

## KONSOLIDEERITUD ERIOTSTARBELINE FINANTSARUANNE

Äriühingu nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Aadress:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn, Eesti Vabariik
E-post:	<a href="mailto:info@hepsor.ee">info@hepsor.ee</a>
Telefon:	+372 660 9009
Kodulehekülg:	<a href="http://www.hepsor.ee">www.hepsor.ee</a>
Aruandeperioodid:	01.01.2018-31.12.2018 01.01.2019-31.12.2019 01.01.2020-31.12.2020
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

## Sisukord

Konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne .....	3
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	3
Konsolideeritud koondkasumi aruanne .....	4
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	6
Konsolideeritud finantsaruannete lisad.....	7
Lisa 1. Arvestuspõhimõtted.....	7
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid .....	21
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed .....	21
Lisa 4. Varud.....	22
Lisa 5. Materiaalne põhivara .....	23
Lisa 6. Sidusettevõtted.....	24
Lisa 7. Tütarettevõtjate aktsiad ja osad.....	25
Lisa 8. Antud laenud .....	28
Lisa 9. Muud pikaajalised nõuded.....	29
Lisa 10. Saadud laenud .....	29
Lisa 11. Rendikohustised .....	30
Lisa 12. Ettemaksed, võlad tarnijatele ja muud võlad.....	31
Lisa 13. Muud pikaajalised kohustised.....	31
Lisa 14. Varjatud tuletisinstrumendid .....	32
Lisa 15. Tingimuslikud kohustised.....	32
Lisa 16. Omakapital.....	33
Lisa 17. Müügitulud.....	34
Lisa 18. Müüdud kaupade ja teenuste kulu .....	34
Lisa 19. Üldhalduskulud.....	34
Lisa 20. Personalikulud .....	35
Lisa 21. Finantstulud.....	35
Lisa 22. Finantskulud .....	35
Lisa 23. Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks .....	35
Lisa 24. Kasum aktsia kohta.....	36
Lisa 25. Segmendiaruandlus.....	36
Lisa 26. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa .....	37
Lisa 27. Vähemusosalus.....	37
Lisa 28. Seotud osapooled.....	40
Lisa 29. Aruandeperioodi järgsed sündmused (IAS 10).....	41
Lisa 30. Riskijuhtimine .....	42

## Konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne

### Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes					
	Lisa	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Varad</b>					
<b>Käibevarad</b>					
Raha ja raha ekvivalendid	2	4 207	2 667	5 701	2 319
Nõuded ja ettemaksud	3	574	840	280	538
Lühiajalised laenuõuded	8	776	1120	238	205
Varud	4	22 903	31 499	21 623	22 391
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>28 460</b>	<b>36 126</b>	<b>27 842</b>	<b>25 453</b>
<b>Põhivara</b>					
Materiaalne põhivara	5	492	666	168	110
Investeeringud sidusettevõtetesse	6	2	1	0	5
Pikaajalised laenuõuded	8	1371	124	0	0
Muud pikaajalised nõuded	9	108	70	0	0
<b>Põhivara kokku</b>		<b>1 973</b>	<b>861</b>	<b>168</b>	<b>115</b>
<b>Varad kokku</b>		<b>30 433</b>	<b>36 987</b>	<b>28 010</b>	<b>25 568</b>
<b>Kohustised ja omakapital</b>					
<b>Lühiajalised kohustised</b>					
Lühiajalised laenukohustised	10	4 038	10 405	6 075	8 316
Lühiajalised rendikohustised	11	174	133	39	23
Ettemaksud klientidelt	12	769	2 347	11 362	1 782
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12	3 082	3 423	3 024	3 395
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>8 063</b>	<b>16 308</b>	<b>20 500</b>	<b>13 516</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>					
Pikaajalised laenukohustised	10	12 122	13 034	3 632	7 584
Pikaajalised rendikohustised	11	267	430	47	54
Muud pikaajalised kohustised ja võlad	13	402	493	624	2 385
Edasilükkunud tulumaksudkohustis	23	60	0	305	31
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>12 851</b>	<b>13 957</b>	<b>4 608</b>	<b>10 054</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>20 914</b>	<b>30 265</b>	<b>25 108</b>	<b>23 570</b>
<b>Omakapital</b>					
Aksia-/osakapital	16	6	6	3	3
Ülekurss	16	3211	3211	0	0
Reservid	16	0	0	100	100
Jaotamata kasum		6 302	3 505	2 799	1 895
<b>Omakapital kokku</b>		<b>9 519</b>	<b>6 722</b>	<b>2 902</b>	<b>1 998</b>
<b>sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>9 454</b>	<b>6 886</b>	<b>2 878</b>	<b>1 882</b>
<b>sh. vähemusosalusele kuuluv omakapital kokku</b>	27	<b>65</b>	<b>-164</b>	<b>24</b>	<b>116</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>		<b>30 433</b>	<b>36 987</b>	<b>28 010</b>	<b>25 568</b>

## Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes				
	<b>Lisa</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Müügitulu	17,25	38 771	19 535	32 068
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu (-)	18	-34 493	-17 447	-27 820
<b>Brutokasum</b>		<b>4 278</b>	<b>2 088</b>	<b>4 248</b>
Turustuskulud (-)		-93	-52	-14
Üldhalduskulud (-)	19	-788	-785	-604
Muud äritulud		51	146	269
Muud ärikulud (-)		-37	-99	-37
<b>Ärikasum</b>	25	<b>3 411</b>	<b>1 298</b>	<b>3 862</b>
Finantstulud		917	22	53
intressitulud	21	108	22	6
kasum tütarettevõtte müügist	21	809	0	0
muud finantstulud	21	0	0	47
Finantskulud (-)		-364	-295	-584
intressikulud (-)	22	-157	-248	-584
muud finantskulud (-)	22	-207	-47	0
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>3 964</b>	<b>1 025</b>	<b>3 331</b>
Tasumisele kuuluv tulumaks	23	-59	-2	-69
Edasilükkunud tulumaks	23	-60	305	-273
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>3 845</b>	<b>1 328</b>	<b>2 989</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		2 591	956	1 419
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis		1 254	372	1 570
<b>Koondkasum</b>				
Omanikuvahetusega seotud muutused	7	-14	-67	0
Tütarettevõtete müük	7	0	0	-83
Tütarettevõtete omandamine	7	0	15	-381
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	14	-1 022	-635	-1 483
Äriühendus	7	25	65	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>2 834</b>	<b>706</b>	<b>1 042</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis		2 605	894	996
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		229	-188	46
<b>Kasum aktsia kohta</b>				
Tava (eurot aktsia kohta)	24	0,86	0,32	0,47
Lahustatud (eurot aktsia kohta)	24	0,86	0,32	0,47

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	Oma-kapital kokku
	Aksia-/osa-kapital	Ülekurs	Vaba-tahtlik reserv	Jaotamata kasum			
<b>01.01.2018</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>1 779</b>		<b>116</b>	<b>1 998</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	996		46	1 042
Makstud dividendid	0	0	0	0		-138	-138
<b>31.12.2018</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>2 775</b>		<b>24</b>	<b>2 902</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	894		-188	706
Osakapitali suurendamine	3	3 211	0	0		0	3 214
Muutused vabatahtlikus reservkapitalis	0	0	-100	0		0	-100
<b>31.12.2019</b>	<b>6</b>	<b>3 211</b>	<b>0</b>	<b>3 669</b>		<b>-164</b>	<b>6 722</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	2 605		229	2 834
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-37		0	-37
<b>31.12.2020</b>	<b>6</b>	<b>3 211</b>	<b>0</b>	<b>6 237</b>		<b>65</b>	<b>9 519</b>

Täiendav informatsioon aktsia-/osakapitali, ülekursi, vabatahtlike reservide ja dividendide kohta on toodud lisades 16 ja 29.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes					
		Lisa	2020	2019	2018
<b>Põhitegevuse rahavood</b>					
<b>Aruandeaasta äriksam</b>			3 411	1 298	3 862
Korrigeerimised:					
Materiaalse põhivara kulum	5		161	133	90
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	5		0	1	0
Kahjum firmaväärtuse mahakandmisest	7		25	65	0
Tasutud tulumaks	26		-1	-1	-82
Muutused käibekapitalis:					
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			253	-614	261
Varude muutus	26		9 603	-9 073	1 423
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus			-1 905	-8 055	5 656
<b>Põhitegevusest rahavood kokku</b>			<b>11 547</b>	<b>-16 246</b>	<b>11 210</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>					
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	5		-3	-47	-63
Tasutud tütarettevõtete omandamisel	7		0	-509	-394
Tasutud sidusettevõtete omandamisel	6		0	-1	3
Laekunud tütarettevõtete müügist	21		819	3	3
Netorahavoog tütarettevõtte jagunemisest	7		0	-370	0
Laekunud sidusettevõtete müügist	6		1	0	0
Laekunud intressid	26		83	6	4
Antud laenud	8		-2 108	-2 632	-238
Antud laenude tagasimaksed	8		150	1 386	204
<b>Investeerimistegevusest rahavood kokku</b>			<b>-1 058</b>	<b>-2 164</b>	<b>-481</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>					
Saadud laenud	10		22 634	22 095	8 540
Saadud laenude tagasimaksed	10		-29 913	-8 363	-14 733
Makstud intressid	26		-1 328	-1 349	-852
Kapitalirendi tagasimaksed	11		-7	-7	-7
Kasutusrendi tagasimaksed	11		-115	-101	-69
Laekumised osakapitali sissemaksest	16		0	3 214	0
Makstud dividendid	23,27		0	0	-138
Reservkapitali väljamaksed	16		0	-100	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest	22		-196	0	0
<b>Finantseerimistegevusest rahavood kokku</b>			<b>-8 925</b>	<b>15 389</b>	<b>-7 259</b>
<b>Rahavood kokku</b>			<b>1 564</b>	<b>-3 021</b>	<b>3 470</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>					
Väljaminek tütarettevõtete müügist	7		-24	-13	-88
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine / vähenemine (-)			1 564	-3 021	3 470
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	2		<b>4 207</b>	<b>2 667</b>	<b>5 701</b>

## Konsolideeritud finantsaruannete lisad

### Lisa 1. Arvestuspõhimõtted

#### 1.1. Konsolideeritud eriotstarbeliste finantsaruannete koostamise alus

Hepsor AS-i ja tema tütaretevõtete konsolideeritud eriotstarbelised finantsaruanded 31. detsembril 2020, 31. detsembril 2019 ja 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaastate kohta allkirjastas juhatus 15. oktoobril 2021.

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") konsolideeritud eriotstarbelised finantsaruanded on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kontsern on arvestuspõhimõtteid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole teisiti öeldud.

Konsolideeritud eriotstarbelised finantsaruanded on koostatud tegevuse jätkuvuse põhimõttel.

Nende konsolideeritud eriotstarbeliste finantsaruannete koostamine kooskõlas IFRS-iga (EL) nõuab teatud kriitiliste arvestushinnangute kasutamist. Samuti nõuab see juhtkonna hinnangut kontserni arvestuspõhimõtete rakendamisel. Eelduste muutmine võib oluliselt mõjutada konsolideeritud finantsaruandeid perioodil, mil eeldused muutusid. Kontserni juhtkond usub, et aluseks olevad eeldused on asjakohased. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

#### Finantsaruannete esitamine (IAS 1)

Finantsaruanded näitavad struktureeritult kontserni finantsseisundit ja finantstulemusi. Eesmärk on anda teavet kontserni konsolideeritud finantsseisundi, konsolideeritud finantstulemuste ja konsolideeritud rahavoogude kohta, mille eesmärk on toetada nende finantsaruannete kasutajate majanduslikke otsuseid.

Eriotstarbelised konsolideeritud finantsaruanded koosnevad konsolideeritud finantsseisundi aruannetest seisuga 31. detsember 2020, 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018, nimetatud majandusaastate konsolideeritud koondkasumiaruandest, konsolideeritud omakapitali muutuste aruandest, konsolideeritud rahavoogude aruandest ja selgitavatest lisadest.

#### 1.3. IFRS (EL) esmakordne kasutuselevõtt (IFRS 1)

31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta finantsaruanded on esimesed, mille kontsern on koostanud IFRS (EL) kohaselt nende finantsaruannete eriotstarbelisuse tõttu. Sellest tulenevalt on kontsern koostanud finantsaruanded, mis vastavad IFRS (EL) standarditele, koos 31. detsembril 2019 ja 31. detsembril 2018 lõppenud aastate võrdlusperioodi finantsaruannetega. Eriotstarbelised konsolideeritud finantsaruanded koosnevad kolmest majandusaastast, mis eelnevad oodatavale noteerimisele, järgides NASDAQ Tallinna börsireeglite nõudeid.

Perioodide kohta kuni 31. detsembrini 2020 lõppenud aastani (kaasa arvatud) koostas kontsern oma kohustuslikud finantsaruanded vastavalt Eesti finantsaruandluse standarditele (EFS). Eesti finantsaruandluse standard on avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mis põhineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluspõhimõtetel (IFRS (SME)).

Need eriotstarbelised konsolideeritud finantsaruanded on koostatud, kasutades kohustuslikke finantsaruandeid, mida on kohandatud IFRS (EL) kohaselt nõutud arvestuspõhimõtete ja esitusviiside erinevustega.

Eriotstarbeliste konsolideeritud finantsaruannete koostamisel koostati kontserni finantsseisundi algaruanne 1. jaanuar 2018 seisuga ja seda loetakse kontserni IFRS-le (EL) ülemineku kuupäevaks.

#### 1.4 Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead (IAS 8)

Kui IFRS (EL) kehtib konkreetsetel tehingu, muu sündmuse või tingimuse suhtes, määratakse selle kirje suhtes kohaldatav(ad) arvestuspõhimõte või -põhimõtted kindlaks IFRS-i (EL) alusel. Kui puudub IFRS (EL), mida konkreetsetel saaks kohaldada tehingu, muu sündmuse või tingimuse suhtes, kasutab juhtkond oma hinnanguid raamatupidamis-põhimõtte väljatöötamisel ja rakendamisel, mille tulemuseks on teave, mis on asjakohane kasutajate majandusalaste otsuste tegemise vajadustele ja mis on usaldusväärne.

Kontsern valib ja rakendab oma arvestuspõhimõtteid järjepidevalt sarnastele tehingutele, muudele sündmustele ja tingimustele, välja arvatud juhul, kui IFRS (EL) konkreetsetel nõuab või lubab kategoriseerida instrumente, mille puhul võivad sobida teistsugused põhimõtted. Kui IFRS (EL) nõuab või lubab sellist liigitamist, valitakse sobiv arvestusmeetod ja rakendatakse seda järjepidevalt iga kategooria suhtes.

Kontsern muudab arvestuspõhimõtteid ainult juhul, kui muudatust nõuab mõni IFRS (EL) või kui selle tulemusena annavad finantsaruanded usaldusväärsemat ja asjakohasemat teavet tehingute, muude sündmuste või olukordade

mõju kohta kontserni konsolideeritud finantsseisundile, finantstulemustele või rahavoogudele. Kui arvestuspõhimõtteid 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 arvestuspõhimõte 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 esimestes konsolideeritud finantsaruannetes, mis kinnitatakse pärast vigade avastamist, korrigeerides eelmise perioodi(de) võrdlusandmeid, milles viga esines; või kui viga esines enne kõige varasemat esitatud perioodi, korrigeerides varasema esitatud perioodi varade, kohustiste ja omakapitali konsolideeritud algsaldod.

IFRS-i (EL) konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on kontsern korrigeerinud varem EFS-i kohaselt koostatud finantsaruannetes kajastatud summasid. Kuidas üleminek EFS-ilt IFRS-ile (EL) mõjutas kontserni finantsseisundit ja tulemusi on selgitatud allolevates kommentaarides ning tabelites.

#### A) Varud

IFRS-ile (EL) üleminekul muutis kontsern turustuskulude käsitlemise arvestuspõhimõtteid, mille kohaselt kantakse varude soetusmaksumuses kapitaliseeritud summad kuludesse perioodil, mil need tekkisid vastavalt IAS 2:16.

Sellest tulenevalt korrigeeris kontsern IFRS-ile (EL) üleminekul varude soetusmaksumust (deebet jaotamata kasum ja krediid varud) summas 252 tuhat eurot seisuga 1. jaanuar 2018 ja 50 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2020.

Ülemineku netomõju vähendas müügikuludid 221 tuhande euro võrra ja turustuskuludid 36 tuhande euro võrra.

#### B) Rendilepingud

EFS-i kohaselt liigitatakse rendileping kapitalirendiks või kasutusrendiks. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tegevuskuluna. Lätis ja Eestis asuvate kontorite rendilepingud kajastati kasutusrendina ja kanti kuluks lineaarselt rendiperioodi jooksul. IFRS 16 kohaselt peab kontsern kajastama rendilepingu oma finantsseisundi aruandes kasutusõiguse esemeks oleva varana ja rendikohustisena, mis on võrdne renditava vara õiglase väärtusega või minimaalsete rendimaksete nüüdisväärtusega, kui selle väärtus on madalam.

Sellest tulenevalt suurendas korrigeerimine kontserni materiaalseid põhivarasid 1. jaanuari 2018 seisuga 13 tuhande euro võrra ja 31. detsembri 2020 seisuga 395 tuhande euro võrra. Lühiajalised kohustised kasvasid vastavalt 16 tuhat eurot ja 135 tuhat eurot. Mõju pikaajalistele kohustustele oli 1. jaanuari 2018 seisuga 0 eurot ja 31. detsembri 2020 seisuga 267 tuhat eurot.

