

hepsor



Manufaktuuri Vabrik, Manufaktuuri 5, Tallinn

2025. aasta IV kvartali ja kaheteist kuu
konsolideeritud auditeerimata
vahearuanne

Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Address:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn
E-post:	info@hepsor.ee
Telefon:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2025-31.12.2025
Majandusaasta:	01.01.2025-31.12.2025
Nõukogu:	Henri Laks, Andres Pärloja, Kristjan Mitt
Juhatus:	Martti Krass
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

Sisukord

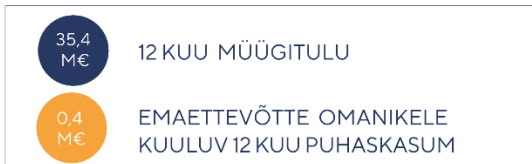
Hepsor kontsern	4
Juhtkonna aruanne	5
Arendusprojektid ehituses ja müügis	8
Arendusprojektide ülevaade	12
Olulised sündmused	19
Kontserni struktuur	21
Peamised finantsnäitajad	22
Majandustulemused	24
Aksia ja aktsionärid	27
Konsolideeritud finantsaruanded	29
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	29
Konsolideeritud koondkasumi aruanne	30
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	31
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	32
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	33
Lisa 1. Üldine informatsioon	33
Lisa 2. Varud	33
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	35
Lisa 4. Antud laenud	35
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	36
Lisa 6. Finantsinvesteeringud	36
Lisa 7. Saadud laenud	36
Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad	39
Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised	39
Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid	39
Lisa 11. Omakapital	40
Lisa 12. Tingimuslikud kohustised	40
Lisa 13. Müügitulu	41
Lisa 14. Müüdud kaupade ja teenuste kulu	41
Lisa 15. Turustuskulud	41
Lisa 16. Üldhalduskulud	41
Lisa 17. Tööjõukulud	41
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud	42
Lisa 19. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele	42
Lisa 20. Tütarettevõtted	43
Lisa 21. Sidus- ja ühisettevõtted	44
Lisa 22. Segmendiaruandlus	45
Lisa 23. Seotud osapooled	47
Lisa 24. Aruandeperioodi järgsed sündmused	48
Lisa 25. Riskijuhtimine	48
Juhatuse kinnitus	50

Hepsor kontsern

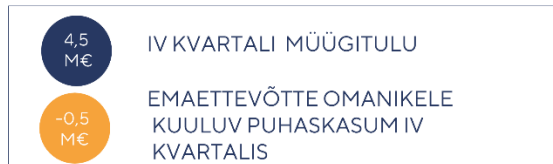
- ✓ Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) on Eesti kapitalil põhinev rahvusvaheline kinnisvaraarendusettevõtte, mille peakontor asub Tallinnas ning mille aktsiad on alates 2021. aastast noteeritud Nasdaq Balti põhinimekirjas. Novembris 2025. aastal noteeriti Nasdaq Balti võlakirjade põhinimekirjas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

Juhtkonna aruanne

2025. AASTA AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



2025. AASTA IV KVARTALI AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



FINANTSSUHTARVUD JA NÄITAJAD

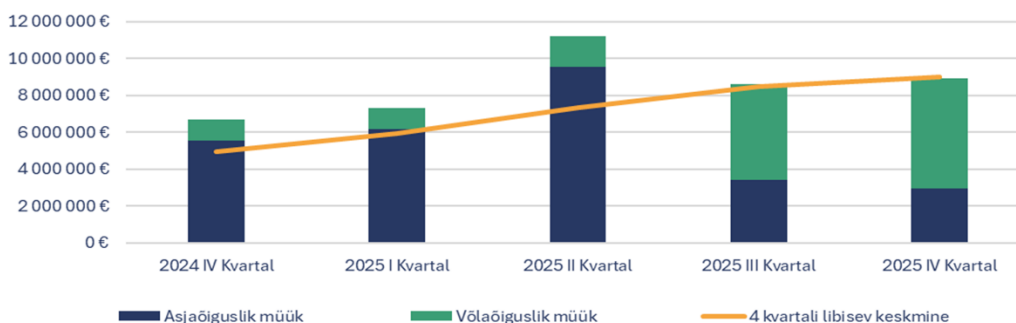
	2025	2024
Varad kokku	91 835	88 813
Laenud kokku	50 644	66 803
sh. tütarettevõtete omanike allutatud laenud kokku	16 070	16 393
Omakapital kokku	27 078	22 010
sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	20 858	20 912
Kohandatud omakapital	43 148	38 403
Omakapitali määr (%)	29,5%	24,8%
Kohandatud omakapitali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

