ettevõtte on de facto agent ja täpsustamiseks, et IFRS 10 paragrahvis B74 kirjeldatud suhe on vaid üks näide asjaoludest, mille puhul on vaja otsustada, kas osapool tegutseb de facto agent-ina. Standardit IAS 7 parandati, et kustutada viited soetusmaksumuse meetodile, mis eemaldati IFRS-i raamatupidamisstandarditest 2008. aasta mais, kui IASB andis välja muudatuse „Tütarettevõttesse, ühiselt kontrollitavas üksusse või sidusettevõttesse tehtud investeeringu maksumus“.

IFRS 18 „Finantsaruannete esitamine ja neis avalikustatav teave“

2024. aasta aprillis andis Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja neis avalikustatava teabe 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 põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjete 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.

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

1.5. Konsolideerimine (IFRS 10)

Kontserni konsolideeritud aruanded koosnevad emasettevõtte ja kõigi tema tütarettevõtete finantsaruannetest 31. detsembri seisuga. Kõigi tütarettevõtete aruandekuupäev on 31. detsember. Tütarettevõtte konsolideerimine algab siis, kui emasettevõtte saab kontrolli tütarettevõtte üle, ja lõpeb, kui emasettevõtte 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 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 müüdnud tütarettevõtete kasumit või kahjumit ja koondkasumit või kahjumit kajastatakse vastavalt kas alates soetamise kuupäevast või kuni realiseerimiskuupäevani.

1.6. Äriühendused (IFRS 3, IAS 36)

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

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

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

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

1.7. Sidusettevõtted (IAS 28)

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

Investeeringuid sidusettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Sidusettevõttesse tehtud investeering kajastatakse esmalt soetusmaksumus. Sidusettevõttesse tehtud investeeringu bilansilist maksumust suuredatakse 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 investeeering ei ole enam sidusettevõtte või kui investeeering on liigitatud müügiks hoitavaks.

1.8. Ühisettevõtted (IFRS 11)

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 eluigasid:

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

Maad ja pooleliolevaid ehitusi ei amortiseerita.

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

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

1.10. Immateriaalne põhivara (IAS 38, IAS 36)

Immateriaalne põhivara kajastatakse esmalt soetusmaksumuses.

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

Rakendatakse järgmisi eeldatavaid kasulikke eluigasid:

- litsentsid ja tarkvara 2–5 aastat.

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

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

Firmaväärtus

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

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

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

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

1.11. Kinnisvarainvesteeringud (IAS 40)

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlema eesmärgil, mitte aga toodete ja teenuste tootmiseks, halduseesmärkidel või müügiks 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 üllikviidsed investeeringud (tähtajaga kuni kolm kuud), mida saab kergesti muuta teadaoleva suurusega rahasummaks ja mille väärtuse muutumiste risk on väike.

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

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

1.13. Välisvaluuta

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

1.14. Varud (IAS 2, IAS 23)

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

Varusid kajastatakse kas soetusmaksumus 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 osapoolele finantsvara ja teisele lepingu osapoolele finantskohustus või omakapaliinstrument.

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

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

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

Finantsvarad

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

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

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvaradelt rahavoogude saamise õigused on lõppenud või need on üle antud ning kontsern on üle andnud sisuliselt kõik omandiõiguse riskid ja hüved. Kajastamise lõpetamisel kajastab kontsern bilansilise jääkmaksumuse ja saadud tasu vahe kasumina või kahjumina. Õiglasest väärtusest 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 tagasimaksed ning millele on lisatud kumulatiivne amortisatsioon, kasutades sisemise intressimäära meetodit selle esialgse summa ja lunastustähtajal makstava summa vahelise iga erinevuse suhtes ja mida on vajadusel korrigeeritud allahindlusega.

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

Kontsern mõõtab nõuded ostjate vastu, lepinguliste varade ja rendinõuete eeldatavaid krediidikahjumeid nende kehtivusaja jooksul. Nende finantsvarade eeldatavaid krediidikahjumeid hinnatakse eraldiste matriksi alusel, mis põhineb kontserni

varasemal krediikahjumite 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 krediikahjumeid, kui krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud. Juhul kui finantsinstrumendi krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud, mõõdab kontsern selle finantsinstrumendi kahju allahindlust 12 kuu jooksul eeldatava krediikahju summas. Kehtivusajal eeldatav krediikahjum tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest. 12-kuuline eeldatav krediikahjum on finantsinstrumendi kehtivusaja eeldatav krediikahjumi osa, mis vastab finantsinstrumendiga seotud kohustuste täitmata jätmise tagajärjel 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva tekkida võivale eeldatavale krediikahjumile.

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

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

Sisemise intressimäära meetod on meetod võlainstrumendi amortiseeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja 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. Hübridilepingusse lülitatud tuletisinstrument, millel on finantskohustus või mittefinantsvara põhileping, eraldatakse põhilepingust ja kajastatakse eraldi tuletisinstrumentina, kui tuletisinstrumendi majanduslikud näitajad ja riskid pole põhilepinguga tihedalt seotud; samasuguste tingimustega eraldiseisev instrument vastab tuletisinstrumendi määratlusele; ja hübridilepingut ei mõõdetata õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Varjatud tuletisinstrumente mõõdetakse õiglasel väärtuses 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 nüüdisväärtus (kui raha ajaväärtuse mõju on oluline).

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

Tingimuslikud kohustused

Tingimuslikud kohustused on need kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui realiseerimata jätmine või mille summat ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta. Kontsern ei kajasta tingimuslike kohustusi, kuid avalikustab tingimuslike kohustiste olemuse lühikirjelduse ja võimaluse korral hinnangu selle finantsmõjule, võimalike väljamaksete summa ja ajaga seotud ebakindlad asjaolud ja hüvitise saamise võimalikkuse juhul, kui väljamaksete võimalus seoses kohustiste täimisega 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. Rendimaksud 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 usaldusväärselt mõõta. Kinnisvara müük loetakse toimunuks, kui ostjaga sõlmitakse asjaõiguslik leping.

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

Projektijuhtimisteenustest saadav tulu

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

Üüritulu

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

Tulu muudest teenustest

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

1.20. 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 netodividendidelt 22/78. Varasem regulaarsete dividendide soodumäär 14/86 kehtis kuni 31. detsembrini 2024.

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

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

Lühiajaliste laenuõuete, pikaajaliste laenude ja muude pikaajaliste nõuete eeldatav krediidikahjum on 0%, ostjate nõuete ajalooline keskmine on olnud seisuga 31.12.2025: 2,6% (31.12.2024: 2,3%). 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 müüdud (*n-ö hair cut*). Rakendatud protsent põhineb juhtkonna hinnangul, mis tuleneb nende erialastest teadmistest tegevusvaldkonnas.

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

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

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

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

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

tuhandetes eurodes	31.12.2025			31.12.2024		
	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T
Varad						
Käibevarad						
Raha ja raha ekvivalendid	3 821	3 821	1	6 249	6 249	1
Nõuded ostjatele ja muud nõuded	1 807	1 807	3	761	761	3
Laenuõuded	0	0	3	200	200	3
Varud	58 938	57 116	3	64 141	61 220	3
Käibevarad kokku	64 566	62 744		71 351	68 406	
Põhivara						
Materiaalne põhivara	260	260	3	288	288	3
Immateriaalne põhivara	0	0	3	2	2	3
Kinnisvarainvesteeringud	11 820	11 820	3	7 980	7 980	3
Finantsinvesteeringud	7 837	7 837	3	6 424	6 424	3
Laenuõuded	6 521	6 521	3	2 428	2 428	3
Muud pikaajalised nõuded	805	805	3	340	340	3
Põhivara kokku	27 269	27 269		17 462	17 462	
Varad kokku	91 835	89 987		88 813	85 868	
Kohustised ja omakapital						
Lühiajalised kohustised						
Laenukohustised	5 687	5 687	3	23 336	23 336	3
Rendikohustised	50	50	3	52	52	3
Ettemaksed klientidelt	1 544	1 544	3	724	724	3
Võlad tarnijatele ja muud võlad	6 832	6 832	3	6 542	6 542	3
Lühiajalised kohustised kokku	14 113	14 113		30 654	30 654	
Pikaajalised kohustised						
Laenukohustised	42 060	42 060	3	31 352	31 352	3
Rendikohustised	112	112	3	162	162	3
Muud pikaajalised kohustised	8 472	8 472	3	4 635	4 635	3
Pikaajalised kohustised kokku	50 644	50 644		36 149	36 149	
Kohustised kokku	64 757	64 757		66 803	66 803	

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 31.12.2025 saanud hüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptioone.