Netomõju finantsseisundi aruandele ja muule koondkasumile 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaastal oli 10 tuhat eurot.

Korrigeeriv kirjend on krediid pikaajalised rendikohustused ning deebet materiaalne põhivara ja jaotamata kasum.

#### C) Edasilükkunud tulumaks

Erinevad üleminekuga seotud korrigeerimised põhjustasid erinevaid ajutisi erinevusi. Vastavalt lisale 23 ja arvestuspõhimõtetele peab kontsern kajastama selliste erinevuste maksumõju. Vastav korrigeerimine (krediid edasilükkunud tulumaksukohustus ja deebet jaotamata kasum) on 1. jaanuari 2018 seisuga 31 tuhat eurot ja 31. detsembri 2020 seisuga 60 tuhat eurot.

#### D) Varjatud tuletisinstrumentid

IFRS 9 kohaselt peab kontsern eraldama varjatud tuletisinstrumentid põhilepingust. Kontsern on sõlminud lepingud tütarettevõtete vähemusaktsionäridega, milles on varjatud tuletisinstrumentid, mida tuleb eraldada.

1. jaanuar 2018 seisuga olid varjatud tuletisinstrumentid konsolideeritud finantsseisundi aruandes 0 eurot ja 31. detsembri 2020 seisuga 511 tuhat eurot (krediid muud lühiajalised võlad ning deebet jaotamata kasum).

Varjatud tuletisinstrumentide maksumus 2020. aasta konsolideeritud finantsseisundi aruandes ja konsolideeritud koondkasumis oli 1 022 tuhat eurot.



E) Äriühendused

EFS-is kajastatakse firmaväärtust bilansilises väärtuses, võttes arvesse akumuleeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi.

IFRS-ile üleminekul peab kontsern hindama kord aastas äriühendustes firmaväärtuse allahindluse vajadust (ilma amortisatsioonita). Ostuanalüüs näitas, et tulu ettevõtelt oli oodatust väiksem, mistõttu kajastati seotud osapoolte vahelise äriühenduse tulemusena kajastatud firmaväärtus 2020. aasta aruandeperioodil koondkasumis summas 25 tuhat eurot. 1. jaanuari 2018 seisuga firmaväärtust ei kajastatud.

Lisaks IFRS-ile üleminekust tulenevatele korrigeerimistele on kontsern teinud tagasiulatuvalt mitmeid korrigeerimisi esitatud perioodidel, mis sisalduvad eriotstarbelistes konsolideeritud finantsaruannetes, sealhulgas:

F) Lühiajalised intressinõuded kogusumma 42 tuhat eurot liigitati ümber muudeks pikaajalisteks nõueteks 31. detsembri 2020 seisuga, et neid saaks esitada koos finantsinstrumendiga.

G) Lühiajaliste laenukohustiste ümberhindamine pikaajalisteks laenukohustisteks summas 0 eurot seisuga 1. jaanuar 2018 ja 1220 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2020.

H) Konsolideerimise korrigeerimine (deebet varud ja krediid jaotamata kasum) summas 840 tuhat eurot kontsernisestest tehingute elimineerimisest 31. detsembri 2020 seisuga.

I) Tagatisdeposiidi ümberliigitamine rahast ja raha ekvivalentidest nõueteks ja ettemakseteks. Korrigeerimine oli 1. jaanuari 2018 seisuga 0 eurot ja 31. detsembri 2020 seisuga 137 tuhat eurot.

J) Laenu ümberklassifitseerimine klientide ettemakseteks summas 2 207 tuhat eurot seisuga 1. jaanuar 2018.

K) Firmaväärtuse mahakandmine (deebet jaotamata kasum ja krediid immateriaalne põhivara) summas 79 tuhat eurot seisuga 1. jaanuar 2018..

L) Parandused Läti tütarettevõtte finantsaruannetes seisuga 31. detsember 2020 summas 50 tuhat eurot (deebet ettemaksed klientidelt, muud pikaajalised kohustised ja jaotamata kasum ning krediid nõuded ja ettemaksed).

M) Efektive intressimäära rakendamine lepingutes sätestatud nominaalse intressimäära asemel. Kogu korrigeerimine seisuga 1. jaanuar 2018 ((deebet varud (laenukulude kapitaliseerimiseks) ning krediid pikaajalised laenud)) oli 23 tuhat eurot. Korrigeerimine seisuga 31. detsember 2020 (deebet varud ja pikaajalised laenud ning krediid lühiajalised laenud) oli 47 tuhat eurot netos.

N) Lühiajaliste kohustuste lühiajalise intressivõlgade osa ümberliigitamine muudeks pikaajalisteks kohustisteks summas 178 tuhat eurot seisuga 01. jaanuar 2018 ja 234 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2020, et neid esitada koos finantsinstrumendiga.

Ülalmainitud korrigeerimistel üleminekul IFRS-ile (EL) ja eelnevate perioodide parandamisel on kaudne või otsene mõju erinevusele kontserni 2020. aasta kasumis ja konsolideeritud finantsseisundi aruandes jaotamata kasumile seisuga 1. jaanuar 2018 ja 31. detsembril 2020 lõppenud aasta kohta. Korrigeerimiste kogusumma oli 01. jaanuar 2018 seisuga 2 786 tuhat eurot ja 31. detsember 2020 seisuga 3 594 tuhat eurot.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes		IFRS (EL)			EFS		
		31.12.2020	31.12.2020	Korrigeeri- mine	01.01.2018	01.01.2018	Korrigeeri- mine
<b>Varad</b>							
<b>Käibevarad</b>							
Raha ja raha ekvivalendid	I	4 207	4 344	-137	2 319	2 319	0
Nõuded ja ettemaksed	F, I, L	574	595	-21	538	538	0
Lühiajalised laenuõuded		776	776	0	205	205	0
Varud	A, H, M	22 003	22 106	797	22 391	22 620	-229
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>28 460</b>	<b>27 821</b>	<b>639</b>	<b>25 453</b>	<b>25 682</b>	<b>-229</b>
<b>Põhivara</b>							
Materiaalne põhivara	B	492	97	395	110	97	13
Immateriaalsed põhivarad	K	0	0	0	0	79	-79
Investeeringud sidusettevõtetesse		2	2	0	5	5	0
Pikaajalised laenuõuded		1 371	1 371	0	0	0	0
Muud pikaajalised nõuded	F, I	108	0	108	0	0	0
<b>Põhivara kokku</b>		<b>1 973</b>	<b>1 470</b>	<b>503</b>	<b>115</b>	<b>181</b>	<b>-66</b>
<b>Varad kokku</b>		<b>30 433</b>	<b>29 291</b>	<b>1 142</b>	<b>25 568</b>	<b>25 863</b>	<b>-295</b>
<b>Kohustised ja omakapital</b>							
<b>Lühiajalised kohustised</b>							
Laenukohustised	M, G	4 038	5 211	-1 173	8 316	8 316	0
Rendikohustised	B	174	39	135	23	7	16
Ettemaksed klientidelt	L	769	778	-9	1 782	1 782	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	D, N	3 082	2 805	277	3 395	3 572	-177
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>8 063</b>	<b>8 833</b>	<b>-770</b>	<b>13 516</b>	<b>13 677</b>	<b>-161</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>							
Laenukohustised	J, M, G	12 122	10 943	1 179	7 584	9 768	-2 184
Rendikohustised	B	267	0	267	54	54	0
Muud kohustised	N, J, L	402	176	226	2 385	0	2 385
Edasilükkunud tulumaksukohustis	C	60	0	60	31	0	31
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>12 851</b>	<b>11 119</b>	<b>1 732</b>	<b>10 054</b>	<b>9 822</b>	<b>232</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>20 914</b>	<b>19 952</b>	<b>962</b>	<b>23 570</b>	<b>23 499</b>	<b>71</b>
<b>Omakapital</b>							
Aktia-/osakapital		6	6	0	3	3	0
Ülekurss		3 211	3 211	0	0	0	0
Reservid		0	0	0	100	100	0
Jaotamata kasum	A, B, C, D, H, K, L	6 302	6 121	181	1 895	2 261	-366
<b>Omakapital kokku</b>		<b>9 519</b>	<b>9 338</b>	<b>181</b>	<b>1 998</b>	<b>2 364</b>	<b>-366</b>
<b>sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>9 454</b>	<b>8 490</b>	<b>964</b>	<b>1 882</b>	<b>2 140</b>	<b>-258</b>
<b>sh. vähemusosalusele kuuluv omakapital</b>		<b>65</b>	<b>848</b>	<b>-783</b>	<b>116</b>	<b>224</b>	<b>-108</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>		<b>30 433</b>	<b>29 290</b>	<b>1 143</b>	<b>25 568</b>	<b>25 863</b>	<b>-71</b>

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes		IFRS (EL)	EFS	Ümberhindamine
		2020	2020	
Müügitulu	B, L	38 771	38 761	10
Müüdüd kaupade ja teenuste kulu (-)	A, B, H, L	-34 493	-35 452	959
<b>Brutokasum</b>		<b>4 278</b>	<b>3 309</b>	<b>969</b>
Turustuskulud (-)	A	-93	-57	-36
Üldhalduskulud (-)	B, K, L	-788	-830	42
Muud äritulud	B, L	51	101	-50
Muud ärikulud (-)	K, L	-37	-129	92
<b>Ärikasum</b>		<b>3 411</b>	<b>2 394</b>	<b>1 017</b>
Finantstulud		917	917	0
intressitulu		108	108	0
kasum tütaretevõtte müügist		809	809	0
Finantskulud (-)		-364	-345	-19
intressikulud (-)	F	-157	-149	-8
muud finantskulud (-)	B	-207	-196	-11
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>3 964</b>	<b>2 966</b>	<b>998</b>
Tasumisele kuuluv tulumaks		-59	-59	0
Edasilükkunud tulumaks	C	-60	0	-60
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>A, B, C, F, H, K, L, E</b>	<b>3 845</b>	<b>2 907</b>	<b>938</b>
emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		2 591	1744	847
vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis		1254	1162	92
<b>Koondkasum (-kahjum)</b>				<b>0</b>
Varjatud tuletisinstrumentid	D	-1022	0	- 1022
Omaniku vahetusega seotud muutused		-14	0	-14
Äriühendus	E	25	0	25
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>2 834</b>	<b>2 907</b>	<b>-73</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis		2 605	1744	861
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		229	1162	-933

1.5. Uute ja muudetud, kuid veel mittejõustunud standardite mõju

Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks (IAS 1 muudatused) – muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel otsustada, kas ebakindla arvelduskuupäevaga võlad ja muud kohustised tuleks liigitatakse lühiajalisteks (kuulub arveldamisele 12 kuu jooksul) või pikaajalisteks. Muudatused selgitavad, mida mõeldakse arveldamise edasilükkamise õiguse all; et aruandeperioodi lõpus peab olema edasilükkamisõigus; seda liigitamist ei mõjuta töönaosus, et (majandus)üksus kasutab oma edasilükkamisõigust ja ainult siis, kui konverteeritava kohustise varjatud tuletisinstrument on ise omakapitaliinstrument, ei mõjutaks kohustise tingimused selle liigitamist. Jõustub 1. jaanuaril 2023 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (IFRS 3 muudatused) – Muudatustega ajakohastatakse IFRS 3-s aegunud viidet kontseptuaalsele raamistikule, muutmata seejuures oluliselt standardi nõudeid. Jõustub 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Materiaalne põhivara – tulu enne sihtotstarbelist kasutamist (IAS 16 muudatused) – Muudatustega keelatakse materiaalse põhivara objekti soetusmaksumusest maha arvata põhivara oststarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Selle asemel kajastab (majandus)üksus sellise toodangu müügist saadud tulu ja tootmiskulud kasumiaruandes. Jõustub 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud (IAS 37 muudatused) - Muudatused täpsustavad, et lepingu "täitmise maksumus" hõlmab "kulusid, mis on otseselt seotud lepinguga". Kulud, mis on otseselt seotud lepinguga, võivad olla kas lisakulud selle lepingu täitmiseks (näiteks otsene tööjõud, materjalid) või muude kulude jaotamine, mis on otseselt seotud lepingute täitmise (näiteks amortisatsioonikulu allokatsioon lepingu täitmiseks kasutatavale põhivarale). Jõustub 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

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

Arvestushinnangute definitsioon (IAS 8 muudatused) - Muudatused asendatakse definitsiooni muudatus arvestushinnangutes definitsiooniga arvestushinnangud. Uue definitsiooni kohaselt on arvestushinnangud „rahalisel summal finantsaruannetes, mille mõõtmine on ebakindel“. (Majandus)üksused töötavad välja arvestushinnangud, kui arvestuspõhimõtted nõuavad finantsaruannete kirjete mõõtmist viisil, mille mõõtmine on ebakindel. Muudatused selgitavad, et arvestushinnangu muutmine, mis tuleneb uuest teabest või uuest arengust, ei ole vea parandamine.

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

IFRS 9 - Finantskohustiste kajastamise lõpetamise „10 protsenti“ testi tasud. Muudatus selgitab tasusid, mida (majandus)üksus kajastab, kui ta hindab, kas uue või muudetud finantskohustise tingimused erinevad oluliselt esialgse finantskohustise tingimustest. Need tasud hõlmavad ainult laenuvõtja ja laenuandja vahel makstud või saadud tasusid, sealhulgas tasusid, mis on laenuvõtja või laenuandja teise nimel maksnud või saanud. (Majandus)üksus rakendab muudatust finantskohustistele, mida muudetakse või vahetatakse selle aruandeperioodi alguses või pärast seda, mil (majandus)üksus seda muudatust esmakordselt rakendab.

IFRS 16 - IFRS 16-ga kaasnev illustreeriva näite 13 muudatus eemaldab näitest rendileandja poolt renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjelduse, et kõrvaldada võimalikud segadused rendistiimulite käsitlemisel.

## 1.6. Konsolideerimine (IFRS 10)

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

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

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

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

## 1.7. Äriühendused (IFRS 3, IAS 36)

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

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

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

Kui äriühenduse esmane arvestamine ei ole lõpuni viidud selle esitatava aruandeperioodi lõpuks, mil ühendus toimub, näitab kontsern oma finantsaruannetes esialgsed summad objektide kohta, mille puhul on arvestamine lõpuni viimata. Mõõtmisperioodil korrigeerib omandaja tagasiulatavalt omandamise kuupäeval kajastatud esialgsed summad võttes arvesse uut teavet, mis on saadud omandamise kuupäeval eksisteerinud faktide ja asjaolude kohta ning mis oleks teada olemise korral mõjutanud selle kuupäeva seisuga kajastatud summade

mõõtmist. Mõõtmisperioodil kajastab kontsern ka täiendavad varad või kohustised, kui saadakse uut teavet omandamise kuupäeval eksisteerinud faktide ja asjaolude kohta ning mis oleks teada olemise korral oleks tinginud nende varade ja kohustiste kajastamise selle kuupäeva seisuga. Mõõtmisperiood lõpeb otsekohe pärast seda, kui kontsern saab teavet, mida ta otsis omandamise kuupäeval eksisteerinud faktide ja asjaolude kohta või kui ta saab teada, et rohkem teavet ei ole võimalik saada. Kuid mõõtmisperiood ei tohi olla pikem kui üks aasta alates omandamise kuupäevast.

### 1.8. Investeeringud ühisettevõtetesse ja sidusettevõtetesse (IAS 28)

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

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

Kontserni ja tema sidusettevõtete vaheliste tehingute realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud ulatuses, mis kajastab kontserni osalust nendes üksustes. Kui realiseerimata kahjumid on elimineeritud, testitakse ka alusvara väärtuse langust.

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

### 1.9. Materiaalne põhivara (IAS 16)

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

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

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

Rakendatakse järgmisi eeldatavaid kasulikke eluigasid:

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

Maad ja pooleliolevaid ehitusi ei amortiseerita.

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

Materiaalse põhivara objektide kajastamine lõpetatakse nende võõrandamisel või kui vara jätkuvalt 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)

Eraldi omandatud immateriaalne põhivara mõõdetakse esmalt soetusmaksumuses. Äriühenduses soetatud immateriaalse vara soetusmaksumus on selle õiglase väärtuse 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 piiramatu.

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), kajastatakse kasumiaruandes.

### *Firmaväärtus*

Firmaväärtust hinnatakse algselt soetusmaksumuses (mis ületab ülekantud 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 kohustised, ning vaatab läbi protseduurid, mida kasutati summade kajastamiseks omandamise kuupäeval. Kui üleantud summa ületab omandatud netovarade õiglast väärtust, kajastatakse tekkinud kasum kasumiaruandes.

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 omandatu muud varad või kohustised 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 jaotatud raha teenivale üksusele ja osa selle üksuse tegevusest lõpetatakse, peab lõpetatud tegevusega seotud firmaväärtus sisalduma tegevuse jääkmaksumuses, mida kasutatakse kasumi või kahjumi määramisel tegevusvaldkonna võõrandamisel. Nendel tingimustel võõrandatud tegevusvaldkonnaga seotud firmaväärtust mõõdetakse võõrandatud tegevusvaldkondade suhteliste väärtuste ja alles jäänud raha teeniva üksuse suhtelise väärtuse põhjal.