ARENDUSPROJEKTIDE ÜLEVAADE

ELUKONDLIK	Staatus	Arenduste arv	m²	Korterite jääk (tk)	Võlaõigus lepingud sõlmitud	Potentsiaalne müügitulu kokku
	Valmis	5 arendust	1 545 m²	27	0,2 M€	5,2 M€
	Ehituses	5 arendust	26 453 m²	428	12,4 M€	185 M€

ÄRIKONDLIK	Staatus	Arenduste arv	m²	Vakantsus 31.12.25 seisuga	2025 aasta IV kv üüritulu kokku	2025 aasta üüritulu kokku	12 kuu üüritulu prognoos sõlmitud üürilepingutelt (01.01.26-31.12.2026)
	Valmis	4 arendust	16 655 m²	16%	0,4 M€	1,1 M€	2,4 M€

ESMAMÜÜGID



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

PIKK VAADE (01.01.2025 VS 31.12.2025)

ARENDUSPROJEKTIDE MÜÜGITULU POTENTSIAAL			- Kõikide Hepsori juhitavate projektide müügitulu kokku, sh sidusettevõtete müügitulu, mida ei konsolideerita. - Näitab, milline maht projektide tulust kajastub tulevikus konsolideeritud müügitulus. - Ei sisalda Kanada projekte, mis on finantsinvesteeringud.
Perioodi alguses	Perioodi käigus	Perioodi lõpus	
399 M€	Projektide muutus +115,4 M€ Realiseerus -35,4 M€	479 M€	Seisuga 31.12 on müügiotsustust 398 M€ elukondlik (83%) ja 81 M€ ärikondlik (17%).
97%		85%	

PIPELINE MUUTUS			PIPELINE MUUTUS		
Perioodi alguses	Perioodi käigus	Perioodi lõpus	Perioodi alguses	Perioodi käigus	Perioodi lõpus
24 PROJEKTI	+6 projekti -2 projekti	28 PROJEKTI	172 500 M²	+41 600m² - 17 450m²	196 650 M²

Head Hepsori aktsionärid



Hepsor koncerni 2025. aasta konsolideeritud müügitulu oli 35,4 miljonit eurot (2024: 38,4 miljonit eurot) ja kontserni puhaskasumiks kujunes 1,0 miljonit eurot (2024: 2,1 miljonit eurot), sealhulgas emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum oli 0,4 miljonit eurot (2024: 0,4 miljonit eurot).

Aruandeaasta neljanda kvartali konsolideeritud müügitulu oli 4,5 miljonit eurot (IV kvartal 2024: 10,5 miljonit eurot) ja puhaskahjum 0,5 miljonit eurot (IV kvartal 2024: puhaskasum 1,0 miljonit eurot) sellest emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum oli 0,5 miljonit eurot (IV kvartal: puhaskasum 0,6 miljonit eurot).