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.

Emattevõtte 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 emattevõtte omanikele kuuluva aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud aktsiakasum arvutatakse, jagades emattevõtte 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 ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi aruandeperioodi järgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata finantsseisundi aruandes, nende olemasolul on nende sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Arvelduskontode jääk	3 821	6 249
Raha ja raha ekvivalendid kokku	3 821	6 249

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjatele	1 001	463
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-13	-13
Nõuded ostjatele kokku	988	450
Ettemaksed		
Maksude ettemaks		
Käibemaks	320	147
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	59	113
Ettemaksed kokku	379	260
Muud lühiajalised nõuded		
Intressinõuded (lisa 27)	0	2
Muud lühiajalised nõuded	440	49
Muud lühiajalised nõuded kokku	440	51
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 807	761

Lisa 4. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 31.12.2025 on kasutusload väljastatud elamuarenduse projektidele aadressidel, Manufaktuuri 7, Nõmme tee 57 ja Paldiski mnt 227c Eestis ning Ranka dambis 5 ja Jürmalas gatve 74 Lätis. Lisaks on osaline kasutusluba väljastatud ärikinnisvara arendusprojektile aadressil Ulbrokas 34 Lätis.

Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 31.12.2025 müümata 28 korterit (31.12.2024: 30), millest 10 korterit Riias ning 18 korterit Tallinnas, lisaks 453 m² äripinda Tallinnas.

2025. aastal toimus Alvari 1, 1a ja 5 ning Narva mnt 150b kinnistute ümberliigitamine kinnisvarainvesteeringuks. Täiendav informatsioon lisas 5.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.12.2025 on aruandeperioodi intressikuludid varudesse kapitaliseeritud summas 1 859 tuhat eurot (31.12.2024: 3 740 tuhat eurot). Lisainformatsioon intressikulude kohta on esitatud lisas 24.

Lisainformatsioon pangalaenude tagatiseks olevate varude kohta on esitatud lisas 10.

Seisuga 31.12 on varudes kajastatud järgmised arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				31.12.2025		31.12.2024	
Address	Arendusettevõte	Asukoht	Segment	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus
Pooleliolevad arendusprojektid							
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	9 530	E
Narva mnt 150b, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	0	-	4 071	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	10 776	D	7 556	D
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	0	-	7 260	E
Alvari 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	1 885	B
Alvari 1, 1a, 5, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	2 022	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 387	A	1 305	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 867	D	1 131	B
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 295	B	1 153	B
Võistluse 7, Tallinn	Hepsor V7 OÜ	Eesti	Elukondlik	490	B	425	B
Manufaktuuri 3, Tallinn	Hepsor PHX5 OÜ	Eesti	Elukondlik	5 834	A	0	-
Saules aleja 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	1 082	B	1 079	B
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	0	-	6 794	D
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	1 681	D	618	B
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 928	C	4 431	B
Jūrmalas gatve, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	0	-	5 226	D
Smaidu, Drellini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	4 484	A	4 226	A
Eiženijas 18, Riia	Hepsor E18 SIA	Läti	Elukondlik	546	D	361	B
Dzelzavas 74c, Riia	Hepsor Dz74c SIA	Läti	Elukondlik	4 036	D	0	-
Starta 17, Riia	Hepsor S17 SIA	Läti	Elukondlik	1 288	B	0	-
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				40 694		59 073	
Müügiks valmis arendusprojektid							
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	122	E	2 349	E
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	1 884	E	0	-
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	2 380	E	0	-
Strēlnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	0	-	77	E
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	671	E	2 626	E
Jūrmalas gatve 74, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	578	E	0	-
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	12 593	E	0	-
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				18 244		5 068	
Varud kokku				58 938		64 141	

Projekti staatused on liigitatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
A – planeering menetluses	11 705	11 624
B – ehitusluba menetluses	4 155	11 083
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	4 928	0
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	19 906	19 576
E – ehitus valmis, müügis	18 244	21 858
Varud kokku	58 938	64 141

Lisa 5. Materiaalsed põhivarad

tuhandetes eurodes	Hooned ja rajatised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
2025				
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
Soetused	28	0	38	66
Põhivara ettemaksud	0	0	3	3
Kulum	-61	-12	-24	-97
Müüdnud põhivara seotusmaksumus	0	0	-6	-6
Müüdnud põhivara kogunenud kulum	0	0	6	6
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2025	298	58	205	561
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2025	-116	-37	-148	-301
Jääkväärtus seisuga 31.12.2025	182	21	57	260
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 11)	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

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. 2025. aastal oli üüritulu 30 tuhat eurot (2024: 30 tuhat eurot). Kasutusrendi allrenti kajastatakse lihtsustatud korras muude äritulude ja muude ärikulude all (lisa 22).

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

Aruandeperioodil liigitati Tallinnas aadressidel Alvari 1, 1a ja 5 ning Narva mnt 150b asuvad kinnistud varudest ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kontsern ei kavanda nimetatud kinnistutel arendustegevust ning neid hoitakse eesmärgiga teenida tulu vara väärtuse kasvust. Elamumaa sihtotstarbega Alvari tänava kinnistute õiglase väärtuse määramiseks lähtus kontsern aruandeperioodil läheduses toimunud sarnaste kinnistute tehinguhindadest. Narva mnt 150b kinnistu, mille sihtotstarve on ärimaa, õiglase väärtus määrati sõltumatu eksperdi koostatud hinnangu alusel. 31.12.2025 seisuga on kinnistute õiglaseks väärtuseks hinnatud 3,8 miljonit eurot. Kontsern teenis ümberliigitamisest kasumit 792 tuhat eurot (lisa 22).

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. 2025. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% ning diskontomäära 8,1%. Seisuga 31.12.2025 hinnati vara õiglaseks väärtuseks 8,0 (31.12.2024: 8,0) miljonit eurot.

Lisa 7. Finantsinvesteeringud

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

Aastatel 2023–2025 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 ja 2025 aastatel on kontsern investeerinud kolme Kanada ühissettevõttesse: Elysium Glenavy Limited Partnership, Brownville Limited Partnership ja EH High Park Limited Partnership. Kanada investeeringute bilansiline väärtus 31.12.2025 seisuga on 7 835 eurot.

Seisuga 31.12.2025 on Grupi finantsinvesteeringute bilansiline väärtus kokku 7 837 (31.12.2024: 6 424) tuhat eurot.

Lisa 8. Muud pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Intressinõuded (lisa 27)	782	309
Muud nõuded	23	31
Kokku	805	340

Lisa 9. Antud laenud

tuhandetes eurodes		Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2025				
Laenujääk seisuga 31.12.2024				
	- lühiajaline osa	200	0	200
	- pikaajaline osa	0	2 428	2 428
Laenujääk kokku		200	2 428	2 628
Antud laenud		296	4 144	4 440
Ümberliigitamine kontsernilaenuks		-296	0	-296
Tütarettevõtte jagunemine (lisa 14)		-200	0	-200
Efektiivse intressimäära mõju		0	-51	-51
Laenujääk seisuga 31.12.2025		0	6 521	6 521
	- pikaajaline osa	0	6 521	6 521
Lepinguline intressimäär aastas		0-12%	7-12%	
Efektiivne intressimäär aastas		0%	6,47-17,17%	
2024				
Laenujääk seisuga 31.12.2023				
	- lühiajaline osa	311	0	311
	- pikaajaline osa	0	1 729	1 729
Laenujääk kokku		311	1 729	2 040
Antud laenud		200	718	918
Tütarettevõtte jagunemine		-311	0	-311
Efektiivse intressimäära mõju		0	-19	-19
Laenujääk seisuga 31.12.2024		200	2 428	2 628
	- lühiajaline osa	200	0	200
	- pikaajaline osa	0	2 428	2 428
Lepinguline intressimäär aastas		0%	7,0%	
Efektiivne intressimäär aastas		0%	6,7%	

Lisainformatsioon seotud isikutega tehtud tehingute kohta on esitatud lisa 32.