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

Raha ja raha ekvivalendid on arveldukontod pangas ja sularaha kassas, kõrge likviidsusega kuni kolmekuulise tähtajaga investeringud ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

Piirangutega raha ja raha ekvivalentide saldod on need, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide määratlusele, kuid ei ole kontserni kasutuse jaoks saadaval. Kontsernil on osana oma äritegevusest kohustis hoiustada raha tagatisdeposiidina. Sellised tagatisdeposiidid on rahavoogude aruandes kajastatud äritegevuse nõuete muutusena.

Kontsern kajastab äritegevuse rahavoogusid kaudsel meetodil, mille kohaselt ärikasumit või -kahjumit korrigeeritakse mitterahalitse tehingute, varasemate või tulevaste tekkepõhiselt kajastatud rahalaekumiste või -maksete ning investeerimis- või finantseerimistegevuse rahavoogudega seotud tulude või kulude mõjuga.

#### 1.12. Varud (IAS 2, IAS 23, IFRS 9)

Varudes kajastatakse müügiks valmis kinnisvara arendusprojekte, millele on antud kasutusluba ja / või lõpetamata kinnisvara arendusprojekte.

Varusid kajastatakse kas soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses. Soetusmaksumus koosneb otsesest materjalist ja vajaduse korral otsesest tööjõukulust ja nendest üldkuludest, mis on tekkinud varude kohaletoimetamisel nende praegusesse asukohta ja seisukorda. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Netorealiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud varu 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 kinnisvaraarendusprojektidega, ja lõpetab kapitaliseerimise, kui kinnisvaraarendusprojekt on saavutanud müügivalmiduse, kuid mitte hiljem kui kinnisvaraarendusprojekt on saanud kasutusloa. Kinnisvara hooldamise või kasutamise seotud intressikulud ei kapitaliseerita, vaid kantakse kuludesse nende tekkimise perioodil. Kõik muud laenukulud kantakse kuludesse perioodil, mil need tekivad. Laenukasutuse kulutused on intress ja muud kulutused, mis tekivad ettevõtte seoses vahendite laenamisega. Efektiivse intressimäära meetod on võlainstrumendi amortiseeritud soetusmaksumuse arvutamise meetod ja intressitulu jaotamine vastava perioodi jooksul.

Valminud kinnisvarainvesteeringud müüakse kas ositi või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kinnisvara müügist.

### 1.13. Finantsinstrumendid (IFRS 9)

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

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

Finantsvarasid ja -kohustisi mõõdetakse algselt õiglasest väärtusest, välja arvatud nõuded ostjate vastu, millel puudub oluline rahastamiskomponent ja mida hinnatakse tehinguhinnas. Tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvarade ja finantskohustiste (välja arvatud finantsvara ja finantskohustised õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande) omandamisel või emiteerimisel, lisatakse või lahutatakse finantsvarade või -kohustiste õiglasest väärtusest, vajaduse korral esmasel arvele võtmisel. Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade või finantskohustiste omandamise, kajastatakse kohe kasumiaruandes.

#### *Finantsvarad*

Kontsern mõõdab oma finantsvarad õiglasest väärtusest ja amortiseeritud soetusmaksumuses. Liigitus sõltub kontserni ärimudelilist finantsvarade haldamisel ja rahavoogude karakteristikute lepingutingimustest. Vastavalt kontserni ärimudelile saavutatakse finantsvarade eesmärk nii läbi lepinguliste rahavoogude kui ka finantsvarade müügi.

Esialgsest kajastamisest mõõdab kontsern finantsvara õiglasest väärtusest, finantsvara puhul mida ei kajastata õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande lisatakse või arvatakse maha tehingukulutused mis on otseselt seotud finantsvara omandamise või emiteerimisega.

Finantsvara ost-müük kajastatakse kasutades arvelduspäevapõhist arvestust. 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 väärtuse 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 ärimudelilist ja vara rahavoogudest.

Kontsern mõõdab oma võlainstrumente amortiseeritud soetusmaksumuses. Finantsvara amortiseeritud soetusmaksumus on summa, milles finantsvara esmaselt kajastatakse ja millest on maha arvatud põhiosa tagasimaksed ning millele on lisatud kumulatiivne amortisatsioon, kasutades efektiivse intressimäära meetodit selle esialgse summa ja lunastustähtajal makstava summa vahelise iga erinevuse suhtes vahel ning millest on maha arvatud kõik vähenemised.

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

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

Kõigi muude finantsinstrumentide puhul kajastab kontsern eeldatavaid krediidikahjumeid, kui krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud. Kui aga finantsinstrumendi krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud, mõõdab kontsern selle finantsinstrumendi kahju allahindlust 12 kuu jooksul eeldatava krediidikahju summas. Kehtivusaajal eeldatava krediidikahjum tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusaajal võimalikest kohustiste täitmata jätmise juhtudest. 12-kuuline eeldatav krediidikahjum on finantsinstrumendi kehtivusaaja eeldatav krediidikahjumi osa, mis vastab finantsinstrumendiga seotud kohustiste täitmata jätmise tagajärjel 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva.

Finantsvara amortiseeritud soetusmaksumuse intressitulu arvutamiseks kasutatakse efektiivse intressimäära meetodit. Krediidi tõttu langenud väärtusega osetud või tekkinud finantsvara puhul kajastatakse intressitulu efektiivse intressimäära meetodi rakendamisel finantsvara amortiseerunud soetusmaksumuse arvutamiseks. Kui järgnevatel aruandeperioodidel finantsinstrumendi krediidirisk paraneb nii, et finantsvara väärtus ei ole enam krediidi tõttu langenud, siis rakendatakse intressitulu arvutamiseks efektiivset intressimäära bilansilisele brutojääkmaksumusele.

### *Finantskohustised*

Kõik finantskohustised kajastatakse algselt õiglasest väärtuses ning laenude, laenukohustiste ja võlgnevuste puhul on maha arvatud otseselt seotud tehingukulud.

Kontserni finantskohustiste hulka kuuluvad võlad ja ettemaksud ja laenukohustised.

Intressi kandvad laenukohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Efektiivse intressimäära meetod on meetod võlainstrumenti amortiseeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulu jaotamiseks asjakohase ajavahemiku jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed (sealhulgas kõik tasud, mis on makstud või saadud, mis moodustavad efektiivse intressimäära lahutamatu osa, tehingukulud ja muud lisatasud või allahindlused) finantskohustise eeldatava kehtivusaja jooksul või (vajadusel) finantskohustise amortiseeritud soetusmaksumus.

Kontsern lõpetab finantskohustiste kajastamise lõpetamise alles siis ja ainult siis, kui kontserni kohustised on täidetud, tühistatud või aegunud. Kajastatud finantskohustise bilansilise jääkmaksumuse ning makstud ja maksta jääva tasu vahe kajastatakse kasumi või kahjumina kasumiaruandes.

### *Varjatud tuletisinstrumentid*

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

#### 1.14. Eraldised ja tingimuslikud kohustised (IAS 37)

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

Kui eeldatakse, et osa või kogu eraldis hüvitatakse kolmanda osapoole poolt, kajastatakse hüvitis varana, kui on kindel, et hüvitise suurus saab usaldusväärselt mõõta.

### *Tingimuslikud kohustised*

Tingimuslikud kohustised on need kohustised, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui realiseerimata jätmine või mille summat ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta. Kontsern ei kajasta tingimuslikke kohustisi, kuid majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise summa ja ajaga seotud ebakindlad asjaolud ning võimalike eeldatavate hüvitiste summa on avaldatud finantsaruannete lisades.

#### 1.15. 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 rendikohustisi kõigi rendilepingute osas, milles osaleb kui rentnik, välja arvatud lühiajaline rent ja rendilepingud, mille alusvara väärtus on väike.

Kasutusõiguse esemeks olevat vara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid, ning mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustiste ümberhindamisele. Kasutusõiguse esemeks oleva vara maksumus sisaldab rendikohustise esialgse mõõtmisel kindlaks tehtud summat, kõiki rendiperioodi alguses ja enne seda tehtud rendimakseid (millest on maha arvatud saadud rendistiimulid), 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, välja arvatud juhul, kui need kulutused tehakse varude valmistamiseks.



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

Rendimaksed hõlmavad fikseeritud makseid (sealhulgas sisulisi fikseeritud makseid), millest on maha arvatud saadaolevad rendistiimulid, muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määrast, ja summad, mida eeldatavasti tasutakse jääkväärtuse garantiide alusel. Rendimaksed hõlmavad ka kontserni poolt mõistlikult kasutatava ostuõiguse realiseerimise hinda ja tasumisele kuuluvaid trahve rendilepingu lõpetamise eest, kui kontsern otsustab rendiperioodil rendilepingu lõpetada.

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 elua lõpuni. Muudel juhtudel arvestab kontsern kasutamiseõiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku elua või rendiperioodi lõpuni.

Rendikohustist mõõdetakse järgmiselt: a) bilansilise väärtuse suurendaminevastavalt rendikohustise intressile; b) bilansilise väärtuse vähendamine vastavalt tehtud rendimaksetele; ja c) bilansilise väärtuse ümber hindamine vastavalt kasutamiseõiguse esemeks oleva vara rendikohustise 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 alusvaraga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, liigitatakse rendileping kapitalirendiks. Kõik muud rendid liigitatakse kasutusrendiks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Kasutusrendi sõlmimiseks tehtud esmased otsekulud lisatakse alusvara bilansilisele väärtusele ja kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt, samadel alustel nagu renditulu.

Kontsern on sõlminud rendileandjana lühiajalise rendilepingu elukondliku kinnisvaraarenduse osas Lätis kuni kinnisvara müümiseni. Sellist kinnisvara kajastatakse varudes.

#### 1.16. Tulud (IFRS 15)

Kontsern kajastab tulu 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 üksusel on õigus vastavate kaupade ja teenuste müügi eest saada, välja arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Kontsern kajastab tulu kui kontrolli müüdüd toote või teenuse eest läheb üle kliendile.

#### *Tulu kinnisvara müügist;*

Tulu ostetud kaupade ja valmistoodangu, sealhulgas tulu kontserni arendatud kinnisvara müügist, kajastatakse siis, kui ostja on saanud olulises osas kontrolli kauba üle, on tõenäoline, et tehinguga seotud majanduslikku kasu saab kontsern, tehinguga seotud või tekkivaid kulusid, sealhulgas võimalikku tulu, saab usaldusväärselt mõõta, kontsernil puudub jätkuv seos kaupadega ning tulu summat saab usaldusväärselt mõõta. Müük loetakse lõppenuks, kui ostjaga sõlmitakse asjaõiguslik leping.

Kontsern kajastab tulu tehinguhinna ulatuses. Tehinguhind on tasu summa, mida kontsern loodab saada õiguse vastutasuks lubatud kaupade või teenuste võõrandamise eest kliendile, välja arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad.

Kontsern tellib arendatud kinnisvaraprojektide garantiiaegse teeninduse lepingulistelt ehitusteenuste partneritelt.

#### *Projektijuhtimisteenustest saadav tulu;*

Projektijuhtimise tulud sisaldavad tulusid projektijuhtimisteenustest, mida kontsern osutab välistele 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.

### *Finantstulu*

Finantstulu hõlmab intressitulu, mis kajastatakse nii, nagu see koguneb efektiivse intressimäära meetodil.

### *Dividenditulu*

Dividenditulu kajastatakse, kui tulu laekumine on tõenäoline.

### 1.17. Tegevussegmentid (IFRS 15, IFRS 8)

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

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- elukondlik kinnisvara;
- ärikondlik kinnisvara;
- peakontor

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

Kontserni juhatus vaatab äritulemused regulaarselt üle, et jälgida erinevate segmentide müügitulu tulemuslikkust ja ärikasumit (kahjumit). Segmenti kasum kajastab segmenti kontserni välist müüki ja ärikasumit (kahjumit).

### 1.18. Tulumaks (IAS 12)

#### *Ettevõtte tulumaks Eestis*

Eestis 1. jaanuaril 2000 jõustunud tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte kasumit, vaid makstakse netodividende. Tulumaksu makstakse dividendide, erisoodustuste, kingituste, annetuste, külaliste vastuvõtukulude, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksete ja siirdehindade korrigeerimise eest. Tegelik tulumaksumäär on väljamakstud netodividendidelt 20/80. Alates 2019. aastast on võimalik dividendimaksetele rakendada soodsamat maksumäära (14/86). Soodsamat maksumäära saab rakendada dividendide väljamaksetele, mis ulatub kuni kolme eelneva aasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

#### *Ettevõtte tulumaks Lätis*

Alates 1. jaanuarist 2018 maksustatakse pärast 2017. aastat teenitud kasumit 20/80 määraga. Tulumaksuseaduse üleminekueeskirjad lubavad vähendada dividendidest makstavat kasumit, kui ettevõtte 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 kohustiste bilansilise väärtuse vahel ning seetõttu ei kajastata edasilükkunud tulumaksu varasid ja kohustisi Läti tütarettevõtete ees.

#### *Edasilükkunud tulumaksukohustis*

Edasilükkunud tulumaksukohustist kajastatakse seoses tütarettevõtetesse tehtud investeeringutega, välja arvatud juhul, kui kontsern saab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistamise ajastust ja on tõenäoline, et mahaarvamist ei toimu lähitulevikus. Kuna emaettevõtte kontrollib dividendide maksmist, investeeringu müümist või likvideerimist ning muid tehinguid tütarettevõtetes, saab ta kontrollida nende investeeringutega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste mahaarvamise ajastust. Seega, kui emaettevõtte on otsustanud, et seda kasumit lähitulevikus ei jaotata, ei kajasta emaettevõtte edasilükkunud tulumaksu kohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividendid makstakse välja lähitulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist kavandatud dividendimakse ulatuses tingimusel, et aruande kuupäeva seisuga on dividendide ja omakapitali maksmiseks piisavalt vahendeid mille arvelt lähitulevikus kasumit jaotada.

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

Õiglase väärtus on hind, mis saadakse vara müügil või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Kontsern mõõdab oma finantsinstrumente õiglases väärtuses igal finantsseisundi aruande kuupäeval. Õiglase väärtuse mõõtmine eeldab, et tehing vara müümiseks või kohustise võõrandamiseks toimub kas vara või kohustise põhiturul või põhituru puudumisel vara või kohustise kõige soodsamal turul.

(Majandus)üksus mõõdab vara või kohustise õiglast väärtust eelduste põhjal, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle teisele turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

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

Kõik varad ja kohustised, 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:

Tase (T) 1 - identsete varade ja kohustiste noteeritud turuhinnad aktiivsetel turgudel.

Tase (T) 2 - hindamismeetodid, mille puhul on madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline, otseselt või kaudselt jälgitav.

Tase (T) 3 - hindamismeetodid, mille puhul on madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline, on mittejälgitavad.

2. taseme õiglast väärtust hinnatakse turuinfo abil ja hindamine põhineb jälgitavatel sisenditel.

3. taseme õiglast väärtust hinnatakse diskonteeritud rahavoogude hindamismeetodid kasutades ja hindamine põhineb mitte-jälgitavatel sisenditel.

tuhandetes eurodes	31.12.2020			31.12.2019			31.12.2018			01.01.2018		
	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T
<b>Varad</b>												
<b>Käibevarad</b>												
Raha ja raha ekvivalendid	4 207	4 207	1	2 667	2 667	1	5 701	5 701	1	2 319	2 319	1
Nõuded ja ettemaksud	574	574	3	840	840	3	280	280	3	538	538	3
Laenuõuded	776	776	3	1 120	1 120	3	238	238	3	205	205	3
Varud	22 903	26 359	3	31 499	34 072	3	21 623	23 782	3	22 391	24 848	3
<b>Käibevarad kokku</b>	<b>28 460</b>	<b>31 916</b>		<b>36 126</b>	<b>38 699</b>		<b>27 842</b>	<b>30 001</b>		<b>25 453</b>	<b>27 910</b>	
<b>Põhivara</b>												
Materiaalne põhivara	492	492	3	666	666	3	168	168	3	110	110	3
Investeeringud sidusettevõttesse	2	2	3	1	1	3	0	0	3	5	5	3
Laenuõuded	1 371	1 371	3	124	124	3	0	0	3	0	0	3
Muud pikaajalised nõuded	108	108	3	70	70	3	0	0	3	0	0	3
<b>Põhivarad kokku</b>	<b>1 973</b>	<b>1 973</b>		<b>861</b>	<b>861</b>		<b>168</b>	<b>168</b>		<b>115</b>	<b>115</b>	
<b>Varad kokku</b>	<b>30 433</b>	<b>33 889</b>		<b>36 987</b>	<b>39 560</b>		<b>28 010</b>	<b>30 169</b>		<b>25 568</b>	<b>28 025</b>	
<b>Kohustised ja omakapital</b>												
<b>Lühiajalised kohustised</b>												
Laenukohustised	4 038	4 038	3	10 405	10 405	3	6 075	6 075	3	8 316	8 316	3
Rendikohustised	174	174	3	133	133	3	39	39	3	23	23	3
Ettemaksud klientidelt	769	769	3	2 347	2 347	3	11 362	11 362	3	1 782	1 782	3
Võlad tarnijatele ja muud võlad	3 082	3 082	3	3 423	3 423	3	3 024	3 024	3	3 395	3 395	3
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>8 063</b>	<b>8 063</b>		<b>16 308</b>	<b>16 308</b>		<b>20 500</b>	<b>20 500</b>		<b>13 516</b>	<b>13 516</b>	
<b>Pikaajalised kohustised</b>												
Laenukohustised	12 122	12 122	3	13 034	13 034	3	3 632	3 632	3	7 584	7 584	3
Rendikohustised	267	267	3	430	430	3	47	47	3	54	54	3
Muud pikaajalised kohustised	402	402	3	493	493	3	624	624	3	2 385	2 385	3
Edasilükkunud tulumaksukohustis	60	60	3	0	0	3	305	305	3	31	31	3
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>12 851</b>	<b>12 851</b>		<b>13 957</b>	<b>13 957</b>		<b>4 608</b>	<b>4 608</b>		<b>10 054</b>	<b>10 054</b>	
<b>Kohustised kokku</b>	<b>20 914</b>	<b>20 914</b>		<b>30 265</b>	<b>30 265</b>		<b>25 108</b>	<b>25 108</b>		<b>23 570</b>	<b>23 570</b>	

Raha ja raha ekvivalendid hõlmavad hoiseid kohalikes kommertsbankades. Raha ekvivalendid on lühiajalised kõrge likviidsusega kuni kolme kuulise tähtajaga investeeringud 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 1,66%. Mõju nõuete kaetavusele lühikeses perspektiivis ja eeldatavad kahjumid nende nõuete kehtivuse ajal on igal finantsseisundi aruande kuupäeval ebaolulised.