2025. aastal mõjutas kontserni müügitulu ja kasumlikkust klientidele üle antud korterite arvu vähenemine võrreldes eelmise aastaga – 141 korterit (2024: 194). Kasumlikkusele avaldasid negatiivset mõju müüdnud arendusprojektide madalam kasumimarginaal ning turustuskulude kasv. Turustuskulud ulatusid 2025. aastal 1,3 miljoni euroni (2024: 0,9 miljonit eurot). Kulude suurenemine tulenes eelkõige müügis olevate projektide arvu ja mahu kasvust, mis tõi kaasa aktiivsema müügi- ja turundustegevuse. Kontserni finants- ja tööjõukulud püsisid võrreldes eelmise aastaga samal tasemel.

21. novembril 2025 lõppes edukalt Hepsor AS-i võlakirjaprogrammi esimese seeria avalik pakkumine. Emissiooni esialgne maht oli 6 miljonit eurot, kuid pakkumine märgiti 1,4-kordselt üle ning tugeva investorihuvi tõttu suurendasime mahtu 8 miljoni euroni. Pakkumises osales 1 079 investorit Eestist, Lätist ja Leedust. Võlakirjade fikseeritud intressimäär on 9,50% aastas ning esimene intressimakse tehakse 26. veebruaril 2026.

Elukondlikud arendusprojektid

2025. aastal laiendasime kontserni arendusportfelli kolme uue kinnistuga, mille arendustegevus hõlmab mitme etapi kaupa kokku ligi 700 korteri ning umbes 2 500 m² äripinna ehitust. 2025. aasta neljandas kvartalis lisandus arendusportfelli kinnistu aadressil Manufaktuuri 3, Tallinn kuhu planeeritakse kolmes etapis rajada kokku ca 300 korterit. Detailplaneeringu alusel on kinnistul muu hulgas võimalik rajada kuni 60-korruselise kõrghoone.

Aruandeaastal tegi kontsern 185 kodu esmamüüki võla- või asjaõiguslepingute alusel kogumahas 36,1 miljonit eurot, mis on ligi kaks korda enam kui 2024. aastal (109 kodu ja 19,8 miljonit eurot). Kasvu toetasid stabiilne finantskeskkond ja stabiliseerunud intressimäärad ning positiivne majanduskasvu prognoos nii Eesti kui ka Läti keskpankade hinnangul. Lisaks jõudsid mitmed varasemalt ettevalmistusfaasis olnud projektid ehitusetappi, suurendades pakkumismahtu ning laiendades valikuvõimalusi erinevatele kliendisegmentidele.



Seisuga 31. detsember 2025 on kontsernil müügis kokku 10 elamuarendusprojekti, millest viis on valminud ja viis ehituses. Valminud projektides on rajatud kokku 355 uut kodu ja 453 m² äripinda. Aruandekuupäeva seisuga on neist asjaõiguslepingutega müüdnud 92% ehk 327 korterit. Kontserni valminud korterite jääk lõppenud aasta seisuga oli 28 korterit.

2025. aastal oleme klientidele üle andnud 141 kodu (2024: 194 kodu), millest neljandas kvartalis 22 kodu (IV kvartal 2024: 52 kodu).

Seisuga 31.12.2025 on kontsernil ehituses 428 uut kodu (31.12.2024: 192) mis on 223% rohkem kui võrreldaval perioodil. Lätis on ehituses 227 (31.12.2024: 40) kodu ja Eestis 201 (31.12.2024: 152) kodu.

2025. aastal alustasime nelja uue arendusprojekti ehitusega. Lisaks jõudsime Manufaktuuri Vabriku arendusprojektiga ettevalmistustöödest ehituslepinguni, mille kogumaksumus on 33,3 miljonit eurot.

Riias alustasime elamute ehitusega, kolmes erinevas arendusprojektis. Aadressil Dzelzavas iela 74C aadressile rajame 103 koduga kortermaja, aadressil Braila iela 23 arenduses on plaanis ehitada kahes etapis kokku 105 uut kodu ja aadressil Eiženija iela 18 alustasime 54 uue kodu ehitust.