Lisa 10. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Võlakirjad	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2025					
Laenujääk seisuga 31.12.2024					
- lühiajaline osa	17 753	0	4 345	1 238	23 336
- pikaajaline osa	16 075	0	15 144	133	31 352
Laenujääk kokku 31.12.2024	33 828	0	19 489	1 371	54 688
Saadud laenud	14 627	8 000	4 947	0	27 574
Tagastatud laenud	-25 249	0	-6 617	-1 238	-33 104
Ümberliigitamine kontserni laenuks	0	0	-1 226	0	-1 226
Võlakirja emissioonikulud	0	-192	0	0	-192
Efektive intressimäära mõju	114	5	-112	0	7
Laenujääk seisuga 31.12.2025	23 320	7 813	16 481	133	47 747
- lühiajaline osa	1 558	0	4 129	0	5 687
- pikaajaline osa	21 762	7 813	12 352	133	42 060
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>EU6+3,25%-8%; 5,46%</i>	<i>9,50%</i>	<i>0-15%</i>	<i>0-12%</i>	
<i>Efektive intressimäär aastas</i>	<i>EU6+3,25%-8%; 5,46%</i>	<i>10,35%</i>	<i>9,16-11,67%</i>	<i>5,57-9,85%</i>	
2024					
Laenujääk seisuga 31.12.2023					
- lühiajaline osa	34 372	0	4 845	1 383	40 600
- pikaajaline osa	1 937	0	14 368	0	16 305
Laenujääk kokku 31.12.2023	36 309	0	19 213	1 383	56 905
Saadud laenud	28 221	0	4 688	4 710	37 619
Tagastatud laenud	-29 296	0	-4 851	-4 722	-38 869
Tütarettevõtte müügist tulenev laenu vähendus	-1 300	0	0	0	-1 300
Efektive intressimäära mõju	-106	0	439	0	333
Laenujääk seisuga 31.12.2024	33 828	0	19 489	1 371	54 688
- lühiajaline osa	17 753	0	4 345	1 238	23 336
- pikaajaline osa	16 075	0	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>Efektive intressimäär aastas</i>	<i>7,34-13,7%</i>		<i>5,6%-10,6%</i>	<i>8,9%</i>	

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenude tegeliku intressimäära mõjust tulenevalt 102 tuhat eurot (2024: 417 tuhat eurot) mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse.

Lisainformatsioon rahavoogude kohta on esitatud lisa 27.

Lisainformatsioon seotud isikutega tehtud tehingute kohta on esitatud lisa 32.

Seisuga 31.12.2025 on arendusprojektide riski vastu saadud 79% (31.12.2024: 89%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Võlakirjad	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 31.12.2025					
Arendusprojektidesse antud laenu	21 320	0	16 481	133	37 934
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	2 000	7 813	0	0	9 813
Kokku	23 320	7 813	16 481	133	47 747
Seisuga 31.12.2024					
Arendusprojektidesse antud laenu	27 888	0	19 489	1 371	48 748
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 940	0	0	0	5 940
Kokku	33 828	0	19 489	1 371	54 688

31. detsember 2025 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise bilansiline väärtus (lisa 4, 6)	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 523	2027	4 900	5,46%	Hüpoteek – Meistri 14, Tallinn	7 980	-
LHV Pank AS	Eesti	940	2026	13 900	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek – Paldiski mnt 227c, Tallinn	1 884	-
LHV Pank AS	Eesti	166	2026	5 758	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek – Manufaktuuri 7, Tallinn	2 380	-
LHV Pank AS	Eesti	1 549	2029	7 600	6M Euribor+8%	Hüpoteek – Manufaktuuri 3, 5 ja 12 Tallinn	19 477	3 000
LHV Pank AS	Eesti	0	2029	25 650	6M Euribor+6,5%			
LHV Pank AS	Eesti	870	2029	7 000	6M Euribor+5,5%			
Bigbank AS	Läti	1 850	2028	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek – Ganību dambis 17A Riia; kommertspant	4 928	-
Bigbank AS	Läti	168	2026	3 259	6M Euribor+4,9%	Hüpoteek – Ranka dambis 5, Riia	671	460
Bigbank AS	Läti	136	2028	4 000	6M Euribor+4,6%	Hüpoteek – Jürmalas gatve 74, Riia	578	430
Bigbank AS	Läti	8 838	2027	9 000	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek – Ulbrokas 34, Riia; kommertspant	12 593	890
Bigbank AS	Läti	1 853	2028	8 600	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek – Dzelzavas 74c, Riia	4 036	430
BluOr Bank AS	Läti	429	2030	11 990	6M Euribor+3,4%	Hüpoteek – Braila 23, Riia	1 681	-

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

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus (lisa 4, 6)	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; kommertspant	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; kommertspant	6 794	890

- ✓ 2025. aasta veebruaris sõlmis Hepsor AS LHV Pangaga laenulepingu lisa, millega vähendati kontsernilaenu laenulimiiti 9 miljonilt eurolt 6 miljoni euroni. Laenu tähtaeg oli 12. märts 2026. Kontsernilaen tagastati ennetähtaegselt 27.11.2025.
- ✓ 2025. aasta 12. augustil allkirjastati AS LHV Pangaga uus laenuleping 2 miljonile eurole. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Hepsor AS kontserni tütarettevõtetele Tallinnas Lasnamäel asuvatele kinnistutele. Laenu tähtaeg on august 2028 ning intressimäär 6M Euribor+6,5%.
- ✓ Lisaks pangalaenule on seatud laenu tagatiseks mitteseotud juriidilistele isikutele ühishüpoteek kontserni ettevõtetel Riga 4 Properties SIA summas 2,75 miljonit eurot kuni laenukohustise täitmiseni.
- ✓ 2025. aasta novembris kaasas Hepsor AS avaliku võlakirja programmi raames investoritelt 8 miljonit eurot. Võlakirja intressimäär on 9,50% aastas. Esimene intressimakse teostatakse 26.02.2026. Võlakirjaga seotud emisioonikulud oli 192 tuhat eurot.

Lisainformatsioon muude kontserni antud garantiide kohta on esitatud lisa 16.

Lisa 11. Rendikohustised

tuhandetes eurodes	Kasutusrendikohustised	Kapitalirendikohustised	Kokku
2025			
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2024	185	29	214
Rendimaksete tasumine	-42	-10	-52
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2025	143	19	162
- lühiajaline osa	40	10	50
- pikaajaline osa	103	9	112
2024			
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2023	30	38	68
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

Lisa 12. Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Klientide ettemaksed	1 544	724
Võlad tarnijatele	1 588	1 138
Maksuvõlad		
Käibemaks	274	663
Füüsilise isiku tulumaks	42	40
Sotsiaalmaks	68	65
Ettevõtte tulumaks	69	41
Muud maksud	71	7
Maksuvõlad kokku	524	816
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	156	113
Intressivõlad (lisa 27)	915	1 011
Muud viitvõlad	628	67
Viitvõlad kokku	1 699	1 191
Muud lühiajalised võlad		
Varjatud tuletisinstrumendid (lisa 14)	2 588	2 074
Muud võlad	433	1 323
Muud lühiajalised võlad kokku	3 021	3 397
Võlad tarnijatele, muud võlad ja ettemaksed kokku	8 376	7 266

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

31.12.2025 seisuga on muude võlgade all kajastatud 382 tuhat eurot (31.12.2024: 624 tuhat eurot) Manufaktuuri lasteaia kaasrahastamise kohustust, mille vaidlustamiseks on esitatud kaebus halduskohtule, lisa 16.2.