Varud on finantsseisundi aruandes kajastatud soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Õiglast väärtust hinnatakse neto realiseerimisväärtuse alusel koos 15% allahindlusega, et katta kõik riskid ja probleemid enne kui arenduse on lõpetatud ja kinnisvara müüdud (hair cut). Rakendatud protsent põhineb juhtkonna hinnangul, mis tuleneb nende erialastel teadmistel tegevusvaldkonnas.

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

Kontserni hinnangul ei erine finantskohustiste bilansiline väärtus konsolideeritud finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2020, 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 oluliselt nende õiglasest väärtusest, kuna neid mõõdetakse neto rahavoogude diskonteerimisel tegeliku intressimääraga, mis arvestab kõiki laenamiseiga kaasnevaid otsekulusid, samuti selliste rahavoogude ajastust.

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.

#### 1.20. Hüvitised töötajatele (IAS 19)

Kontsern kasutab ainult lühiajalisi hüvitisi töötajatele (eeldatakse, et need makstakse täielikult välja enne kaheteistkümneme 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 31.12.2020 saanud hüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptioone.

#### 1.21. Seotud osapooled (IAS 24)

Seotud osapool on isik või üksus, kes on seotud finantsaruandeid koostava majandusüksusega. Seotud osapoolte vaheline tehing on ressursside, teenuste või kohustiste üleandmine aruandva (majandus)üksuse ja seotud osapoolte vahel sõltumata sellest, kas see toimub tasu eest või tasuta. Sellised tehingud võivad mõjutada Grupi kasumit või kahjumit ning finantsseisundit. Sel põhjusel võivad teadmised kontserni tehingutest, võlgnevuse saldodest, sealhulgas kohustistest ja suhetest seotud osapooltega mõjutada finantsaruannete kasutajate hinnanguid kontserni tegevusele, sealhulgas hinnanguid kontserni ees seisvatele riskidele ja võimalustele.

Emaettevõtte ja tütarettevõtete vahelised suhted avalikustatakse, vaatamata sellele, kas nimetatud seotud osapoolte vahel on olnud tehinguid või mitte. Kontsern avalikustab seotud osapoolte vahelised suhted kontrolli olemasolul sõltumata sellest, kas seotud osapoolte vahelised tehingud on toimunud.

Seotud osapoolteks loetakse järgmisi osapooli:

- juhtkonna (nõukogu ja juhatus) võtmeisikud, nende lähisugulased ja nende kontrolli all või olulise mõju all olevad üksused;
- aktsionärid, nende pereliikmed ja kõik neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted ja sidusettevõtted.

#### 1.22. Kasum aktsia kohta (IAS 33)

Tava aktsiakasum arvutatakse, jagades emaettevõtte lihtaktsionäridele jääv perioodi puhaskasum perioodi jooksul käibel olnud aktsiate kaalutud keskmise arvuga.

Lahjendatud aktsiakasum arvutatakse, jagades emaettevõtte aktsionäridele jääva perioodi puhaskasum (pärast vahetatavate eelisaktsiate intresside korrigeerimist) perioodi jooksul käibel olnud aktsiate kaalutud keskmise arvuga ja liites aktsiate kaalutud keskmist arv, mis oleksid kõigi lahjendavate potentsiaalsete aktsiate vahetamisel käibel olnud.

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

Aruandeperioodi järgsed sündmused on sündmused, mis toimuvad aruandeperioodi lõpu ja kuupäeva vahel, mil finantsaruanded on heaks kiidetud. Aruandeperioodijärgsed sündmused on sündmused, mis annavad tunnistust aruandeperioodi lõpus eksisteerinud tingimustest (aruandeperioodijärgsed korrigeerivad sündmused) ja sündmused, mis viitavad pärast aruandeperioodi tekkinud tingimustele (mittekorrigeerivad sündmused pärast aruandlusperioodi).

## Lisad konsolideeritud finantsseisundi aruandele

### Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Sularaha kassas	2	2	2	2
Arvelduskontod	4 205	2 665	5 699	2 317
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>4 207</b>	<b>2 667</b>	<b>5 701</b>	<b>2 319</b>

Raha ja raha ekvivalendid on esitatud eurodes.

### Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Nõuded ostjatele	73	74	116	161
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjatele	0	0	-7	0
<b>Nõuded ostjatele kokku</b>	<b>73</b>	<b>74</b>	<b>109</b>	<b>161</b>
Ettemaksed				
Maksude ettemaks	329	305	168	375
Käibemaks	329	305	168	375
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	48	239	0	1
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>377</b>	<b>544</b>	<b>168</b>	<b>376</b>
Muud lühiajalised nõuded				
Intressinõuded	2	14	3	1
Tagatisdeposiit	122	0	0	0
Muud lühiajalised nõuded	0	208	0	0
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>124</b>	<b>222</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>574</b>	<b>840</b>	<b>280</b>	<b>538</b>

Tagatisdeposiit on deponeeritud eurodes. Deposidi tähtaeg on 2021 aastal.

Ajaloolise kogemuse põhjal eeldab juhtkond, et kõik nõuded tasutakse õigeaegselt.

#### Lisa 4. Varud

tuhandetes eurodes	Asukoht	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Lõpetamata arendusprojektid</b>					
-Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae maakond	Eesti	2 061	1 338	856	820
-Ärikondlik arendus Lembitu 4, Tallinn	Eesti	2 733	0	0	0
-Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn	Eesti	3 088	2 049	0	0
-Ärikondlik arendus Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	Eesti	1 088	1 014	716	656
-Elu- ja ärikondlik arendus Manufaktuuri 5, Tallinn	Eesti	2 764	0	0	0
-Elu- ja ärikondlik arendus Manufaktuuri 7, Tallinn	Eesti	1 673	0	0	0
-Elukondlik arendus, Paevälja 11, Tallinn	Eesti	1 956	0	0	0
-Elukondlik arendus Valge 10/10a, Tallinn	Eesti	0	8 058	1 947	0
-Ärikondlik arendus Meistri 14, Tallinn	Eesti	1 145	800	588	504
-Elukondlik arendus Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a Tallinn	Eesti	0	9 348	3 030	333
-Ärikondlik arendus Pärnu maantee 113, Tallinn	Eesti	0	1 570	220	0
-Ärikondlik arendus Peterburi tee 98, Tallinn	Eesti	0	0	0	581
-Elu- ja ärikondlik arendus Strelnieku 4b, Riia	Läti	0	1 788	0	0
-Elukondlik arendus Agenskana 24, Riia	Läti	0	2 424	0	0
-Elukondlik arendus Balozu tänav 9, Riia	Läti	419	245	0	0
-Ärikondlik arendus Ulbrokas 30, Riia	Läti	471	413	0	0
-Elukondlik arendus Saules allee 2, Riia	Läti	1 043	0	0	0
-Elukondlik arendus Manufaktuuri 14,16,18,20,22, Tallinn	Eesti	0	0	12 837	4 719
-Elukondlik arendus Kadaka 141a, Tallinn	Eesti	0	485	353	0
-Elukondlik arendus Mäe 2/2a/2b, Tallinn	Eesti	0	0	846	5 060
-Ärikondlik arendus Järvevana 7b, Tallinn	Eesti	0	0	0	6 180
-Elukondlik arendus Mooni 75, Tallinn	Eesti	0	0	0	2 267
-Elukondlik arendus Mõigu, Rae maakond	Eesti	0	0	0	586
-Elukondlik arendus Vana-Kalamaja 28, Tallinn					512
-muud projektid	Eesti	39	52	230	173
-muud projektid	Läti	16	6	0	0
<b>Lõpetamata arendusprojektid kokku</b>		<b>18 496</b>	<b>29 590</b>	<b>21 623</b>	<b>22 391</b>
<b>Müügiks valmis arendusprojektid</b>					
-Elukondlik arendus Agenskalna 24, Riia	Läti	257	0	0	0
-Elukondlik arendus Balozu tänav 7, Riia	Läti	0	1 885	0	0
-Elamu- ja ärikondlik arendus Strelnieku 4b, Riia	Läti	4 134	0	0	0
-Elukondlik arendus Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Eesti	16	24	0	0
<b>Müügiks valmis arendusprojektid kokku</b>		<b>4 407</b>	<b>1 909</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varud kokku</b>		<b>22 903</b>	<b>31 499</b>	<b>21 623</b>	<b>22 391</b>

Varud, millele on kasutusluba väljastatud, kajastatakse müügiks valmis kinnisvaraarendusena.

Kasutusluba on antud seisuga 31.12. 2020: 4 (31.12.2019: 1, 31.12.2018: 0 ja 01.01.2018: 0) arendusprojektile.

- Seisuga 31.12.2020 oli kortermajas Agenskalna tänav 24, Riia linn saadaval üks korter 28 -st.
- Seisuga 31.12.2019 oli kortermajas Balozu tänav 7, Riia linn saadaval 8 korterit 18-st. 2020. aasta lõpuks olid kõik korterit müüdnud.

- 2020. aastal valmis 50 korteri ja 4 äripinnaga korterelamuna Strelnieku tänav 4b, Riia linnas.
- Seisuga 31. detsember 2020 oli Tallinnas Manufaktuuri tänav 22 asuvas parkimismajas müümata 4 parkimiskohta.

Lõpetamata arendusprojektide all kajastatakse ehitamisel või arendamisel olevat kinnisvara, sealhulgas kinnisvara, mis on valminud, kuid millel puudub kasutusluba.

Rahavoogude aruande rida varude muutus on korrigeeritud varudesse kapitaliseeritud laenuintresside võrra mis seisuga 31.12.2020 olid 1 007 (31.12.2019: 803 ja 31.12.2018: 655) tuhat eurot. Lisainformatsioon rahavoogude aruande kohta on esitatud lisas 26.

## Lisa 5. Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Kasutusrent	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
<b>2020</b>					
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2019	581	79	148	0	<b>808</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2019 (lisa 18,19)	-64	-41	-37	0	<b>-142</b>
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2019</b>	<b>517</b>	<b>38</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>666</b>
Soetused	0	0	3	0	<b>3</b>
Kulum	-122	-11	-28	0	<b>-161</b>
Ümberliigitamine varudesse	0	0	-16	0	<b>-16</b>
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2020	581	79	135	0	<b>795</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020 (lisa 18,19)	-186	-52	-65	0	<b>-303</b>
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2020</b>	<b>395</b>	<b>27</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>492</b>
<b>2019</b>					
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2018	85	79	102	0	<b>266</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2018 (lisa 19)	-58	-30	-10	0	<b>-98</b>
<b>Jääkväärtus 31.12.2018</b>	<b>27</b>	<b>49</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>168</b>
Soetused	585	0	2	0	<b>587</b>
Omandamine äriühenduste kaudu	0	0	45	0	<b>45</b>
Kulum	-95	-11	-27	0	<b>-133</b>
Mahakandmised	0	0	-1	0	<b>-1</b>
Rendilepingute lõpetamine	-89	0	0	0	<b>-89</b>
Rendilepingute lõpetamisest kogunenud kulum mahakandmine	89	0	0	0	<b>89</b>
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2019	581	79	148	0	<b>808</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2019 (lisa 18,19)	-64	-41	-37	0	<b>-142</b>
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2019</b>	<b>517</b>	<b>38</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>666</b>
<b>2018</b>					
Soetusmaksumus seisuga 01.01.2018	68	79	8	31	<b>186</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 01.01.2018	-54	-19	-3	0	<b>-76</b>
<b>Jääkväärtus seisuga 01.01.2018</b>	<b>14</b>	<b>60</b>	<b>5</b>	<b>31</b>	<b>110</b>
Soetused	85	0	11	52	<b>148</b>
Kulum	-72	-11	-7	0	<b>-90</b>
Rendilepingute lõptamine	-68	0	0	0	<b>-68</b>
Rendilepingute lõpetamisest kogunenud kulum mahakandmine	68	0	0	0	<b>68</b>
Ümberliigitamine	0	0	83	-83	<b>0</b>
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2018	85	79	102	0	<b>266</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2018 (lisa 19)	-58	-30	-10	0	<b>-98</b>
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2018</b>	<b>27</b>	<b>49</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>168</b>

Kasutusrendi all on kajastatud kontorite üürilepingud Tallinnas ja Riias. Tallinnas asuvate büroopindade üürilepingu tähtaeg on 31.12.2023 ja Riias 30.10.2024. Kontsern rendib Riias edasi kasutusrendilepingute alusel soetatud vara seotud osapooles. Aastal 2020 oli üüritulu 19 (2019: 0, 2018: 0) tuhat eurot. Kasutusrendi allrendile antud renditulu kajastatakse muude äritulude all. Lisa informatsioon rendikohustiste ja maksete kohta on esitatud lisas 11.

Grupil on üks kapitalirendileping sõiduautole, mille soetusmaksumus on 79 (31.12.2019: 79, 31.12.2018: 79 ja 01.01.2018: 79) tuhat eurot. Vara on kajastatud masinate ja seadmete all.

## Lisa 6. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse suurus ja hääleõiguslikkus %			
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Hepsor P113 OÜ	45	-	-	-
Hepsor N170 OÜ	25	25	-	-
Sihi Arenduse OÜ	-	-	-	45

## Finantsteave sidusettevõtete kohta

tuhandetes eurodes	31.12.2020		31.12.2019	01.01.2018
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Sihi Arenduse OÜ
<b>Käibevara</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	316	133	132	1
Nõuded ostjatele ja muud nõuded	53	5	6	9
Varud	2 689	1171	748	0
<b>Käibevara kokku</b>	<b>3 058</b>	<b>1 309</b>	<b>886</b>	<b>10</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>3 058</b>	<b>1 309</b>	<b>886</b>	<b>10</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	326	357	84	0
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>326</b>	<b>357</b>	<b>84</b>	<b>0</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>				
Laenukohustised	2 718	950	800	0
Muud pikaajalised kohustised	12	0	0	0
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>2 730</b>	<b>950</b>	<b>800</b>	<b>0</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>3 056</b>	<b>1 307</b>	<b>884</b>	<b>0</b>
<b>Omakapital kokku</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>10</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>	<b>3 058</b>	<b>1 309</b>	<b>886</b>	<b>10</b>

Kontsernil on lepinguline kohustus finantseerida Hepsor P113 OÜ büroohoone arendust aadressil Pärnu maantee 113, Tallinn kogusummas 3 149 tuhat eurot, millest 31. detsembri 2020 seisuga oli kontsern täitnud 1 223 tuhat eurot ning äri- ja korterelamu Hepsor N170 aadressil Narva maantee 170, Tallinn kogusummas 340 tuhat eurot, millest kontsern oli 31. detsembri 2020 seisuga täitnud 148 tuhat eurot (31.12.2019: 124, 31.12.2018: 0 ja 01.01.2018: 0).