Tallinnas alustasime Manufaktuuri kvartali järgmise etapi ehitust aadressil Manufaktuuri 12, kuhu valmib käesoleva aasta lõpuks kaks kortermaja kokku 49 uue koduga.

Ärikinnisvara

2024. aastal alustasime Riias aadressil Ulbrokas 34, mitmefunktsioonilise ärihoone StokOfiss U34 ehitust. Hoone üüripind on 8 740 m². Juulis 2025. aastal väljastati hoonele kasutusluba. Seisuga 31.12.2025 on üürilepingute kaetud 74% kogu üüritavast pinnast.

2025. aastal sõlmis kontsern pikaajalised üürilepingud Maxima Eesti OÜ ja GYM Eesti OÜ-ga ning plaanib 2026. aastal alustada uue ärikeskuse ehitust aadressil Vana-Tartu mnt 49, Rae vald. Arendatava kahekorruselise ärikeskuse planeeritav üüripind on 3500 m².

Seisuga 31.12.2025 on Hepsori valmis ärikinnisvara portfelist üürilepingutega kaetud 84% kogu üüritavast pinnast.

Kanada

Hepsori Kanada äritegevuseks on arendusprojektidele detailplaneeringu toestamine ja seeläbi suurema ehitusõiguse saavutamine. Seisuga 31.12.2025 on kontsern investeerinud viite arendusprojekti. 2025. aasta augustis jõustus Toronto linnavolikogu otsus, millega anti ehitusõigus Hepsori esimesele Weston Roadi nimelisele arendusprojektile. Toronto linnavolikogu otsus näeb ette kahe 35- ja 39-korruselise kortermaja rajamist. Detailplaneeringu käigus õnnestus tõsta ehitusmahtu 27 000 m²-ilt 62 000 m²-ni.

Tulevikuvaade

2026. aastal on kavas alustada viie uue arendusprojekti ehitust – Eestis kahe elamu- ja ühe ärikinnisvaraprojektiga ning Lätis ühe elamu- ja ühe ärikinnisvaraarendusprojektiga:

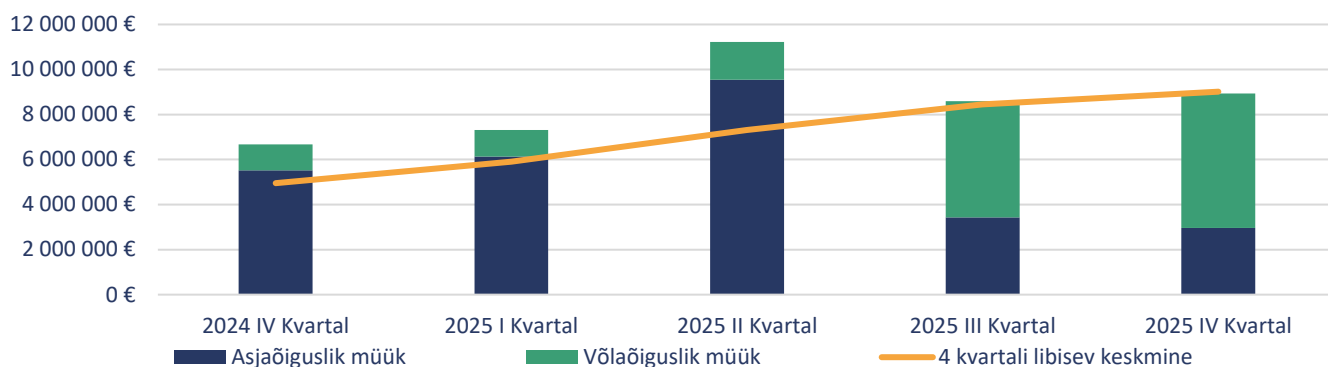
- ✓ V7 elamuarendusprojekt, aadressil Võistluse 7, Tallinn – Hepsori esimene puitkandekonstruktsiooniga kaheksa korteriga elamu.
- ✓ Päevälja kvartal I etapp – 2026. aasta teises kvartalis plaanime alustada 93 korteri ja 918 m² äripinna ehitust aadressil Päevälja 5, 7, 9.
- ✓ Rae vallas, aadressil Vana-Tartu mnt 49, alustame Peetri ärikeskuse ehitust. Hoonesse on planeeritud 3 551 m² üüritavat pinda, millest 88% on juba üürilepingutega kaetud.
- ✓ Veidema kvartali I etapi ehitustöid, aadressil Ganibu Dambis 17a, Riia kus on plaanis kontorlao ehk stock-office-tüüpi arendusprojekt;
- ✓ Riias, aadressil Starta 17, alustame elamuarendusprojekti ehitust, mille käigus valmib mitmes etapis kokku 255 uut kodu.