Lisa 13. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Intressivõlad (lisa 27)	3 468	2 539
Muud pikaajalised kohustised	3 162	2 096
Tulevaste perioodide tulud	1 842	0
Muud pikaajalised kohustised kokku	8 472	4 635

Seisuga 31.12.2025 on muude pikaajaliste kohustiste all kajastatud võlg arendusprojekti StokOfiss 34 finantseerimisse kaasatud finantsinvestoritele kokku summas 1,7 miljonit eurot (31.12.2024: 1,7 miljonit eurot) ja 0,6 miljonit eurot arendusprojekti Zajā Jugla finantseerimisse kaasatud finantsinvestoritele.

Lisa 14. Varjatud tuletisinstrumentid

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

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustiste saldo 01.01	2 074	2 061
Jagunemislepingutest tulenevad tasaarveldused vähemusosanikega:		
<i>Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn</i>	0	-311
<i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>	-200	-825
<i>Elukondlik arendus Liela 45, Marupe</i>	0	-725
Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustiste muutus	1 874	200
Aruandeaasta vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus		
<i>Elukondlik arendus Manufaktuuri 7, Tallinn</i>	714	1 874
Kokku aruandeaasta vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	714	1 874
Kokku kohustis varjatud tuletisinstrumentidest (lisa 12)	2 588	2 074

Vastavalt Kvarta SIA osanike vahel sõlmitud jagunemislepingule tasaarveldati ettevõtte poolt osanikele antud laen varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustisega summas 200 tuhat eurot (lisa 9).

Lisa 15. Omakapital

Vastavalt Hepsor AS põhikirjale on ettevõtte miinimumaktsiakapital 3 miljonit eurot ja maksimumaktsiakapital 12 miljonit eurot. 8.07.2025 võttis Hepsor AS-i nõukogu vastu otsuse suurendada Hepsor AS-i aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Seisuga 31.12.2025 on Hepsor AS-i aktsiakapital 3 913 tuhat eurot. Hepsor AS-il on 3 912 522 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 31.12.2025 oli ülekurs 8 917 tuhat eurot (31.12.2024: 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.

2025. aastal maksti aktsionäridele välja dividende summas 1 002 tuhat eurot, 0,26 eurot aktsia kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 283 tuhat eurot.

Juulis otsustasid Hepsor Phoenix 3 OÜ osanikud suunata ettevõtte vabatahtlikku reservi 24 tuhat eurot (2024: 10 tuhat eurot), millest vähemusosaniku osa oli 12 tuhat eurot (2024: 5 tuhat eurot) ja mis tasaarveldati osanikulaenu intressinõudega (lisa 27).

Detsembris tegid vastloodud ühise ettevõtte Hepsor PHX5 OÜ osanikud sissemaks ettevõtte vabatahtlikku reservi kogusummas 5 858 510 eurot. Vähemusosaniku panus vabatahtlikku reservi summas 5 808 510 eurot tehti mitterahalise sissemaksena Manufaktuuri 3, Tallinn aadressil asuva kinnistu näol.

Lisa 16. Tingimuslikud varad ja kohustised

16.1. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31. detsember 2025 seisuga kohustus tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 13 977 tuhat eurot (31. detsember 2024: 5 921 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 2025 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2025-2033.

16.2. Kohtuvaidlused

Hepsor AS tütarettevõtted Hepsor Phoenix 2 OÜ, Hepsor Phoenix 3 OÜ ja Hepsor PHX5 OÜ on esitanud koos AS-iga PHOENIX LAND, ühise kaebuse halduskohtule Tallinna linnaga 28.04.2022 sõlmitud Manufaktuuri lasteaia kaasrahastamislepingu seaduslikkuse kontrollimiseks. Kaebusega soovitakse kaasrahastamiskohustuse tühiseks tunnistamist ja juba makstud summade tagastamist. Vaidlustatud kohustuse suurus on 1 049 tuhat eurot. Kaebuse esitamisel on lähtutud sellest, et Riigikohus on 2025. aastal teinud mitu kaasrahastamist puudutavat otsust ja kehtestanud printsiibid, millele kaasrahastus peab vastama. Tegemist on keerulise vaidlusega ja kaebuse rahuldamist on hetkel raske hinnata.

Täiendav informatsioon lasteaia kaasrahastamise kohustuse kohta on toodud lisas 14.

Harju Maakohtu menetluses on 2024 novembris esitatud Manufaktuuri 18 seitsme korteriomaniku hagi Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Phoenix OÜ vastu kahju nõudes. Hagi põhineb väitel, et hagejatele 2018-2019 müüdüd korterimandidel on ehituslikud puudused. Hagejad nõuavad neile väidetavalt tekkinud kahju hüvitamist summas 467 tuhat eurot ja sellelt summalt arvatavaid viiviseid. Kohtumenetluses lahendatakse vaheotsusega kõigepealt küsimus, kas ostjate nõuded on aegunud. Hepsor Phoenix OÜ juhtkond ei pea esitatud hagi põhjendatuks ning seni esitatud asjaolude põhjal hindab nõude rahuldamist ebatõenäoliseks.

16.3. Kontserni antud garantiid

31.12.2025 seisuga on kontsern andnud Tallinna linnale garantii seoses tütarettevõtete lasteaia kaasrahastamise kohustuste täitmise tagamiseks summas 1 294 tuhat eurot.

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

Täiendav informatsioon pangalaenudele antud garantiide kohta on esitatud lisas 10.

Konsolideeritud koondkasumiaruande lisad

Lisa 17. Müügitulu

tuhandetes eurodes	2025	2024
Kinnisvara müük	33 243	36 188
Projektijuhtimisteenused	454	915
Üüritulu	1 142	1 078
Muu müügitulu	575	216
Kokku	35 414	38 397

2025. aastal teeniti 20,4 miljonit eurot (2024 33,5 miljonit eurot), mis on 61% (2024: 93%) kinnisvara müügitulust, eraklientidelt. 2025. aasta olulisemad äriühingutest kliendid olid Artex KV OÜ, kelle tehingu maht oli 4 miljonit eurot ehk 12% kogu müügitulust, ning ühisettevõtte Hepsor SOF OÜ tehingu mahuga 7,2 miljonit eurot ehk 22% müügitulust. Aruandeaastal müüdi 141 (2024: 194) korterit, sellest Eestis 91 (2024: 165) ja Lätis 50 (2024: 29).

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	2025	2024
Eesti	26 067	32 541
Läti	9 347	5 856
Kokku	35 414	38 397

Müügitulu tegevussegmentide lõikes:

tuhandetes eurodes	2025	2024
Elukondlik kinnisvara	33 432	36 450
Ärikinnisvara	1 528	1 031
Peakontorid	454	916
Kokku	35 414	38 397

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

Lisa 18. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	2025	2024
Müüdnud kinnisvara maksumus	-27 625	-29 729
Tööjõukulud (lisa 21)	-770	-868
Põhivara kulum	-4	-33
Muud kulud	-1 379	-1 005
Kokku	-29 778	-31 635

Lisa 19. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	2025	2024
Tööjõukulud (lisa 21)	-244	-192
Põhivara kulum	-26	-48
Muud turustuskulud	-1 064	-658
Kokku	-1 334	-898

Lisa 20. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2025	2024
Tööjõukulud (lisa 21)	-1 141	-1 108
Põhivara kulum	-69	-123
Sõidu-, transpordi- ja lähetuskulud	-69	-113
Ostetud teenuste kulud	-324	-309
Muud halduskulud	-225	-149
Kokku	-1 828	-1 802

Lisa 21. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2025	2024
Palgakulud	-1 660	-1 657
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-495	-511
Kokku (lisad 18, 19, 20)	-2 155	-2 168

Seisuga 31. detsember 2025 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 26 (31.12.2024: 28 töötajat, neist Eestis 14 (31.12.2024: 14) ja Lätis 12 (31.12.2024: 14)).

Kontserni keskmine töötajate arv oli 2025. aastal 21 (2024: 21), sellest Eestis 9 (2024: 9) ja Lätis 12 (2024: 12).

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 2025 olid 516 tuhat eurot (12 kuud 2024: 500 tuhat eurot).