## Lisa 7. Tütaretevõtjate aksiad ja osad

	Osaluse suurus ja hääleõiguslikkus %				Asukoht	Valdkond
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018		
Hepsor Finance OÜ	100	100	100	100	Eesti	Peakontor
Hepsor Lauluväljak OÜ	100	100	84	72	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Tooma OÜ	100	100	100	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Peterburi 98 OÜ	-	100	100	51	Eesti	Kinnisvaraarendus
Arenduspartner OÜ	-	100	50	50	Eesti	Peakontor
Hepsor Kadaka OÜ	51	51	51	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Meistri 14 OÜ	100	50	50	50	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Phoenix OÜ	100	50	50	50	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Peetri OÜ	68	68	100	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor K141 OÜ	-	100	100	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor P113 OÜ	-	100	100	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor V10 OÜ	50	50	50	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Latvia Investment OÜ	100	100	100	100	Eesti	Peakontor
Hepsor L4 OÜ	100	100	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor P26 OÜ	51	51	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
T2T4 OÜ	50	50	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	-	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	-	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor PV 11 OÜ	100	-	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor M14 OÜ	51	-	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor 3Torni OÜ	51	-	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor N450 OÜ	100	-	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Bal 9 OÜ	71	71	-	-	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal9 SIA	71	71	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Bal7 SIA	100	100	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Agen24 SIA	100	100	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Hepsor SIA	100	100	-	-	Läti	Peakontor
Hepsor Marupe SIA	100	100	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Hepsor U30 SIA	100	100	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Hepsor S4B SIA	100	100	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Hepsor SA2 SIA	51	-	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Järvevana 7b OÜ	-	-	51	51	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor K78D OÜ	-	-	50	50	Eesti	Kinnisvaraarendus
Pinered OÜ	-	-	-	52	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Rae OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Niine OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Epitsenter OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Vuti OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Kalamaja OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Kalamaja 2 OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Lauluväljak 2 OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Rootsiküla OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Rootsiküla 2 OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Vanalinna OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Lembitu OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Tedre OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Kuklase OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus

Muutused kontserni struktuuris:

Kontserni struktuuri lihtsustamiseks liidetakse lõpetatud arendusprojektide ettevõtted Hepsor Finance OÜ -ga ning nende ettevõtete olemasolu lõpetatakse. Ühinemisejärgne lõpetamise teave on äriregistris avalikult kättesaadav.

## 2018

2018. aastal liideti Hepsor Finance OÜ-ga järgmised tütarettevõtted: Hepsor Kalamaja OÜ, Hepsor Kalamaja 2 OÜ, Hepsor Kuklase OÜ, Hepsor Lauluväljak 2 OÜ, Hepsor Lembitu OÜ, Hepsor Niine OÜ, Hepsor Rae OÜ, Hepsor Rootsiküla OÜ, Hepsor Rootsiküla 2 OÜ, Hepsor Tedre OÜ, Hepsor Vanalinna OÜ, Hepsor Vuti OÜ, Sihi Arendus OÜ ja Epitsenter OÜ. Ühinemise käigus sai Pealinna Ehituse OÜ -st (hiljem Hepsor Latvia Investment OÜ) 100% Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte. Ühinemisel ei olnud konsolideeritud tasemele finantsmõju.

2018. aastal müüdi Pinered OÜ (vähemusosalusega tütarettevõtte) kolmandale osapoolle nimiväärtusega 1 tuhat eurot. Ettevõtte müügiga kaasnes kontsernist 88 tuhat eurot raha väljavoolu tütarettevõtete müükidest, mis on tehingu tulemusena võõrandatud tütarettevõtte raha ekvivalendid. Koondkasumiaruanne kirje kajastab Pinered OÜ omakapitali.

2018. aastal ostis kontsern 10 tuhande euro eest 55% osaluse sidusettevõttes Sihi Arenduse OÜ ja 49% osaluse sidusettevõttes Hepsor Peterburi 98 OÜ 378 tuhande euro eest. Tehingu tulemusena sai Hepsor Peterburi 98 OÜ 100% lise osalusega tütarettevõtteks. Koondkasumiaruanne kirje kajastab Hepsor Peterburi 98 OÜ omakapitali.

Muudatused kontserni struktuuris 2018. aastal ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele oli järgmine:

tuhandetes eurodes	Koondkasum		Rahavood	
	Emaettevõtte omanikud	Vähemusosalus	Rahavoog investeerimis-tegevusest	Väljaminek tütarettevõtete müügist
<b>Tütarettevõtete müük</b>				
Pinered OÜ	-42	-41	0	-88
<b>Kokku</b>	<b>-42</b>	<b>-41</b>	<b>0</b>	<b>-88</b>
<b>Tütarettevõtete / sidusettevõtete omandamine</b>				
Hepsor Peterburi 98 OÜ	-379	0	-378	0
Sihi Arenduse OÜ	-2	0	-10	0
<b>Kokku</b>	<b>-381</b>	<b>0</b>	<b>-388</b>	<b>0</b>
<b>Kokku</b>	<b>-423</b>	<b>-41</b>	<b>-388</b>	<b>-88</b>

## 2019

Vastavalt tütarettevõtte Järvevana 7B OÜ osanike vahel sõlmitud jagunemislepingule jagati ettevõtte. Jagunenud ettevõtte ühendati seejärel Hepsor Finance OÜ-ga. Alates 31.12.2019 ei kuulu Järvevana 7B OÜ enam Hepsor AS kontserni. Jagunemine mõjutas kontserni 2019. aasta rahavoogusid. Raha liikus kontsernist välja summas 1 434 tuhat eurot. Kontserni liikus raha koos jagatava ettevõttega 1 064 tuhat eurot, netorahavood tehingust kokku oli -370 tuhat eurot.

Aastal 2019 otsustas kontsern lõpetada arendusprojekti aadressil Kadaka tee 78d, Tallinn, osaluse mille tulemusel müüdi arendusfirma Hepsor K78D OÜ. Seoses tütarettevõtte müügiga loli kontserni neto rahavoog - 13 tuhat eurot.

2019. aastal liikus kontsernist kokku raha välja 383 tuhat eurot, mis tulenes tütarettevõtte müügist.

Uute arendusprojektide jaoks loodi Eestis järgmised tütarettevõtted: Hepsor Bal9 OÜ, Hepsor L4 OÜ (endine Hepsor Favorte OÜ), Hepsor P26B OÜ ja T2T4 OÜ.

Lätis loodi 2019. aastal kolm uut tütarettevõtet Hepsor Marupe SIA, Hepsor U30 SIA ja Hepsor S4B SIA kinnisvara arendustegevusteks Riia linnas. 30. juunil 2019 omandas kontsern kinnisvara arendusettevõtted Lätis: Hepsor Bal9 SIA ja Hepsor SIA, ning Hepsor SIA tütarettevõtted Hepsor Agen24 SIA ja Hepsor Bal7 SIA. Kontsern maksis 2019. aastal kokku 632 tuhat eurot, summat on korrigeeritud omandamisest saadud sularahaga summas 123 tuhat eurot.

Muudatused kontserni struktuuris 2019. aastal ja nende mõju muule koondkasumile ja rahavood olid järgmised:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavood	
	Emaettevõtte omanikud	Vähemusosalus	Tasutud tütarettevõtete omandamisel	Väljaminek tütarettevõtete müügist
<b>Tütarettevõtete omandamine</b>				
Arenduspartner OÜ	15	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omaniku vahetusega seotud muudatused</b>				
Järvevana 7B OÜ	-21	0	0	0
Hepsor K78d OÜ	0	0	0	-13
Hepsor SIA	-15	0	-509	0
Hepsor Bal7 SIA	-19	0	0	0
Hepsor Agen 24 SIA	-8	0	0	0
Hepsor Bal9 SIA	-74	70	0	0
Hepsor Lauluväljak OÜ	-5	5	0	0
<b>Kokku</b>	<b>-142</b>	<b>75</b>	<b>-509</b>	<b>-13</b>
<b>Kokku</b>	<b>-127</b>	<b>75</b>	<b>-509</b>	<b>-13</b>

Ettevõtete omandamise ajal 30. juunil 2019 ja 30. aprillil 2020 viidi ettevõtete ostuanalüüs läbi järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.06.2019				30.04.2020
	Hepsor SIA	Hepsor Bal 7 SIA	Hepsor Agen 24 SIA	Hepsor Bal 9 SIA	Hepsor SA2 SIA
Raha ja rahaekvivalendid	48	191	12	1	3
Nõuded ja ettemaksud	603	22	27	205	19
Nõuded ja ettemaksud kontserni ettevõtetele	-540	0	0	0	0
Varud		1200	1335	19	1035
Materiaalsed põhivarad	6				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	32	139	208	2	2
Laenukohustised	640	1108	1172	223	1078
Laenukohustised kontserni ettevõtetele	-640	-1108	-676	-223	-130
<b>Netovarad</b>	<b>85</b>	<b>1274</b>	<b>670</b>	<b>223</b>	<b>107</b>
Soetusmaksumus	660	1143	288	226	132
<b>Firmaväärtus</b>	<b>575</b>	<b>-131</b>	<b>-382</b>	<b>3</b>	<b>25</b>

Soetusmaksumus sisaldab kontserni ettevõtete poolt enne omandamist antud laene. Kuna tulud soetatud ettevõtetest olid oodatust väiksemad, kajastati seotud osapoolte vahelise äriühenduse tulemusena kajastatud firmaväärtus üldhalduskuludena 2019. aasta aruandeperioodil 65 tuhat eurot ja 2020. aasta aruandeperioodil 25 tuhat eurot. Seotud osapoolte vahelise äriühenduse tulemusena kajastatud firmaväärtus kajastati muus koondkasumis. Ettevõtete omandamisega ei kaasnunud tingimuslikke kohustisi. Kui äriühenduse omandamine oleks toimunud 2019. aasta alguses, oleks kontserni aasta puhaskasum 2019. aastal olnud 25 tuhat eurot väiksem.

## 2020

Aastal 2020 müüdi kolmandale osapoolle kontserni 100% lise osalusega tütarettevõtte Hepsor K141 OÜ osad ja 55%-line osalus Hepsor P113 OÜ-s. Tehingu tulemusena sai Hepsor P113 OÜ kontserni sidusettevõtte (lisa 6).

Aastal 2020 omandas kontsern 51% osaluse elamukinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes Hepsor SA2 SIA Lätis, soetusmaksumusega 132 tuhat eurot (sh antud laen).

Kinnisvaraarendustegevuse lõpetanud ettevõtted Hepsor Peterburi 98 OÜ ja Arenduspartner OÜ liideti Hepsor Finance OÜ-ga.

Uute kinnisvara arendusprojektide jaoks loodi Eestis järgmised tütarettevõtted: Hepsor Phoenix 2 OÜ, Hepsor Phoenix 3 OÜ, Hepsor PV 11 OÜ, Hepsor M14 OÜ, Hepsor 3Torni OÜ ja Hepsor N450 OÜ.

Muudatused kontserni struktuuris 2020. aastal ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele olid järgmised:

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikud	Mittekontrolliv osalus
<b>Omaniku vahetusega seotud muutused</b>		
Hepsor P113 OÜ	8	0
Hepsor Meistri 14 OÜ	-5	5
Hepsor SA2 SIA	-13	-9
<b>Kokku</b>	<b>-10</b>	<b>-4</b>

## Lisa 8. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Vähemus- osaluse omanik	Mitte- seotud juriidilised isikud	Sidusette- võtted	Seotud juriidilised isikud	Seotud üksik- isikud	Kokku
<b>2020</b>						
Laenu jääk seisuga 31.12.2019	1 055	65	124	0	0	<b>1 244</b>
Antud laenud	720	121	1 247	20	0	<b>2 108</b>
Tütarettevõtte jagunemine	-1 055	0	0	0	0	<b>-1 055</b>
Tagastatud laen	0	-130	0	-20	0	<b>-150</b>
Laenu jääk seisuga 31.12.2020	720	56	1 371	0	0	<b>2 147</b>
-lühiajaline osa	720	56	0	0	0	<b>776</b>
-pikaajaline osa	0	0	1 371	0	0	<b>1 371</b>
lepinguline intressimäär/ efektiivne intressimäär aastas	0-3%	0%	7%	12%		
<b>2019</b>						
Laenu jääk seisuga 31.12.2018	0	238	0	0	0	<b>238</b>
Antud laenud	1 055	191	124	1 260	0	<b>2 630</b>
Ümberliigitamine kontserni poolt antud laenuks	0	-238	0	0	0	<b>-238</b>
Tagastatud laen	0	-126	0	-1 260	0	<b>-1 386</b>
Laenu jääk seisuga 31.12.2019	1 055	65	124	0	0	<b>1 244</b>
-lühiajaline osa	1 055	65	0	0	0	<b>1 120</b>
-pikaajaline osa	0	0	124	0	0	<b>124</b>
lepinguline intressimäär/ efektiivne intressimäär aastas	2,50%	0%	7%	0-2,5%		
<b>2018</b>						
Laenu jääk seisuga 01.01.2018	0	171	0	0	34	<b>205</b>
Antud laenud	0	238	0	0	0	<b>238</b>
Tagastatud laen	0	-171	0	0	-34	<b>-205</b>
Laenu jääk seisuga 31.12.2018	0	238	0	0	0	<b>238</b>
-lühiajaline osa	0	238	0	0	0	<b>238</b>
-pikaajaline osa	0	0	0	0	0	<b>0</b>
lepinguline intressimäär/ efektiivne intressimäär aastas	Puudub	2,50%	Puudub	Puudub	0%	

2019. aastal Hepsor SIA omandamisega liigitati ümber Hepsor SIA-le antud laen summas 238 tuhat eurot kontsernisiseseks laenuks.

Sidusettevõtetele antavad pikaajalised laenud makstakse tagasi pärast projekti arendustegevuse lõppu 2022. aastal.

2019. aasta novembris kiitsid Hepsor Phoenix OÜ osanikud heaks ettevõtte jagunemise otsuse, mille alusel andis Hepsor Phoenix üle varasid kogusummas 1 077 tuhat eurot. Sellest 1 055 tuhat eurot saadaoleva laenuna.

Antud laenude tegelik intressimäär ei erine lepingulisest intressimäärast. Laenulepingud ei sisalda ühekordseid kulusid, näiteks laenulepingu tasu, hüpoteegilepingu kulusid jne.

Antud laenudel ei ole täiendavaid garantiisid ega tagatisi.

### Lisa 9. Muud pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Laekumata intressid	42	5	0	0
Tagatisdeposiit	66	65	0	0
<b>Kokku</b>	<b>108</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tagatisdeposiit on deponeeritud eurodes. Depositi tähtaeg on 2022. aastal.

### Lisa 10. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
<b>2020</b>				
Laenu jääk seisuga 31.12.2019	11 737	8 772	2 930	<b>23 439</b>
Saadud laenud	14 754	6 640	1 240	<b>22 634</b>
Tagastatud laenu	-21 786	-4 597	-3 530	<b>-29 913</b>
Laenu jääk seisuga 31.12.2020	4 705	10 815	640	<b>16 160</b>
- lühiajaline laenukohustus	1 308	2 230	500	<b>4 038</b>
- pikaajaline laenukohustus	3 397	8 585	140	<b>12 122</b>
	EL6+5,85%-8%;			
Lepinguline intressimäär aastas	8,2%	0-24%	3-12%	
Efektiivne intressimäär aastas	6,8%-11%	0-24%	3-12%	
<b>2019</b>				
Laenu jääk seisuga 31.12.2018	0	6 707	3 000	<b>9 707</b>
Saadud laenud	11 737	6 728	3 630	<b>22 095</b>
Tagastatud laenu	0	-4 663	-3 700	<b>-8 363</b>
Laenu jääk seisuga 31.12.2019	11 737	8 772	2 930	<b>23 439</b>
- lühiajaline laenukohustus	7 559	2 446	400	<b>10 405</b>
- pikaajaline laenukohustus	4 178	6 326	2 530	<b>13 034</b>
	EL6+5%-6%;			
Lepinguline intressimäär aastas	8,2%	0-15%	12%	
Efektiivne intressimäär aastas	6,12%-10,27%	0-15%	12%	
<b>2018</b>				
Laenu jääk seisuga 01.01.2018	7 054	5 211	3 635	<b>15 900</b>
Saadud laenud	3 968	3 177	1 395	<b>8 540</b>
Tagastatud laenu	-11 022	-1 681	-2 030	<b>-14 733</b>
Laenu jääk seisuga 31.12.2018	0	6 707	3 000	<b>9 707</b>
- lühiajaline laenukohustus	0	3 425	2 650	<b>6 075</b>
- pikaajaline laenukohustus	0	3 282	350	<b>3 632</b>
	EL6+2,75%-5%			
Lepinguline intressimäär aastas		0-15%	12%	
Efektiivne intressimäär aastas	8,43%-9,38%	0-15%	12%	

Oluline osa intressikuludest on arendusprojektide rahastamise intressikulud. Kinnisvaraarendusprojektidega seotud intressikulud on täies ulatuses kapitaliseeritud ja lisanduvad varude soetusmaksumusele. Kapitaliseeritud intressid olid seisuga 31.12.2020 1 007 (31.12.2019: 803; 31.12.2018: 655 ja 01.01.2018: 1 288) tuhat eurot.

Teave pangalaenude ja laenu tagatiste ning panditud varade tingimuste kohta on esitatud lisa 30.

## Lisa 11. Rendikohustised

tuhandetes eurodes	Kasutusrendi kohustised	Kapitalirendi kohustised	Kokku
<b>2020</b>			
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2019	516	47	<b>563</b>
Uued rendilepingud	0	0	<b>0</b>
Rendimaksete tasumine	-115	-7	<b>-122</b>
Rendikohustiste jääk seisuga 31.12.2020	401	40	<b>441</b>
- lühiajaline osa	134	40	<b>174</b>
- pikaajaline osa	267	0	<b>267</b>
<b>2019</b>			
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2018	32	54	<b>86</b>
Uued rendilepingud	585	0	<b>585</b>
Rendimaksete tasumine	-101	-7	<b>-108</b>
Rendikohustiste jääk seisuga 31.12.2019	516	47	<b>563</b>
- lühiajaline osa	126	7	<b>133</b>
- pikaajaline osa	390	40	<b>430</b>
<b>2018</b>			
Rendikohustise jääk seisuga 01.01.2018	16	61	<b>77</b>
Uued rendilepingud	85	0	<b>85</b>
Rendimaksete tasumine	-69	-7	<b>-76</b>
Rendikohustiste jääk seisuga 31.12.2018	32	54	<b>86</b>
- lühiajaline osa	32	7	<b>39</b>
- pikaajaline osa	0	47	<b>47</b>

Kapitalirendina on renditud sõiduauto intressimääraga 6 kuu Euribor + 2%, leping sisaldab 0% Euribori intressi alammäära tingimust. Leping kaotas kehtivuse 15. mail 2021. Mais 2021 sõlmiti uus leping millega pikendati sõiduki kapitalirenti kahe aasta võrra. Kapitalirendi intressikulu oli kõikidel aruandeperioodidel tuhat eurot aastas.