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

Lisa 22. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud:

tuhandetes eurodes	2025	2024
Allrendi tulu (lisa 5)	29	30
Ümberhindluse tulu (lisa 6)	792	312
Muud äritulud	334	107
Kokku	1 155	449

2024. aasta võrdlusandmetes sisaldab „Muud äritulud“ trahve ja hüvitisi summas 19 tuhat eurot ning muid äritulusid summas 88 tuhat eurot, mis 2024. aasta majandusaasta aruandes olid kajastatud eraldi ridadel.

Muud ärikulud:

tuhandetes eurodes	2025	2024
Kahjum ebatõenäoliselt laekuvatest ja lootusetutest nõuetest	-24	-14
Allrendi kulu (lisa 5)	-29	-30
Muud ärikulud	-216	-135
Kokku	-270	-179

Lisa 23. Finantstulud

tuhandetes eurodes	2025	2024
Intressitulud (lisa 27)	476	185
Kasum finantsinvesteeringult kapitaliosaluse meetodil	26	0
Muud finantstulud	9	38
Tulud diskonteerimisest	201	198
Kokku	712	421

Lisa 24. Finantskulud

tuhandetes eurodes	2025	2024
Intressikulud (lisa 27)	-2 508	-2 473
Kahjum sidusettevõtelt kapitaliosaluse meetodil (lisa 31)	-42	0
Kulud diskonteerimisest	-119	-22
Muud finantskulud	-16	-83
Kokku	-2 685	-2 578

2025. aastal on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse summas 1 859 tuhat eurot (2024: 3 740 tuhat eurot) (lisa 4).

Pikaajaliste finantsnõuete ja kohustiste diskonteerimisel on kasutatud efektiivset intressimäära.

Lisa 25. Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks

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

Kontserni dividendipoliitika arvestab kontserni kasvu eesmärke, arendusprojektide kapitalivajadust, finantsolukorda, kontserni likviidsusnäitajaid ja muid tegureid.

Juhatus teeb ettepaneku maksta aktsionäridele 2026. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 1 056 tuhat eurot (0,27 eurot aktsia kohta), mis arvestades aktsia hinda seisuga 31.12.2025 teeb dividenditootluseks 4,3%. Kontsern plaanib järgnevatel aastatel jätkata dividendide maksmist sarnasel tasemel, võimalusel iga-aastaselt dividendi aktsia kohta suurendades.

2025. aastal arvestati kontserni Läti ettevõtetes tulumaksu kokku 65 tuhat eurot, mis tasuti 2026. aastal.

Dividendidelt tasuti 2025. aastal tulumaksu 283 tuhat eurot ning lisaks tasuti 2025. aastal kontserni Läti ettevõtete 2024. aasta tulumaksu 37 tuhat eurot.

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 26. Kasum aktsia kohta

Hepsor AS aktsiate arv on: aktsiakapital 3 912 522 (EUR) / 1 (EUR) aktsia nominaalväärtus = 3 912 522 aktsiat.

	2025	2024
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	399	423
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv (tuhat tk)	3 880	3 855
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,10	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,10	0,11

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

Hepsori nõukogu võttis 8. juulil 2025 vastu otsuse suurendada Hepsori aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Aktsiakapitali suurendamine on seotud 12. juuni 2025 aktsionäride otsusega heaks kiidetud Hepsor Latvia OÜ 20% osaluse omandamisega Hugomon OÜ-lt, mille eest Hepsor tasus osaliselt aktsiate emiteerimisega Hugomon OÜ-le.

Hepsori aktsiakapitali suurendamine kanti äriregistrisse 17. juulil 2025, millest alates on Hepsori aktsiakapitali suurus 3 912 522 eurot, mis on jagatud 3 912 522 aktsiaks nimiväärtusega 1 euro. Vastavalt Nasdaq Tallinna börsi juhatuse 18. juuli 2025. a otsusele noteeriti ja võeti Hepsori poolt täiendavalt emiteeritud 57 821 aktsiat kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas alates 22.07.2025.

Lisa 27. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa

tuhandetes eurodes	2025	2024
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 4)	1 859	3 740
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 4)	5 203	13 298
Tütarettevõtte müügist tulenev muutus (lisa 4)	0	-3 324
Ümberliigitamine varudest kinnisvarainvesteeringuks	-3 048	-7 667
Tegeliku intressimäära mõju (lisa 10)	102	417
Varude muutus kokku	4 116	6 464
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumi aruandes (lisa 24)	-2 508	-2 473
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 24)	-1 859	-3 740
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 12, 13)	833	882
Vabatahtliku reservi moodustamine (lisa 15)	12	5
Makstud intressid kokku	-3 522	-5 326
Laekunud intressid		
Intressitulude koondkasumi aruandes (lisa 23)	476	185
Intressinõuete vähendamine (+)/ suurendamine (-) (lisad 3, 8)	-471	-146
Laekunud intressid kokku	5	39

Lisa 28. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

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

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

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

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	2025	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	25 107	8 325	0	712	816	248	206	35 414
sh üüritulu	116	1	0	594	431	0	0	1 142
Ärikasum/-kahjum	4 992	1 142	-36	553	182	-2 332	-1 142	3 359
Varad	31 714	10 518	8 191	13 572	22 379	4 271	1 190	91 835
Kohustised	15 423	6 206	4 521	9 668	15 307	10 181	3 451	64 757

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

Lisainformatsioon müügitulude kohta on esitatud lisa 17.

Lisa 29. Tütaretevõtete aktsiad ja osad

Ettevõte	Osalus ja hääleõigus (%)		Asukoht	Valdkond
	31.12.2025	31.12.2024		
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	100	80	Eesti	Peakontor
Hepsor P26b OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik/ Ärikinnisvara arendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	50	Eesti	Elukondlik/ Ärikinnisvara arendus
Hepsor PV11 OÜ	100	100	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor M14 OÜ	51	51	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor 3Torni OÜ	100	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	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor VT49 OÜ	50	50	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor PHX5 OÜ	50	-	Eesti	Elukondlik 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	100	Eesti	Peakontor
Hepsor SPV I Ltd	100	100	Kanada	Elukondlik arendus
Hepsor SPV II Ltd	100	100	Kanada	Elukondlik arendus
Kvarta Holding OÜ	100	80	Eesti	Peakontor
Hepsor Ba19 OÜ	100	80	Eesti	Peakontor
Hepsor Ba19 SIA	100	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Ba17 SIA	100	100	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Agen24 SIA	100	100	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor SIA	100	80	Läti	Peakontor
Hepsor Marupe SIA	100	40	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor S4B SIA	100	100	Läti	Elukondlik/ Ärikinnisvara arendus
Hepsor SA2 SIA	51	41	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor RD5 SIA	100	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor U34 SIA	59	47,4	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor JG SIA	100	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Jugla SIA	100	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Ganibu Dambis SIA	100	80	Läti	Ärikinnisvara arendus
Kvarta SIA	100	40	Läti	Elukondlik arendus
Riga Properties 4 SIA	50	40	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor E18 SIA	100	80	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Dz74c SIA	50	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor S17 SIA	100	-	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.

2025. aastal toimusid kontsernis järgmised struktuurimuudatused:

- ✓ Märtsis tasus vähemusosaluse omanik Hepsor V7 OÜ 50%-lise osaluse eest.
- ✓ 20.03.2025 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte Hepsor SOF OÜ ning müüs 11.04.2025 50%-lise osaluse Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fundile. Hepsor Finance OÜ kajastab Hepsor SOF OÜ-d ühissettevõttena.
- ✓ 30.04.2025 omandas Hepsor AS 49%-lise osaluse Hepsor 3Torni OÜ-s saades ettevõtte ainuomanikuks.
- ✓ Hepsori nõukogu võttis 8. juulil 2025 vastu otsuse suurendada Hepsori aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Aktsiakapitali suurendamine on seotud 12. juuni 2025 aktsionäride otsusega heaks kiidetud Hepsor Latvia OÜ 20% osaluse omandamisega Hugomon OÜ-lt, mille eest Hepsor tasus osaliselt aktsiate emiteerimisega ning 20 000 euro ulatuses rahas.
- ✓ 9.07.2025 omandas Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ Hepsor Dz74c SIA 50%-lise osaluse, 01.08.2025 tehti kanne äriregistris.
- ✓ 01.08.2025 omandas Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ Hepsor S17 SIA 100%-lise osaluse, 14.08.2025 tehti kanne äriregistris.
- ✓ 15.12.2025 asutas Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor PHX5 OÜ, millest 50%-line osalus kuulub Hepsor AS-ile.
- ✓ 2025. aasta detsembris konverteeriti SIA "Riga Properties 4" vähemusosalusega seotud laenukohustis omakapitali ülekursi ning osakapitali sissemaksiks 2 000 eurot.

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavoog		
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Rahavoog investeerimis-tegevusest	Rahavoog finantseerimis-tegevusest	Tütarettevõtte omandamisel saadud raha
Hepsor V7 OÜ	0	0	1	0	0
Hepsor SOF OÜ	0	0	-2	0	0
Hepsor 3Torni OÜ	-49	49	-1	0	0
Hepsor Dz74c SIA	0	0	-174	0	169
Hepsor Latvia OÜ	842	-923	-20	0	0
Hepsor S17 SIA	0	0	-1 226	0	0
Hepsor PHX5 OÜ	0	0	1	0	0
SIA "Riga Properties 4"	0	249	2	249	0
Kokku	793	-626	-1 419	249	169

2024. aastal toimusid 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

Lisa 30. Vähemusosalus

31. detsembri 2025 seisuga oli kontsernil 12 (31.12.2024: 23) ettevõtet, kus olid vähemusosanikud.

Ettevõte	Vähemusosaluse osalus ja hääleõigus %		*Projekti staatus		Asukoht	Valdkond
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024		
Hepsor Bal9 OÜ	-	20	-	-	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal9 SIA	-	20	-	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	50	E	E	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	50	D	D	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor M14 OÜ	49	49	E	E	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor 3Torni OÜ	-	49	E	E	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor SA2 SIA	49	59	B	B	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Latvia OÜ	-	20	-	-	Eesti	Peakontor
H&R Residentsid OÜ	50	50	A	A	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor U34 SIA	41	52,6	E	D	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor RD5 SIA	-	20	E	E	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor SIA	-	20	-	-	Läti	Peakontor
Hepsor Marupe SIA	-	60	-	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 4 OÜ	50	50	D	B	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor JG SIA	-	20	E	D	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Jugla SIA	-	20	D	B	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Ganibu Dambis SIA	-	20	C	B	Läti	Ärikinnisvara arendus
Kvarta Holding OÜ	-	20	-	-	Eesti	Peakontor
Kvarta SIA	-	60	-	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor VT49 OÜ	50	50	B	B	Eesti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor V7 OÜ	50	50	B	B	Eesti	Elukondlik arendus
Riga Properties 4 SIA	50	60	A	A	Läti	Ärikinnisvara arendus
Hepsor E18 SIA	-	20	D	B	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Dz74c SIA	50	-	D	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor PHX5 OÜ	50	-	A	-	Eesti	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 31.12.2025:

tuhandetes eurodes	Käibe- varad	Põhi- varad	Lühiajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Oma- kapital	Puhaskasum/- kahjum	Koondkasum /-kahjum
Ettevõtte	Seisuga 31.12.2025					2025	
Hepsor Phoenix 2 OÜ	2 999	2 852	700	9	5 142	1 391	-714
Hepsor Phoenix 3 OÜ	12 452	0	1 131	11 314	7	-9	-9
Hepsor M14 OÜ	228	7 998	181	7 951	94	375	375
Hepsor SA2 SIA	1 095	0	1 120	0	-25	0	0
H&R Residentsid OÜ	1 634	0	0	1 631	3	0	0
Hepsor U34 SIA	13 908	0	768	12 558	582	-169	-169
Hepsor Phoenix 4 OÜ	3 447	0	2 566	871	10	0	0
Hepsor VT49 OÜ	1 586	0	4	1 580	2	0	0
Hepsor V7 OÜ	570	0	4	557	9	7	7
Riga Properties 4 SIA	4 660	0	1 053	2 810	797	-37	249
Hepsor Dz74c SIA	4 362	0	1 912	2 272	178	-4	-4
Hepsor PHX5 OÜ	5 875	0	14	0	5 861	0	0

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 3Torni 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

Lisa 31. Sidus- ja ühissettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidus- ja ühissettevõtetes:

	Osaluse- ja hääleõigus (%)	
	31.12.2025	31.12.2024
Hepsor P113 OÜ	45	45
Hepsor SOF OÜ	50	0

Finantsteave sidus- ja ühissettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor SOF OÜ	Hepsor P113 OÜ
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	188	106	210
Nõuded ja ettemaksud	54	63	292
Varud	0	10 603	0
Käibevara kokku	242	10 772	502
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	11 270	0	10 610
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	3	0	3
Nõuded ja ettemaksud	46	0	0
Põhivara kokku	11 319	0	10 613
Varad kokku	11 561	10 772	11 115
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 988	0	147
Võlad tarnijatele ja muud võlad	62	506	178
Lühiajalised kohustised kokku	8 050	506	325
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 956	9 354	13 390
Muud pikaajalised kohustised	1 228	860	771
Pikaajalised kohustised kokku	7 184	10 214	14 161
Kohustised kokku	15 234	10 720	14 486
Omakapital	-3 673	52	-3 371
Kohustised ja omakapital kokku	11 561	10 772	11 115

Seisuga 31.12.2025 on Hepsor P113 OÜ-le kuuluv P113 Tervisemaja 96% (31.12.2024: 77%) ulatuses üürilepingutega kaetud. Hepsor AS on andnud sidusettevõttele Hepsor P113 OÜ seisuga 31.12.2025 laenu 2 748 tuhat eurot. P113 Tervisemaja on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna ning hoone õiglase väärtus 31.12.2025 seisuga on 11,2 (31.12.2024: 10,6) miljonit eurot. Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. 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. 2025. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% (31.12.2024: 7,7%) ning diskontomäära 8,7% (31.12.2024: 8,75%).

Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ sõlmis osanike lepingu, mille alusel müüdi 50% suurune osalus Hepsor SOF OÜ-s EFTEN Capitali hallatavale usaldusfondile EFTEN Special Opportunities Fund. Hepsor SOF OÜ osaluse müügiga loodi alus Lasnamäel

asuva arendusprojekti ühiseks elluviimiseks. Hepsor SOF OÜ omandas aprillis Hepsor kontserni tütarettevõttelt kinnistud aadressidel Paevälja pst 7 ja 9, Tallinn ning juulis kinnistud aadressidel Narva mnt 150 ja 150a, Tallinn. Seisuga 31.12.2025 on Hepsor AS kontserni ettevõtte andnud sidusettevõttele Hepsor SOF OÜ laenu kokku 3 880 tuhat eurot.

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, seni esitatud tõendite ja menetluse (sh NCA pankrotimenetluse) hetkeseisu pinnalt tuleks NCA hagi rahuldamist hinnata pigem ebatõenäoliseks kui tõenäoliseks.

Detsembris 2024. aastal kuulutas kohus välja NCA pankroti. Pankrotimäärus jõustus lõplikult 11.02.2025. Pankrotimenetluses on otsustatud NCA lõpetada. NCA pankrotimenetluses hindas kohus NCA-ga üürilepingu ülesütlemise seaduslikuks ja tunnustas Hepsor P113 OÜ kahjunõuet NCA suhtes 1. järgu nõudena (see 19.12.2025 tehtud kohtulahend ei ole hetkel jõustunud).

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 ülesütlemise tagajärjel Hepsor P113 OÜ-le tekkinud, hüvitamata jäänud kahjuga. Kohus on NCA pankrotimenetluses Hepsor P113 OÜ kahjunõuet NCA suhtes esitatud ulatuses tunnustanud (lahend ei ole hetkel jõustunud). 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 Ilsanta UAB, kes on samas kontsernis NCA-ga, Hepsor P113 OÜ vastu hagi, milles nõuab Ilsantale väidetavalt kuuluvate asjade väljaandmist NCA-le või alternatiivselt asjade soetamishinna kahjuna hüvitamist. Menetlus on peatatud kuni NCA pankrotimenetluses nõuete tunnustamise ja võlausaldajate nimekirja kinnitamise jõustumiseni. Senise kogemuse ja seni esitatud tõendite pinnalt tuleks Ilsanta hagi rahuldamist hinnata pigem ebatõenäoliseks kui tõenäoliseks.