## Lisa 12. Ettemaksud, võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Ettemaksud</b>	<b>769</b>	<b>2 347</b>	<b>11 362</b>	<b>1 782</b>
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad</b>				
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>831</b>	<b>1 944</b>	<b>969</b>	<b>2 569</b>
<b>Maksuvõlad</b>				
Käibemaks	743	48	57	267
Ettevõtte tulumaks (lisa 23)	58	0	0	13
Füüsilise isiku tulumaks	11	10	6	3
Sotsiaalmaks	20	20	11	6
Muud maksud	3	3	2	2
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>835</b>	<b>81</b>	<b>76</b>	<b>291</b>
<b>Viitvõlad</b>				
Võlad töövõtjatele	76	69	40	21
Intressivõlad	174	247	795	461
Muud viitvõlad	83	10	96	53
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>333</b>	<b>326</b>	<b>931</b>	<b>535</b>
<b>Muud lühiajalised võlad</b>				
Dividendivõlad (lisa 16)	37	0	0	0
Varjatud tuletisinstrumendid (lisa 14)	1 022	1 065	1 042	0
Muud võlad	24	7	6	0
<b>Muud lühiajalised võlad kokku</b>	<b>1 083</b>	<b>1 072</b>	<b>1 048</b>	<b>0</b>
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>3 082</b>	<b>3 423</b>	<b>3 024</b>	<b>3 395</b>

Klientide ettemaksetena kajastatakse korterite eelbroneeringutest ja võlaõiguslepingute sõlmimise järgselt kontsernile laekunud summasid. Seisuga 31. detsember 2018 oli Lumi Capital Residential Real Estate OÜ tasunud ettemakse üürimajade eest aadressil Manufaktuuri tänav 14 ja 16, Tallinn. Kontsern arendas Lumi Kodud OÜ-le kaks üürimaja kokku 127 korteriga. Majad anti ostjale üle 2019. aasta mais.

## Lisa 13. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Ettemaksud klientidelt	0	0	0	2207
Intressivõlad	390	481	231	178
Muud pikaajalised võlad	12	12	0	0
Varjatud tuletisinstrumendid (lisa 14)	0	0	393	0
<b>Muud pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>402</b>	<b>493</b>	<b>624</b>	<b>2385</b>

Alates 01.01.2018 on Lumi Capital Residential Real Estate OÜ ettemakse Manufaktuuri tn 14 ja 16, Tallinn üürihoonete eest kajastatud klientide ettemaksena.

## Lisa 14. Varjatud tuletisinstrumendid

Varjatud tuletisinstrumendina kajastatakse kontserni võetud kohustisi tütarettevõtete vähemusosanike ees vastavalt sõlmitud osanike lepingutele. Osanikelepingutest tulenevalt jagatakse kasum vähemusosanikele lepingus kokkulepitud viisil. Aruandeperioodide lõpu seisuga oli arendusprojekti äriplaani osalisel või täielikul realiseerimisel kontsernil varjatud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustisi järgmiste arendusprojektide osas:

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad lühiajalised kohustised</b>				
-ärikondlik arendus Järvevana 7b, Tallinn	0	0	1042	0
-elukondlik Manufaktuuri 14,16,18,20,22, Tallinn	0	1065	0	0
-elukondlik Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a Tallinn	448	0	0	0
-elukondlik Pirita tee 26b, Tallinn	253	0	0	0
-elukondlik Mõigu tee 11, Rae maakond	47	0	0	0
-elukondlik Valge tn 10/10a, Tallinn	274	0	0	0
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>1022</b>	<b>1065</b>	<b>1042</b>	<b>0</b>
<b>Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad pikaajalised kohustised</b>				
-elukondlik Manufaktuuri 14,16,18,20,22, Tallinn	0	0	393	0
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>393</b>	<b>0</b>

## Lisa 15. Tingimuslikud kohustised

### 15.1 Tingimuslik tulumaksukohustus

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Emaettevõtte omanikele kuuluv jaotamata kasum	6 237	3 669	2 775	587
Tulumaksumäär Eestis	25%	25%	25%	25%
Maksimaalne võimalik dividendimakse	4 990	2 935	2 220	470
<b>Tingimuslik tulumaksukohustus</b>	<b>1 247</b>	<b>734</b>	<b>555</b>	<b>117</b>
Tulumaksukohustise korrigeerimine				
Tulumaks deklareeritud dividendidelt (+)	59	0	69	0
Tegelik tulumaksukohustus kokku	1 306	734	624	117
Tegelik tulumaksumäär	26%	25%	28%	25%

Tingimusliku tulumaksukohustise arvutamisel lähtutakse 1. jaanuaril 2015 kehtivast maksimaalsest maksumäärast 20/80, mis arvutatakse dividendide netosummast.

Maksimaalse võimaliku dividendimakse ja tulumaksukohustise arvutamisel on arvestatud, et netodividendid ja nende võimaliku väljamaksmisega seotud tulumaksukulu ei ületa emaettevõtte omanikele jaotatavat kasumit vastava aruandeperioodi lõpus.

Kontsern saab maksta dividende, mis tulenevad tütarettevõtetest saadud ja juba makstud dividendidelt, ilma täiendava tulumaksukuluta järgnevalt: seisuga 31.12.2020: 188 (31.12.2019: 188; 31.12.2018: 50 ja 01.01.2018: 50) tuhat eurot. Aastatel 2018–2020 ei ole kontsern seadusega pakutavaid maksuvõimalusi kasutanud.

### 15.2. Kontserni antud garantiid

Seisuga 31. detsember 2020 on kontsern väljastanud pangalaenudele garantiisid kogusummas 2 900 (31.12.2019: 2 997, 31.12.2018: 0, 01.01.2018: 0) tuhat eurot. Pangalaenu täiendavad tingimused on esitatud (lisas 30). Aruande esitamise ajal ei ole kontsernil kehtivaid garantiisid.



### 15.3 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31.12.2020 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 5 662 (31.12.2019: 2 449, 31.12.2018: 1966 ja 01.01.2018: 616) 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 2020 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2021–2024.

### Lisa 16. Omakapital

Vastavalt Hepsor AS põhikirjale mis kinnitati aktsionäride poolt 09.08.2021 on ettevõtte minimaalne aktsiakapital 3 miljonit eurot ja maksimaalne aktsiakapital 12 miljonit eurot. Kõik ettevõtte aktsiad on sama nimiväärtusega ning annavad omanikele võrdsed õigused. Omanikele ei ole väljastatud eelisaktsiaid ega aktsioptsioone. Omanike poolt on 09.08.2021 otsustatud Hepsor AS uue põhikirja alusel, et kohustusliku reservkapitali suurus on 300 tuhat eurot (1/10 aktsiakapitalist).

Vastavalt Hepsor OÜ põhikirjale, mis kehtis kuni 14 oktoober 2021, ei ole ettevõttel kohustuslikku reservi. Osanike otsuse alusel võib moodustada vabatahtliku reservi. 2017. aastal tasusid osanikud vabatahtliku reservi 100 tuhat eurot, et toetada ettevõtte kasvu. 2018. aastal pärast Järvevana 7b arendusprojekti edukat müümist maksti reserv omanikele tagasi.

Ettevõtte kasvu toetamiseks tegid omanikud 2019. aastal rahalise sissemakse ettevõtte omakapitali 3 214 tuhat eurot, millest 3,5 tuhande euro võrra suurendati osakapitali ja 3 211 tuhat eurot oli ülekurs.

	Osalus- ja hääleõigus %			
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Andres Pärloja	32,25	32,25	40,0	40,0
Kristjan Mitt	32,25	32,25	40,0	40,0
Henri Laks	15,6	15,6	20,0	20,0
Lauri Meidla	19,9	19,9	-	-

Lauri Meidla astus 2019. aastal Hepsor AS-i aktsionäride hulka finantsinvestorina.

Tehingud seotud osapooltega on esitatud lisas 28.

## Konsolideeritud koondkasumi aruande lisad

### Lisa 17. Müügitulud

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Kinnisvara müük	38 475	19 436	31 548
Projektijuhtimisteenused	213	93	2
Üüritulu	66	5	518
Muu müügitulu	17	1	0
<b>Kokku</b>	<b>38 771</b>	<b>19 535</b>	<b>32 068</b>

2020. aastal teeniti kinnisvara müügitulu 90% ulatuses eraklientidelt.

Aastal 2019 oli eraklientide osakaal 45% ja äriklientide osakaal 55%. Suurimaks kliendiks oli Lumi Kodud OÜ, kellele kontsern arendas Tallinna linnas kaks üürimaja aadressil Manufaktuuri 14 ja 16.

2018. aastal oli eraklientide osakaal 51% ja suurim äriklient oli J7B OÜ, kellele kontsern ehitas büroohoone aadressil Järvevana tee 7b, Tallinn.

#### Müügitulu asukohamaa järgi

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Eesti	33 907	19 530	32 068
Läti	4 864	5	0
<b>Kokku</b>	<b>38 771</b>	<b>19 535</b>	<b>32 068</b>

2020. aastal valmisid kolm esimest kinnisvaraarendust Lätis Riia linnas. Kaks kortermaja aadressil Agenskalna 24 ja Balozu tn 7 ning üürimaja aadressil Strelnieku 4B.

### Lisa 18. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Müüdud kinnisvara maksumus	34219	17330	27820
Tööjõukulud (lisa 20)	205	116	0
Põhivara kulum (lisa 5)	34	1	0
Muud kulud	35	0	0
<b>Kokku</b>	<b>34493</b>	<b>17447</b>	<b>27820</b>

### Lisa 19. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Tööjõukulud (lisa 20)	400	369	289
Põhivara kulum (lisa 5)	127	130	91
Firmaväärtuse langus (lisa 7)	25	65	0
Sõidu- ja transpordikulud	55	46	41
Ostetud teenuste kulud	60	87	96
Kontorikulud	49	48	31
Muud halduskulud	72	40	56
<b>Kokku</b>	<b>788</b>	<b>785</b>	<b>604</b>

## Lisa 20. Personalikulud

Personalikulud kajastatakse müüdü toodangu kulus ja üldhalduskuludes. Seisuga 31. detsember 2020 töötas kontsernis 14 (31.12.2019: 12 ja 31.12.2018: 6) töötajat.

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Palgad	466	368	214
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	139	117	75
<b>Kokku</b>	<b>605</b>	<b>485</b>	<b>289</b>

Kontserni töötajatele, sealhulgas võtmeisikutele, ei ole makstud erihüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptsoone. Võtmeisikute hulka kuuluvad juhatuse liikmed, finantsjuht ja pearaamatupidaja.

## Lisa 21. Finantstulud

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Intressitulud	108	22	6
Tulud tütarettevõtete müügist	691	0	0
Muud finantstulud tütarettevõttelt	118	0	0
Tulud diskonteerimisest	0	0	47
<b>Kokku</b>	<b>917</b>	<b>22</b>	<b>53</b>

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

## Lisa 22. Finantskulud

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Intressikulud	157	248	584
Kulud diskonteerimisest	11	47	0
Kahjum sidusettevõtte osade müügist	196	0	0
<b>Kokku</b>	<b>364</b>	<b>295</b>	<b>584</b>

Konsolideeritud rahavoogude aruandes on korrigeeritud makstud intessid rida varudesse kapitaliseeritud laenuintresside kulude võrra, mis seisuga 31.12.2020 moodustas 1 007 (31.12.2019: 803, 31.12.2018: 655) tuhat eurot. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele on esitatud lisas 26.

## Lisa 23. Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks

Ajalooliselt on kontsern oma arendustegevust rahastanud peamiselt jaotamata kasumist ning dividendimakseid on tehtud vähesel määral. Arenduspartner OÜ maksis 2018. aastal dividende kogusummas 276 tuhat eurot, millest 138 tuhat eurot vähemusosnikele, tulumaksukulu oli 69 tuhat eurot. Pärast 2018. aastat ei ole tütarettevõtetelt dividende saadud. 2020. aastal on Hepsor Kadaka OÜ vähemusosnikele dividende arvestatud summas 211 tuhat eurot, tulumaksukulu 59 tuhat eurot. Vastavalt Hepsor Kadaka OÜ põhikirjale on võimalik dividende maksta ebaproportsionaalselt osanike vahel. Kooskõlas põhikirjaga võtsid osanikud vastu 24.03.2021 aastal otsuse osanike erinevalt kohelda (lisa 29). 2020. aastal otsustasid kontserni aktsionärid maksta dividende 37 tuhande euro ulatuses. Dividendid maksti välja 2021. aasta jaanuaris. Tulumaksukulu dividendide väljamaksmisel ei tekkinud kuna dividendimaksud tehti tütarettevõttelt saadud ja tulumaksuga maksustatud dividendide arvelt.

Kontserni dividendipoliitika arvestab kontserni kasvu eesmärke, kapitalivajadust arendusprojektide jaoks, finantsolukorda, kontserni likviidsusnäitajaid ja muid tegureid. Tuginedes 2021. ja 2022. aasta tulemuste prognoosile, ei eeldata dividendide väljamaksmist, kuna aktiivselt kavandatavad kontserni arendusprojektid vajavad investeringuid.

Edasilükkunud tulumaksukohustise moodustab kontsern vähemusosalusega tütarettevõtelt 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.

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Tulumaksukulu	59	2	69
Edasilükkunud tulumaksukulu	60	0	305
Edasilükkunud tulumaksukulu korrigeerimine (-)	0	-305	-32
<b>Kokku</b>	<b>119</b>	<b>-303</b>	<b>342</b>

## Lisa 24. Kasum aktsia kohta

Hepsor OÜ ümberkujundamine aktsiaseltsiks peale bilansipäeva 31. detsembril 2020 sai ettevõtte aktsiakapitaliks 3 miljonit eurot, nimiväärtuseks 1 euro aktsia kohta.

Hepsor AS aktsiate arv on 3 000 000 (EUR) /1 (EUR) = 3 000 000 aktsiat.

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	2 591	956	1 419
Lihtaktsiate arv (tuhat tk)	3 000	3 000	3 000
Puhaskasum aktsia kohta	0,86	0,32	0,47
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	0,86	0,32	0,47

Kasum aktsia kohta arvutatakse emaettevõtte omanikele kuuluva aasta puhaskasumi jagamisega aktsiate arvuga.

Aktsiakapitali suurendatakse pärast aruandeperioodi 3 000 tuhande euroni. Peale aruandeperioodi on aktsiate arv olulisel määral muutunud. Aktsiakasumi arvutamisel tagasi-ulatavalt kasutati tulevast aktsiate arvu (lisa 29).

## Lisa 25. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse konsolideeritud näitajate alusel, kus kõik kontserni ettevõtete vahelised tehingud on elimineeritud. Alates 2019. aastast tegutseb kontsern ka Lätis, peamiselt Riias.

tuhandetes eurodes	Elukondlik		Ärikondlik		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
<b>2020</b>							
Müügitulu	33 668	4 693	48	137	191	34	<b>38 771</b>
sh. renditulu	0	44	17	5	0	0	<b>66</b>
Ärikasum	3 728	252	377	6	-615	-337	<b>3 411</b>
Varad seisuga 31.12.2020	13 729	5 540	6 014	1 293	3 760	97	<b>30 433</b>
Kohustised seisuga 31.12.2020	10 581	2 942	4 068	424	2 717	182	<b>20 914</b>

tuhandetes eurodes	Elukondlik		Ärikondlik		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
<b>2019</b>							
Müügitulu	17 834	0	1 607	0	89	5	<b>19 535</b>
sh. renditulu	0	0	5	0	0	0	<b>5</b>
Ärikasum	1 456	796	-59	-2	-729	-164	<b>1 298</b>
Varad seisuga 31.12.2019	22 655	6 765	4 522	827	1 959	259	<b>36 987</b>
Kohustised seisuga 31.12.2019	20 995	2 422	1 358	66	5 150	274	<b>30 265</b>

tuhandetes eurodes	Elukondlik		Ärikondlik		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
<b>2018</b>							
Müügitulu	16 883	0	15 183	0	2	0	<b>32 068</b>
sh. renditulu	22	0	496	0	0	0	<b>518</b>
Ärikasum	831	0	3 718	0	-687	0	<b>3 862</b>
Varad seisuga 31.12.2018	21 704	0	5 709	0	597	0	<b>28 010</b>
Kohustised seisuga 31.12.2018	17 962	0	3 309	0	3 837	0	<b>25 108</b>

## Lisa 26. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
<b>Varud (lisa 4)</b>			
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse	1 007	803	655
<b>Varude seotusmaksumuse muutus</b>	8 596	-9 876	765
<b>Varude muutus</b>	<b>9 063</b>	<b>-9 073</b>	<b>1 423</b>
<b>Ettevõtte tulumaks</b>			
Tulumaksukulu koondkasumi aruandes	-59	-1	-69
Ettevõtte tulumaksukohustise vähendamine (-)/ suurendamine (+)	58	0	-13
<b>Makstud ettevõtte tulumaks</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-82</b>
<b>Makstud intressid (lisa 21)</b>			
Intressikulu koondkasumi aruandes	-157	-248	-584
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse	-1 007	-803	-655
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	-164	-298	387
<b>Makstud intressid</b>	<b>-1 328</b>	<b>-1 349</b>	<b>-852</b>
<b>Laekunud intressid</b>			
Intressitulude koondkasumi aruandes	108	22	6
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	-25	-16	-2
<b>Laekunud intressid</b>	<b>83</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

## Lisa 27. Vähemusosalus

31. detsembri 2020 seisuga oli kontsernil 12 (31.12.2019: 9 ja 31.12.2018: 8) ettevõtet, kellel oli ka vähemusosalus. Kontsern peab kontrollitavaks ettevõtteks ka ettevõtet, kelles kontsern omab 50% osalust ja kellele kontsern osutab kinnisvaraarenduse projektijuhtimisteenust.