Hepsor P113 OÜ esitas 2024. aasta jaanuaris ja novembris Ilsanta UAB vastu hagi Ilsanta UAB hagi tagamisega tekitatud kahju hüvitamiseks. Menetlus on peatatud kuni NCA pankrotimenetluses nõuete tunnustamise ja võlausaldajate nimekirja kinnitamise jõustumiseni. Senise kogemuse, seni esitatud tõendite ja menetluse (sh NCA pankrotimenetluse) hetkeseisu pinnalt tuleks Hepsor P113 OÜ hagi rahuldamist hinnata pigem tõenäoliseks kui ebatõenäoliseks.

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. Käesolevaks ajaks on menetlus selles kohtuasjas lõppenud – Concept 4 Clinic UAB hagi jäeti läbi vaatamata ja temalt mõisteti välja Hepsor P113 OÜ menetluskulud.

Hepsor P113 OÜ esitas väärteokaebuse NCA-d esindava vandeadvokaadi ja kohtuaituri vastu seoses omavolilise sissetungiga Pärnu mnt 113 hoonesse. Rikkumine leidis tuvastamist, kuid väärteomenetlus lõpetati otstarbekuse printsiibil. Mõju Hepsor P113 OÜ varalisele olukorrale sellel vaidlusel puudub.

Lõplike lahendite aega ei ole hetkel võimalik ennustada.

Lisa 32. Seotud osapooled

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

Saldod ja tehingud seotud osapooltega:

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded		
Antud laenud (lisa 9)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	2 428	1 729
Antud laenud	4 144	718
Sisemise intressimäära mõju	-51	-19
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	6 521	2 428
Nõuded ostjatele ja muud nõuded		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	14	9
Sidusettevõtted	3	1
Intressinõuded		
Sidusettevõtted	783	309
Võlad		
Saadud ettemaksed		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	3	564
Saadud laenud (lisa 10)		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Laenujääk seisuga 01.01	1 371	1 383
Saadud laenud	0	4 710
Tagasimaksed	-1 238	-4 722
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	133	1 371
Võlakirjad		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	390	0
Võlad tarnijatele		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	300	942
Intressivõlad		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	18	27

Kaupade ja teenuste ost ja müük:

tuhandetes eurodes	2025	2024
Kaupade ja teenuste müük		
Sidusettevõtted	153	117
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	90	515
Kaupade ja teenuste müük kokku	243	632
Kaupade ja teenuste ost		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	12 795	20 022
<i>sellest ehitusteenus</i>	<i>12 565</i>	<i>19 847</i>
Teenitud intressitulu		
Sidusettevõtted		
Teenitud intressid	474	150
Kaasnev intressikulu		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Kogunenud intressid	84	187
Makstud intressid	93	228

Lisa 33. Aruandeperioodi järgsed sündmused

11. veebruaril 2026 allkirjastasid Hepsor AS-i kontsernisettevõtte Hepsor E18 SIA ja BluOr Bank AS laenulepingu summas 5,25 miljonit eurot. Viieaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Çirşu Kalna Mājas elamuarendusprojekti ehitust ning taristu rajamist aadressil Eiženijas iela 18, Dzirciems, Rīa.

Lisa 34. Riskijuhtimine

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

Strateegiline risk

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

Tururisk

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

strateegia elluviimisele. Tururiski maandamiseks jälgib kontserni juhtkond pidevalt turul toimuvaid muutusi ning turusituatsiooni arendusotsuste tegemisel.

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

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

Kontserni pangalaenu on nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Pangalaenu on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal ei vähene. Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile, mis tuleneb peamiselt ujuva intressimääraga pangalaenudest. Selline risk on peamiselt seotud Euribori tõusuga. 2025. aastal on 6 kuu Euribor langenud 0,5%, (2024: 1,3%).

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Fikseeritud intressimääraga laenukohustised	28 950	25 523
sh fikseeritud intressimääraga pangalaenukohustised	4 523	4 663
Ujuva intressimääraga pangalaenukohustised	18 797	29 165
Kokku	47 747	54 688

Mitmetes pangalaenulepingutes on tingimus, et kasutamata laenujäägilt tuleb tasuda kohustistasu. Kohustistasu sõltub kasutamata laenusummast, mõjutades seega otseselt kontserni efektiivset 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	31.12.2025	31.12.2024
Kasv 50 baaspunkti võrra	138	181

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	2025	2024
Raha ja raha ekvivalendid	3 821	6 249
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	1 451	530
Laekumata intressid	782	311
Lühiajalised laenunõuded	0	200
Pikaajalised laenunõuded	6 521	2 428
Kokku	12 575	9 718

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

tuhandetes eurodes	2025	2024
Tähtaeg tulevikus	904	369
Maksetähtaeg ületatud kuni 2 kuu	58	52
Maksetähtaeg ületatud 2-4 kuud	4	0
Maksetähtaeg ületatud üle 4 kuu	22	29
Kokku	988	450

Aruande koostamise ajal 31.03.2026 oli seisuga 31.12.2025 nõuetest laekumata 405 tuhat eurot (31.03.2025: 179 tuhat eurot).

Likviidsusrisk

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

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

Kontserni finantskohustiste jaotus maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	kuni 6 kuud	kuni 12 kuud	1-5 aastat	Kokku
31.12.2025				
Laenu- ja rendikohustised	2 631	3 106	42 172	47 909
Võlad tarnijatele	1 588	0	0	1 588
Muud võlad	1 921	3 323	8 472	13 716

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

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	2025	2024
Intressikandvad võlakohustused	47 909	54 718
Raha ja pangakontod	3 821	6 249
Netovõlg kokku (intressikandvad võlakohustused miinus raha ja pangakontod)	44 088	48 469
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	20 858	20 912
Netovõlg ja omakapital kokku (netovõlg kokku pluss emettevõtte omanikele kuuluv omakapital)	64 946	69 381
Võla ja kapitali suhe (netovõlg jagatud netovõlg ja omakapital kokku)	68%	70%
Varad kokku	91 835	88 813
Omakapitali osakaal varade mahust (omakapital jagatud varad kokku)	23%	24%

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 kontserniseseid tehinguid eurodes. Äritegevuse kasv Kanadas toob kaasa kontserni avatuse valuutariskidele. Seisuga 31.12.2025 ei ole kontsern olulises osas valuutariskidele avatud ja seetõttu ei ole kontsernis kasutatud eraldi instrumente valuutariskide maandamiseks.

Geopoliitiline risk

Ettevõtte tegevust mõjutab geopoliitiline olukord tema põhitegevuspiirkondades – Eestis, Lätis ja Kanadas. Suurim geopoliitiline ebakindlus tuleneb jätkuvast Venemaa sõjast Ukraina vastu, mille kestus, mõju ja lõpptulemus on endiselt ebaselged. Lisaks on 2025. aastal püsinud geopoliitilised pinged ning 2026. aasta alguses süvenenud ebakindlus Lähis-Idas, mis mõjutavad energiaturge ja rahvusvahelisi tarneahelaid.

Geopoliitiline olukord võib mõjutada ettevõtte tegevust läbi ehitusmaterjalide kättesaadavuse ja hinnataseme muutuste, energiahindade volatiilsuse, finantseerimistingimuste ja intressimäärade taseme ning üldise majanduskeskkonna ebakindluse. Need tegurid võivad omakorda mõjutada kinnisvaranõudlust ja investeerimisaktiivsust eelkõige Balti riikides.

Ettevõtte tegevus Kanada turul aitab hajutada piirkondlikke riske, kuna sealsed geopoliitilised mõjud erinevad Euroopa omadest ning sõltuvus Ida-Euroopa julgeolekuolukorrast on väiksem. Riskide maandamiseks on Hepsor hajutanud oma arendusportfelli geograafiliselt, jälgib aktiivselt turu- ja finantstingimuste muutusi ning kohandab investeerimisotsuseid vastavalt majanduskeskkonnale.