Aastatel 2018-2020 on kontsernil järgmised vähemusosalusega tütarettevõtted:

	Vähemusosaluse osalus ja hääleõigus %				Asukoht	Valdkond
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018		
Hepsor Bal 9 OÜ	29	29	-	-	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal9 SIA	29	29	-	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Kadaka OÜ	49	49	49	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Peetri OÜ	32	32	-	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor V10 OÜ	50	50	50	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor T2T4 OÜ	50	50	-	-	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor P26B OÜ	49	49	-	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	-	-	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	-	-	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor M14 OÜ	49	-	-	-	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor 3Torni OÜ	49	-	-	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor SA2 SIA	49	-	-	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Meistri 14 OÜ	-	50	50	50	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor Phoenix OÜ	-	50	50	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Lauulväljak OÜ	-	-	16	28	Eesti	Elukondlik arendus
Järvevana 7B OÜ	-	-	49	49	Eesti	Ärikondlik arendus
Arenduspartner OÜ	-	-	50	50	Eesti	Peakontor
Hepsor K78D OÜ	-	-	50	50	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor Peterburi 98 OÜ	-	-	-	49	Eesti	Ärikondlik arendus
Pinered OÜ	-	-	-	48	Eesti	Elukondlik arendus

Finantsteave vähemusosalusega tütarettevõtte kohta

tuhandetes eurodes	*Projekti staatus	Käibevarad	Põhivarad	Lühiajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Omakapital	Aasta	Koondkasum
							puhaskasum	(-kahjum)
<b>31.12.2020</b>							<b>2020</b>	
Hepsor Bal 9 OÜ	-	29	468	58	466	-27	-16	-16
Hepsor Bal9 SIA	B	658	0	197	228	233	-1	-1
Hepsor Kadaka OÜ	D	1119	0	513	0	606	1169	1221
Hepsor Peetri OÜ	C	2712	0	2692	0	20	64	17
Hepsor V10 OÜ	D	734	0	274	0	460	820	546
Hepsor T2T4 OÜ	A	1166	0	72	1092	2	0	0
Hepsor P26B OÜ	C	3927	0	3642	0	285	535	282
Hepsor Phoenix 2 OÜ	A	1732	0	26	1707	-1	-3	-3
Hepsor Phoenix 3 OÜ	A	2801	0	2	2798	1	0	0
Hepsor M14 OÜ	A	2214	0	397	1826	-9	-12	-12
Hepsor 3Torni OÜ	A	36	0	1	33	2	0	0
Hepsor SA2 SIA	A	1055	0	1	1077	-23	0	0

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

tuhandetes eurodes	*Projekti staatus	Käibevarad	Põhi- varad	Lühi- ajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Oma- kapital	Aasta puhas- kasum	Koondkasum (-kahjum)
<b>31.12.2019</b>							<b>2019</b>	
Hepsor Bal 9 OÜ	-	3	308	3	319	-11	-14	-14
Hepsor Bal9 SIA	A	312	0	11	68	233	-4	-4
Hepsor Kadaka OÜ	B	10 210	0	4 781	5 543	-116	-118	-118
Hepsor Peetri OÜ	B	2 052	0	539	1 511	2	0	0
Hepsor V10 OÜ	B	8 570	0	8 656	0	-86	0	0
Hepsor T2T4 OÜ	A	1 032	0	10	1 020	2	0	0
Hepsor P26B OÜ	B	2 148	0	20	2 126	2	0	0
Hepsor Meistri 14 OÜ	A	899	0	89	819	-9	-11	-11
Hepsor Phoenix OÜ	D	1 899	0	1 065	12	822	967	332

tuhandetes eurodes	*Projekti staatus	Käibevarad	Põhivarad	Lühi- ajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Oma- kapital	Aasta puhas- kasum	Koondkasum (-kahjum)
<b>31.12.2018</b>							<b>2018</b>	
Hepsor Kadaka OÜ	B	3 252	0	222	3 028	2	0	0
Hepsor V10 OÜ	B	2 028	0	55	1 971	2	0	0
Hepsor Meistri 14 OÜ	A	634	0	71	561	2	0	0
Hepsor Phoenix OÜ	D	14 930	0	14 040	394	491	979	538
Hepsor Lauluväljak OÜ	D	1 075	0	1 091	0	-16	7	7
Järvevana 7B OÜ	D	3 931	0	2 844	0	1 087	2 214	1,72
Arenduspartner OÜ	-	314	0	318	0	-4	-12	-12
Hepsor K78D OÜ	A	247	0	245	0	2	0	0

Arenduspartner OÜ maksis 2018. aastal dividende kogusummas 276 tuhat eurot, millest 138 tuhat eurot vähemusesosnikele.

Projekti staatused jagunevad järgmiselt:

- A- ettevalmistusfaas
- B- ehitusjärgus
- C- osaliselt müüud
- D- välja müüud

## Lisa 28. Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loeb kontsern järgmisi osapooli:

- juhtkonna (nõukogu ja juhatus) võtmeisikud, nende lähisugulased ja nende kontrolli või olulise mõju all olevad üksused;
- aktsionärid, nende pereliikmed ja kõik neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted ja sidusettevõtted;

Hepsor AS kuulub Eesti eraisikutele, lisa informatsioon ettevõtete omanike ning aktsia- ja omakapitali tehingute kohta on lisas 16.

### Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Nõuded</b>				
<b>Antud laenud (lisa 8)</b>				
Sidusettevõtted				
Algsaldo 01.01	124	0	0	0
Antud laenud	1 247	124	0	0
Tagastatud laenud	0	0	0	0
<b>Saldo seisuga 31.12</b>	<b>1 371</b>	<b>124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted				
Algsaldo 01.01	0	0	34	0
Antud laenud	0	0	0	34
Tagastatud laenud	0	0	-34	0
<b>Saldo seisuga 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nõuded ostjatele ja muud nõuded</b>				
Sidusettevõtted	2	0	0	9
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	4	119	27	8
<b>Intressinõuded</b>				
Sidusettevõtted	42	5	0	0
<b>Võlad</b>				
<b>Saadud laenud (lisa 10)</b>				
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted				
Algsaldo 01.01	2 930	3 000	3 635	4 181
Saadud laenud	1 240	3 630	1 395	660
Tagastatud laenud	-3 530	-3 700	-2 030	-1 206
<b>Saldo seisuga 31.12</b>	<b>640</b>	<b>2 930</b>	<b>3 000</b>	<b>3 635</b>
<b>Võlad tarnijatele</b>				
Aktsionärid, nende pereliikmed ja otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	770	1 148	737	2 119
<b>Intressivõlad</b>				
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted;	2	64	35	40



### Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
<b>Kaupade ja teenuste müük</b>			
Sidusettevõtted	160	20	0
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	173	121	286
<b>Kaupade ja teenuste müük kokku</b>	<b>333</b>	<b>141</b>	<b>286</b>
<b>Kaupade ja teenuste ost</b>			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	17 526	17 131	19 543
<b>Teenitud intressitulu</b>			
Sidusettevõtted			
Teenitud intressid	37	5	0
Laekunud intressid	0	0	0
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted			
Teenitud intressid	1	5	0
Laekunud intressid	6	0	0
<b>Kaasnev intressikulu</b>			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted			
Kogunenud intressid	154	243	402
Makstud intressid	204	214	407

2020. aastal maksti juhatuse liikmele tasu 42 (2019: 45 ja 2018: 45) tuhat eurot. Juhatuse liikmele ei ole antud aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptioone.

### Lisa 29. Aruandeperioodi järgsed sündmused (IAS 10)

- 9. augustil, 2021 otsustas aktsionäride üldkoosolek suurendada ettevõtte aktsiakapitali ja muuta osaühing (OÜ) aktsiaseltsiks (AS). Otsustati suurendada aktsiakapitali ülekursi arvelt 3 000 tuhande euroni (lisa 16). Kinnitati Hepsor AS põhikiri. Äriregistrikanne tehti 14. oktoobril 2021.
- Jaanuaris 2021 maksis Hepsor AS dividende 37 tuhat eurot (lisa 23).
- Hepsor AS-i aktsionärid otsustasid pantida Hepsor AS-i aktsiad LHV Pank AS-It saadud laenu summas 4 000 tuhat eurot tähtajaga kolm aastat tagatiseks. Finantsgarantiiks selles lepingus on laenu ja omakapitali suhe, mida arvestatakse kord kvartalis.
- Märtsis 2021 otsustasid aktsionärid Hepsor Finance OÜ ja Hepsor Latvia Investments OÜ ühinemise. Ühinemine registreeriti äriregistris 30. märtsil 2021. Mõlemad ettevõtted olid 100% osalusega tütarettevõtted. Finantsilist mõju ühinemisel ei olnud.
- 2021. aastal asutati uued arendusettevõtted Tatari 6A Arenduse OÜ ja Hepsor Fortuuna OÜ. 20% Tatari 6A Arenduse OÜ aktsiastest müüdi vähemusosalusele nimiväärtusega.
- Hepsor AS omandas 1 tuhande euro eest 50% osaluse ettevõttes Hepsor V10 OÜ. Tehingu tulemusel sai ettevõtte 100%-line tütarettevõtte.
- Hepsor AS omandas 1 tuhande euro eest 50% osaluse ettevõttes Hepsor Kadaka OÜ. Arendusprojekt viidi edukalt lõpule aastal 2020 ja pärast vähemusosalusele dividendide maksmist ja jagunemist sai Hepsor AS ettevõtte 100%-lise osalusega omanik.
- Aprillis 2021 otsustasid aktsionärid Hepsor Finance OÜ jagunemise, et viia Läti arendusettevõtted eraldi ettevõtte alla. Jagunemiskanne tehti äriregistris 6. juulil 2021. Hepsor AS omab 80%-list osalust Hepsor Latvia OÜ -st. Varad ja kohustised anti üle vastavalt jagunemislepingule. Jagunemisel ei ole olulist mõju kontserni rahavoogudele.
- 18.08.2021 otsustasid Hepsor AS -i omanikud maksta dividende summas 151 tuhat eurot. Dividendide maksmisega tulumaksukulu ei kaasnenud. Dividendid maksti tütarettevõtetest varasematel perioodidel saadud tulumaksuga makusustatud dividendide arvelt (lisa 23).
- 09.08.2021 asutas kontsern uue arendusettevõtte Lätis, Hepsor Latvia RD5 SIA elukondliku kinnisvara arenduseks.
- 30.09.2021 asutas kontsern uue arendusettevõtte Lätis, Hepsor U34 SIA ärikondliku (stock-office) kinnisvara arenduseks, millest kontserni ettevõtte Hepsor Latvia OÜ omab 70 %-list osalust.

- Septembris asutas kontsern uue arendusettevõtte Eestis, H&R Residentsid OÜ. Ettevõtte ostis võlaõiguslepinguga detailplaneeringuta kinnistu Kadaka tee 197, Tallinn.

### Lisa 30. Riskijuhtimine

Seoses oma tegevusele puutub kontsern kokku selliste finantsriskidega nagu tururisk (sh hinnarisk ja intressirisk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Finantsriski all mõistetakse riski kui likviidsus on ebapiisav ja riski, kus kapitali puudusest või kapitali hinna tõusust tuleneb kasumlikkuse vähenemine. Finantsriskid on tavaliselt seotud järgmiste finantsinstrumentidega: nõuded ostjate vastu, raha ja raha ekvivalendid, tarnijatele tasumata arved ja muud võlad ja laenud. Kontserni riskijuhtimise protsess põhineb eeldusel, et kontserni edu sõltub pidevast riskide jälgimisest, täpsest hindamisest ja tõhusast riskijuhtimisest. Riskide juhtimist jälgib kontserni juhtkond.

#### Tururisk

Tururisk on risk, et finantsinstrumendi õiglase väärtus või tulevased rahavood muutuvad turuhindade muutuste tõttu. Tururisk hõlmab nii kahjumi kui ka kasumi võimalust ning sisaldab hinnariski ja intressiriski.

#### Hinnarisk

Kontsern on avatud hinnariskile, mis tuleneb kontserni kinnisvaraarendusprojektide turuväärtuste langusest. Kontserni ei saa tagada, et suudab tulevikus müüa projekte vastuvõetava hinnaga või hinnaga, mis on sarnane või kõrgem kui konkreetse kinnisvara eeldatav turuväärtus, eriti praeguses ülemaailmses pandeemiakeskkonnas. Kontserni suutmatust müüa vastuvõetavate hindadega võib avaldada negatiivset mõju kontserni finantsseisundi aruandele ning avaldada olulist negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, tuleviku väljavaadetele ja tegevuse tulemustele ning strateegia elluviimisele.

Praegu ei ole võimalik hinnata selliste võimalike muudatuste ulatust.

#### Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk kui finantsinstrumendi õiglase väärtus või tulevased rahavood muutuvad intressimäärade muutuste tõttu. Kontsern on avatud turu intressimäärade muutuste riskile ja on peamiselt seotud kontserni intressi kandvate kohustistega, kuivõrd need on seotud üldiste ja konkreetsete turumuutustega.

Intressimäärade kõikumist põhjustavad mitmed üldised majanduslikud tegurid. Lisaks on intressimäärad tundlikud rahvusvaheliste majanduslike ja poliitiliste tingimuste, finantsturgude olukorra ja inflatsioonimäärade suhtes. Kinnisvaraga tagatud laenude intressimäärasid mõjutavad ka muutused kinnisvara väärtuses ning üldine likviidsus kinnisvaralaenude ja aktsiaturgudel.

Kontsern kasutab aktiivselt välis- ja siselaene oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis ja Lätis. Projekti välisrahastamine toimub kas pangalaenu või vähemusosanike eurodes väljastatud investorlaenu vormis.

Investorilaenude intressimäärad on fikseeritud. Investorilaenulepingutesse on lisatud klausel, et kui kinnisvaraarendusprojekt lõpeb kasumiga, jaotatakse kasum poolte vahel.

Kontsern rahastab järgmisi kinnisvaraarenduse etappe:

- maa omandamise laenud;
- kinnisvaraarenduse laenud, mida antakse kuni ehituse lõpetamiseni ja kasutusloa saamiseni (tavaliselt tähtajaga umbes kaks aastat);
- rendikinnisvara puhul, kui kinnisvara on valminud, väljarenditud ja vastab kõikidele kehtivatele lepingutingimustele, refinantseeritakse ehituse laenud investeerimislaenuga järk-järgulise tagasimaksega vastavalt üüritulule või täielikult kinnisvara müümisel.

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

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

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Fikseeritud intressimääraga finantskohustised	13 568	11 901	9 707	13 549
sh. fikseeritud intressimääraga pangalaenukohustised	2 113	199	0	0
Ujuva intressimääraga pangalaenukohustised	2 592	11 538	0	2 351
<b>Kokku</b>	<b>16 160</b>	<b>23 439</b>	<b>9 707</b>	<b>15 900</b>

Kasutamata laenude eest võetakse kontsernilt kohustistasu, mis põhineb jaotamata laenusumma keskmisel saldol, mõjutades seega otseselt kontserni tegelikku intressimäära.

### Intressitundlikkus

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 võrra kõrgem ja kõik teised muutujad oleks konstantsed, suureneks kontserni rahavoogude vajadus katta 31. detsembril 2020 lõppenud aasta intressikulusid 35 (2019: 18 eurot, 2018: 36) tuhande euro võrra.

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kasv 50 baaspunkti võrra	35	18	36

### Krediidirisk

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

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib kontsern tehinguid ainult krediitdivõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti ja Läti tunnustatud pankades. Kui selline liigitus pole saadaval, kasutab kontsern oma peamiste koostööpartnerite hindamiseks muud avalikult kättesaadavat finantsteavet ja oma varasemat kogemust.

Kontsern tegeleb kinnisvaraarendusega ning valmis kinnisvara müümisel sõlmib kontsern ostjaga notariaalselt tõestatud lepingu. 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	2020	2019	2018	01.01.2018
Raha ja raha ekvivalendid	4 207	2 667	5 701	2 319
Nõuded ostjatele ja muud nõuded	117	301	112	162
Pikaajalised laekumata intressid	42	5	0	0
Tagatisdeposiit	122	0	0	0
Lühiajalised laenuõuded	776	1 120	238	204
Pikaajalised laenuõuded	1 371	124	0	0
<b>Kokku</b>	<b>6 635</b>	<b>4 217</b>	<b>6 051</b>	<b>2 685</b>

Aruande valmimise ajaks olid kõik lühiajalised laenuõuded laekunud.

31. detsembri seisuga oli nõuded ostjate vastu aegumine järgmine::

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018	01.01.2018
Tähtaeg	16	31	82	39
Tähtaeg alla 2 kuu	47	35	26	79
Tähtaeg 2-4 kuud	1	4	1	24
Tähtaeg üle 4 kuu	9	4	0	19
<b>Kokku</b>	<b>73</b>	<b>74</b>	<b>109</b>	<b>161</b>

Aruande valmimise seisuga 31. detsembri 2020 ulatusid laekmata nõuded ostjate vastu 13 tuhande euroni.

## Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus näitab tema võimet tasuda õigeaegselt oma kohustised võlausaldajate ees. Likviidsus- ja refinantseerimisriskide hoolikas juhtimine eeldab rahastamise kättesaadavuse säilitamist piisava koguse krediitvõimaluste kaudu. Kontserni äritegevuse olemusest tulenevalt kasutab kontsern aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid, et tagada kapitalivajaduste katmiseks alati õigeaegsed vahendid.

Kontsern juhib likviidsusrisiki, jälgides pidevalt prognoose ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustiste tähtaega.

Finantsgarantiilepingute jaoks on alljärgnevas tabelis sisalduvad summad maksimaalsed summad, mille kontsern võiks olla sunnitud kokkuleppe alusel arveldama kogu garanteeritud summa eest, kui garantii vastaspool nõuab seda summat. Vastavalt aruandeperioodi lõpu ootustele peab kontsern ebatõenäoliseks, et sellised summad kokkuleppe alusel maksmisele tulevad. Refinantseerimisrisiki juhitakse, jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsides jooksvalt erinevaid rahastamisvõimalusi ja pidades läbirääkimisi finantseerivate osapooltega kogu rahastamisperioodi vältel.

Lepinguline tähtaeg põhineb varaseimal kuupäeval, mil kontsernil tuleb selle eest maksta.

31. detsembri 2020 seisuga oli kontsernil järgmised pangalaenud tuhandedes eurodes:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus	Kontserni antud garantii
Swedbank AS	Eesti	460	2021	3 800	6 kuu euribor+5,85%	Hüpoteek - Mõigu tee 11, Rae vald	2 061	1900
LHV Pank AS	Eesti	847	2022	3 237	6 kuu euribor+6%	Hüpoteek- Pirita tee 26b, Tallinn	3 088	-
LHV Pank AS	Eesti	1285	2022	1300	euribor+8%	Hüpoteek- Lembitu tn. 4, Tallinn Kommerts pant; Hüpoteek- Streilneiku tn.	2 733	-
Bigbank AS	Läti	2 113	2024	2 500	8,20%	4b, Riia	4 147	1 000

31. detsembri 2019 seisuga oli kontsernil järgmised pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	2 436	2020	2 890	euribor+5,75%	Hüpoteek- Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a, Tallinn	9 348	-
LHV Pank AS	Eesti	5 123	2020	5 650	euribor+6%	Hüpoteek- Valge tn. 10/10e, Tallinn	8 058	-
LHV Pank AS	Eesti	2 274	2021	3 000	euribor+6%	Hüpoteek- Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a, Tallinn	9 348	-
Citadele pank	Läti	837	2021	1 132	6 kuu euribori+5%	Hüpoteek-Agenskalna tn 24, Riia	2 424	1 132
Citadele pank	Läti	868	2021	865	6 kuu euribori+5%	Hüpoteek- Balozu tn 7, Riia	1 893	865
Bigbank AS	Läti	199	2021	2 250	8,20%	Kommerts pant; Hüpoteek- Streilneiku tn. 4b, Riia 4, Riia	1 787	1 000

31. detsembri 2018 seisuga oli kontsernil järgmised pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus	Kontserni antud garantii
SEB Pank AS	Eesti	2 954	2022	4 700	6 kuu euribor+2,75%	Hüpoteek-Järvevana tee 7b/7g/7h, Tallinn	6 180	-
LHV Pank AS	Eesti	2 643	2019	4 320	euribor+4,95%	Hüpoteek-Mäe 2/2a/2b, Tallinn	5 060	-
LHV Pank AS	Eesti	1 457	2019	1 500	euribor+5%	Hüpoteek- Mooni 75, Tallinn	2 267	-

Kontserni tütarettevõtted olid vastavuses laenulepingutes kokkulepitud finantstingimustele 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 ja 01.01.2018. Teave laenude kohta on esitatud lisas 10.

### Kapitali juhtimine

Hepsor AS peab kapitaliks laenu ja kogu omakapitali. 31. detsembri 2020 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 21 848 (2019: 28 221, 2018: 6 970) tuhat eurot.

Kontsern rahastab oma tegevust nii võla- kui ka omakapitaliga. Optimaalse rahastamisstruktuuri väljatöötamiseks ja riskide hindamiseks jälgib kontsern omakapitali ja bilansimahu suhet. Seisuga 31.12.2020 oli omakapital 31,1% (31.12.2019: 18,6%, 31.12.2018: 10,3%, 01.01.2018: 7,4%) bilansimahust.

Kontserni netovõlg 31.12.2020 oli 12 394 (31.12.2019: 21 335, 31.12.2018: 4 092, 01.01.2018: 13 658) tuhat eurot.

Pangalaenu saanud kontserni tütarettevõtte netovara peab vastama krediidasutustega kokku lepitud laenulepingu tingimustele. Kontserni tütarettevõtted olid vastavuses laenulepingutes kokkulepitud finantstingimustele seisuga 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 ja 01.01.2018.

### Covid-19

Koroonaviirus Covid-19 mõju tunnevad kõik ettevõtted üle maailma. Seetõttu võib koroonaviiruse COVID-19 jätkuv levik avaldada negatiivset pikaajalist mõju turgudele, kus kontsern tegutseb. Pandeemiast tulenev muutuste kiirus tekitab uusi finants- ja tegevusriske, mis tulenevad inflatsioonist, tootmisvõimsuse piirangutest ja tarneahela katkestustest. Kontsern võib koroonaviiruse Covid-19 tõttu kannatada järgmiste negatiivsete finantsmõjude all:

- kontserni juurdepääs rahastamisele, rahastamiskulude tõus ja sellest tulenev mõju kontserni finantstulemustele;
- kasvav tööpuudus ja potentsiaalsete klientide piiratud juurdepääs pangafinantseeringule, mis vähendaks nõudlust uute kinnisvaraarenduste järele;
- katkestused ehitusprotsessis ja müügi vähenemine võivad mõjutada kontserni käibekapitali ja viia võlaõiguslepingu rikkumiseni, mille tulemusel muutub kohustus kehtivaks;
- katkestused tarneahelas, mis põhjustavad viivitusi uute kinnisvaraarenduste müügivalmiduses ja avaldavad seetõttu negatiivset mõju kontserni laenukohustiste teenindamisele.

Pandeemia negatiivse mõju ulatus maailmamajandusele ja turgudele on praegu väga ebakindel ning see sõltub osaliselt viiruse leviku piiramiseks võetud meetmete pikkusest ja tõsidusest ning osaliselt valitsuste võetud kompenseerivate meetmete suurusel ja tõhususel.

Koroonaviiruse Covid-19 mõju kontserni majandustulemustele on jäänud tagasihoidlikuks.

---

**Grant Thornton Baltic OÜ**

Pärnu mnt 22  
10141 Tallinn, Eesti

T +372 626 0500  
E info@ee.gt.com

REG nr. 10384467  
VAT nr. EE100086678

**SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**

*/tõlge inglisekeelsest originaalist/*

29. oktoober 2021

Hepsor AS aktsionäridele  
Vandeauditori aruanne konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande auditi kohta

**Meie arvamus**

Meie arvates kajastab Prospektis sisalduv konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Hepsor AS ja tema tütarettevõtete (koos nimetatud *Kontsern*) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020, 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 ning nendel kuupäevadel lõppenud aruandeperioodide konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (EL).

**Mida me auditeerisime**

Prospekti lisatud konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruandeid seisuga 31. detsember 2020, 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018;
- konsolideeritud koondkasumiaruandeid eeltoodud aruandeperioodide kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruandeid eeltoodud aruandeperioodide kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruandeid eeltoodud kuupäevadel lõppenud aruandeperioodide kohta;
- konsolideeritud finantsaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Prospektis sisalduv konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne on koostatud Hepsor AS poolt kooskõlas Komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2019/980 Lisa 1 punktiga 18.1, avaldatud 14. märtsil 2019. aastal, täiendades Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129, käsitledes avaliku väärtpaberite pakkumisel esitatava või reguleeritud turul kauplemiseks lubatud ettevõtte Prospekti vormi, sisu, kontrolli ja avaldamise käsitlemist; asendades Komisjoni määrust number 809/2004.

### **Arvamuse alus**

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruandega”.

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

### **Sõltumatus**

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sh sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Audiitortegevuse seadusele.

Meie prima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Kontsernile osutatud auditivälised teenused, kui sellised on osutatud, on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse § 59<sup>1</sup> alusel.

### **Ülevaade meie auditist**

Oma auditi kavandamise käigus määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud eriotstarbelises finantsaruandes. Eriti pöörasime tähelepanu valdkondadele, kus juhtkond on teinud subjektiivseid hinnanguid; näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mille tegemisel on juhtkond tuginenud eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides meie auditites, käsitlesime juhtkonna poolset kontrollisüsteemi eiramise riski; kaaludes muu hulgas, kas esineb viiteid pettusest tuleneva olulise väärkajastamise riskile.

### **Olulisus**

Meie auditi ulatust mõjutas määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on saavutada põhjendatud kindlustunne, et konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Need võivad tekkida vea või pettuse tulemusena. Väärkajastamisi loetakse olulisteks, kui võib põhjendatult eeldada, et need kas üksikuna või koos võivad mõjutada konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande kasutajate tehtavaid majandusotsuseid.

Tuginedes meie professionaalsele otsusele, määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud finantsaruande kui terviku olulisusele piirmäärad, mis on toodud allolevas tabelis. Need kvantitatiivsed piirmäärad kooskõlas kvalitatiivsete hinnangutega aitasid meil määratleda auditi ulatust ning auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju eriotstarbelisele finantsaruandele nii eraldi kui summeerituna.

Kontserni auditi olulisus	396 tuhat eurot
Kuidas me selle määrasime	10% seisuga 31. detsember 2020 lõppenud aruandeperioodi maksueelsest kasumist
Kasutatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	<ul style="list-style-type: none"><li>• Me kasutasime olulisuse määramisel maksueelset kasumit, sest see on levinud mõõdik börsil noteeritud ettevõtete puhul. Meie hinnangul peegeldab valitud indikatiivne kriteerium enim Kontserni finantseesmärke ning praeguste ja potentsiaalsete aktsionäride huve.</li><li>• Me valisime 10%, mis on tavapärane määr antud mõõdiku puhul</li></ul>

### **Peamised auditi asjaolud**

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt konsolideeritud eriotstarbeliste finantsaruannete auditeerimisel kõige olulisemad. Neid asjaolusid käsitleti konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.



Peamised auditi asjaolud	Kuidas me käsitlesime neid asjaolusid auditi käigus
<p><b>Varude väärtuse hindamine</b></p> <p>(Avalikustamine eriotstarbelises finantsaruandes: Lisa 1 Arvestuspõhimõtted alajaotuses 1.12 varude kajastamise ja hindamise põhimõtted ning alajaotuses 1.19 õiglase väärtuse arvestuspõhimõtted, Lisa 4 Varud, Lisa 30 Riskide juhtimine)</p> <p>Varude all kajastatakse lõpetatud arendusprojektid, kui on saadud kasutusluba ja/või lõpetamata ehitused.</p> <p>Seisuga 31. detsember 2020 oli varude saldo 22 903 tuhat eurot (31.12.2019: 31 499 tuhat; 31.12.2018: 21 623 tuhat) sisaldades elamuid ja ärikinnistuid, mis on valmis või pooleli.</p> <p>Varud kajastatakse soetusmaksumusel või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam.</p> <p>Kinnisvara, eriti elamukinnisvara, hinnad muutuvad kooskõlas majandustsüklitega ja kõiguvad aja jooksul märkimisväärselt, mille tõttu tuleb hoolikalt jälgida lõpetamata ehituse ja müügiks mõeldud kinnisvara neto realiseerimisväärtust ja vastavalt bilansilist väärtust. Kui vara neto realiseerimisväärtus langeb alla selle bilansilise maksumuse, on vajalik allahindlus neto realiseerimisväärtusesse. Kinnisvara neto realiseerimishinna määramine eeldab hinnanguid eeldatava müügihinna kohta ning ja/või hinnangulist kalkultatsiooni kinnisvaraarenduse lõpetamise kuludest.</p> <p>Summa olulisuse ja seotud mõõtemääramatuse tõttu arvestatakse lõpetatud ja lõpetamata kinnisvara varude hindamist olulise auditi asjaoluna.</p>	<p>Hindasime juhtkonna asjatundlikkust kinnisvara hindamises. Juhtkonnal on kogemusi kinnisvara hindamisel ja lõpetatud arendusprojektide tulemused vastavad tavaliselt kasumlikkuse hinnangutele.</p> <p>Hindasime juhtkonna koostatud mudelit neto realiseerimisväärtuse määramiseks ja võimaliku allahindluse vajaduse tuvastamiseks.</p> <p>Me testisime hindamismudelil kasutatud sisendeid. Riski määratlemisel oli meie töö orienteeritud individuaalsetele kinnisvaraobjektidele, lähtudes konkreetse vara asukohast, bilansilisest maksumusest ja vara eripäradest. Hinnangutel põhinevate sisendite puhul hindasime sisendite mõistlikkust võrreldes neid lõpetatud projektide tegelike andmete ja saadaoleva turuteabega. Võimaluse korral võrdlesime hinnangulisi müügihindu võrreldavate turutehingutega. Meie töö tulemusena selgus, et iga kinnisvara individuaalsetele omadustele, sealhulgas nende realiseeritavusele, geograafilisele asukohale ja asjakohastele juriidilistele või lepingulistele kohustustele, oli piisavalt tähelepanu pööratud.</p> <p>Lisaks hindasime varude neto realiseerimisväärtuse, sealhulgas nende õiglase väärtuse osas finantsaruandes avaldatud informatsiooni asjakohasust.</p>

### ***Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse***

Kujundasime meie auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, et saaksime avaldada arvamuse konsolideeritud eriotstarbeliste finantsaruannete kui terviku kohta, võttes arvesse kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrolliprotseduure ning Kontserni tegevusvaldkonda.

Eesmärgi saavutamiseks viisime läbi suurusele ja kaardistatud riskidele vastava täieulatusliku auditi Kontserni ettevõtete osas. Kontrollisime konsolideerimist Kontserni tasemel ning teostasime täiendavaid analüütilisi protseduure Kontserni komponentide osas veendumaks, et konsolideeritud eriotstarbelises finantsaruandes ei esine olulisi väärkajastamisi. Kontserni struktuuri kirjeldav teave on esitatud konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande Lisas 7.

### ***Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses Konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruandega***

Hepsor AS juhtkond vastutab konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruande 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 eriotstarbelise finantsaruande koostamist.

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

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

### ***Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruandega***

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas Prospektis sisalduv konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas Rahvushaveliste auditeerimise standarditega (ISA EE) 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 eriotstarbelise finantsaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande 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 alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud eriotstarbelises finantsaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis
- hangime Kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus Kontserni konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Samuti esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning teavitame neid kõikidest suhetest ja muudest asjaoludest, mille puhul on alust arvata, et need võivad mõjutada meie sõltumatust, ja, kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud auditi teemade hulgast valisime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande kontekstis kõige märkimisväärsamad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid sõltumatu vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui nende asjaolude avalikustamine on seaduse või regulatsiooni kohaselt keelatud, või kui äärmiselt erandlikel juhtudel võib põhjendatult eeldada, et mõne asjaolu avalikustamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avalikes huvides avaldamisest saadava kasu.

## **Avaldus**

Vastavalt Euroopa Liidu delegeeritud määruse (EL) 2019/980 Lisa 1 punktile 1.2 võtame vastutuse selle audiitori aruande eest, mis on osa Prospektist, ja kinnitame, et oleme rakendanud nõuetekohast hoolsust tagamaks, et aruandes toodud informatsioon oleks meie parima teadmise kohaselt õige, õiglane ja vastavuses tegelikkusega, ja sellest ei oleks välja jäetud olulist teavet. Avaldus on lisatud Prospektile tulenevalt Delegeeritud määruse 2019/890 Lisa 1 punktist 1.2.

## **Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta**

### ***Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood***

Meid määrati esmakordselt Hepsor AS audiitoriks 17.12.2019 seisuga 31.12.2019 lõppenud majandusaasta suhtes. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood on Hepsor AS-le on kokku kaks (2) aastat.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Mart Nõmper  
Vandeaudiitor, litsents nr 499  
Grant Thornton Baltic OÜ  
Tegevusluba nr 3  
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn  
29. oktoober 2021