Juhtkonna hinnangul ei ohusta praegune geopoliitiline olukord ettevõtte jätkusuutlikkust, kuid võib mõjutada projektide ajastust, sisendhindasid ja kasumlikkust.

Lisa 35. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

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

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Varad		
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	832	698
Nõuded ja ettemaksed	442	727
Lühiajalised laenuõuded	2 047	3 524
Käibevarad kokku	3 321	4 949
Põhivarad		
Materiaalne põhivara	22	46
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	2 369	2 228
Finantsinvesteeringud	2	2
Pikaajalised laenuõuded	11 427	10 232
Muud pikaajalised nõuded	3 836	2 798
Põhivarad kokku	17 656	15 306
Varad kokku	20 977	20 255
Kohustised ja omakapital		
Lühiajalised kohustised		
Võlad tarnijatele ja muud võlad	135	114
Lühiajalised laenukohustised	0	1 238
Lühiajalised rendikohustised	10	10
Lühiajalised kohustised kokku	145	1 362
Pikaajalised kohustised		
Pikaajalised laenukohustised	2 000	5 941
Pikaajalised võlakirjad	7 813	0
Pikaajalised rendikohustised	9	19
Pikaajalised kohustised kokku	9 822	5 960
Kohustised kokku	9 967	7 322
Omakapital		
Aktsiakapital	3 913	3 855
Ülekurss	8 917	8 917
Reservkapital	385	385
Jaotamata kasum	-2 205	-224
Omakapital kokku	11 010	12 933
Kohustised ja omakapital kokku	20 977	20 255

Koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2025	2024
Müügitulu	91	53
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	-8	-15
Brutokasum/-kahjum	83	38
Turustuskulud (-)	-99	-34
Üldhalduskulud (-)	-575	-626
Muud äritulud	29	29
Muud ärikulud(-)	-3	-7
Ärikasum/-kahjum	-565	-600
Finantstulud	1 419	1 751
intressitulu	1 407	1 562
muud finantstulud	12	189
Finantskulud (-)	-1 550	-1 501
intressikulu (-)	-888	-993
muud finantskulud (-)	-662	-508
Kasum/-kahjum enne tulumaksu	-696	-350
Tulumaks	-283	0
Aruandeperioodi puhaskasum	-979	-350
Aruandeperioodi koondkasum	-979	-350

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aksiakapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
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
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	0	0	0	-979	-979
Aktsiate emiteerimine	58	0	0	0	58
Dividendide tasumine	0	0	0	-1 002	-1 002
Saldo 31.12.2025	3 913	8 917	385	-2 205	11 010

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	11 010	12 933
Tütarettevõtete ja olulise mõju all olevate ettevõtete väärtus emettevõtte konsolideerimata aruandes (-)	-2 370	-2 228
Tütarettevõtete ja olulise mõju all olevate ettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	16 133	13 967
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital	24 773	24 672

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2025	2024
Rahavood äritegevusest		
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	-565	-600
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara kulum	13	13
Muud muutused	-2	0
Muutused käibekapitalis:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-25	14
Varude muutus	0	15
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-10	-14
Tasutud tulumaks	-283	0
Äritegevuse rahavood kokku	-872	-572
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	-22	-3
Laekunud tütarettevõtte müügist	1	1 600
Antud laenud	-7 169	-9 263
Antud laenude tagasimaksed	7 198	7 945
Laekunud intressid	350	706
Muud tasumised investeerimistegevusest	-62	-5
Investeerimistegevusest rahavood kokku	296	980
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 000	4 710
Saadud laenude tagasimaksed	-7 238	-3 472
Võlakirjade emissioon (neto)	7 808	0
Makstud intressid	-846	-978
Kapitalirendi tagasimaksed	-10	-9
Tasutud dividendid	-1 002	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest	-2	-45
Finantseerimistegevusest rahavood kokku	710	206
Rahavood kokku	134	614
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	698	84
Raha ja raha ekvivalentide muutus	134	614
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	832	698

Juhataja kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2025. aasta konsolideeritud auditeeritud aastaaruanne, mis koosneb tegevusaruandest, hea ühingujuhtimise tava aruandest, tasustamisaruandest ning jätkusuutlikkuse ülevaatest ning on esitatud lehekülgedel 5 kuni 53 annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Hepsor AS-i 2025. aasta konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruandes lehekülgedel 56 kuni 108 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 2025. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne esitatakse aktsionäride üldkoosolekule kinnitamiseks mais 2026. aastal.

Martti Krass

Juhatuseliige

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tallinn, 23. aprill 2026

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 2025, 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 2025 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 Latvia OÜ, Hepsor M14 OÜ, Hepsor N450 OÜ, Hepsor P113 OÜ, Hepsor SOF OÜ ning ülevaatus ja täiendavad protseduurid põhjendatud kindlustunde saavutamiseks järgmiste tütarettevõtete osas: Hepsor SPV1 OÜ, Hepsor 3Torni OÜ, Hepsor Phoenix 4 OÜ, Hepsor Kanada OÜ, Hepsor Tooma OÜ, H&R Residentsid OÜ, Hepsor Fortuuna OÜ, Hepsor RD5 SIA, Hepsor U34 SIA, Kvarta SIA, Hepsor Ganibu Dambis SIA, SIA „Riga Properties 4“, Hepsor JG SIA, Hepsor N57 OÜ, Hepsor P26b OÜ, Hepsor PV11 OÜ, Hepsor VT49 OÜ, Hepsor SA2 SIA, Hepsor Jugla SIA, Hepsor A1 OÜ, Hepsor PHX5 OÜ, Hepsor Dz74 SIA ja Hepsor S17 SIA.

SIA PKF Latvia viis läbi ülevaatus protseduurid tütarettevõtte Hepsor SIA finantsaruannete valitud kirjete osas vastavalt meilt kui Kontserni audiitorilt saadud instruktsioonidele. 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 31.

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. detsember 2025 on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud varusid summas 58 938 tuhat eurot. Keskendusime nimetatud valdkonnale, kuna varud moodustavad 64% Kontserni varade mahust.</p> <p>Täiendav informatsioon on toodud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 1 "Arvestusmeetodid" ja lisas 4 "Varud".</p> <p>Varudes kajastatakse pooleliolevaid kinnisvara-arendusprojekte ja müügiks valmis kinnisvara-arendusprojekte.</p> <p>Nii nagu kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 1.14, kajastatakse varusid kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest ja nendest üldkuludest ilma milleta varud ei oleks olemasolevas asukohas ega seisukorras. Kinnisvaraarendusprojektidega seotud laenukasutuse kulud on arvatud varude soetusmaksumusse.</p>	<p>Auditiprotseduuride käigus tegime muu hulgas järgmist</p> <p>Hindasime varude kajastamise põhimõtteid ning veendusime, et kasutatav meetod on kooskõlas IFRS nõuetega.</p> <p>Hindasime varude netorealiseerimisväärtust. Tegime selleks järelepärimisi Kontsernile, analüüsisime projektide rahavoo prognoose ning veendusime, et kortereid poleks bilansipäevajärgselt müüdud kahjumiga.</p> <p>Veendusime, et Kontsern kapitaliseerib ainult laenukasutuse kulud, mis on otseselt seotud kinnisvaraarendusprojektide soetamisega 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 audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

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

Tuginedes auditi käigus tehtud tööle, on meie arvates:

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

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

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

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

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

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

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

vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada Kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime Kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus Kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame Kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

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

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande 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 2025 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 määruises.

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 olulistes aspektides ESEF-i määrusele.

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

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

Kvaliteedikontroll

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

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

Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

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

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

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

Kokkuvõte

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

Audiitori määramine

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

Vastavus aruandega auditikomiteele

Meie käesolevas aruandes esitatud auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 24. aprill 2026 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.

24. aprill 2026

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	31.12.2025
Eelmiste perioodide jaotamata kasum seisuga 31.12.2024	7 257
2025. aasta puhaskasum	399
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2025	7 656
Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:	
Dividendideks (0,27 eurot aktsia kohta)	1 056
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	6 600

Martti Krass

Juhatuses liige

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tallinn, 23. aprill 2026