Martti Krass

Juhatuse liige

Arendusprojektid ehituses ja müügis

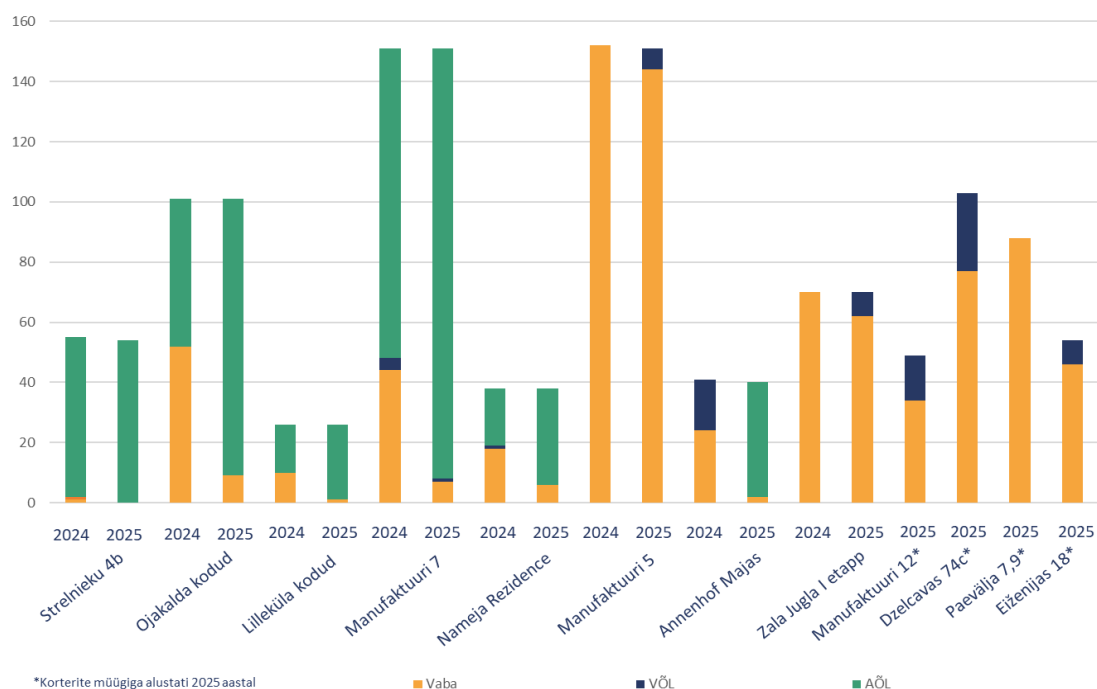
Eelmüügis ja müügis olevad elukondlikud arendusprojektid (seisuga 31. detsember 2025):



Esmamüükidena kajastatakse kvartali jooksul sõlmitud võlaõigus- ja asjaõiguslepinguid, millele ei ole eelnenud võlaõiguslepingut. Seisuga 31.12.2025 on eelmüügis ja müügis 11 projekti (31.12.2024 seisuga oli 8 projekti). 2025. aasta teises kvartalis müüdi Ojakalda kodude arendusprojektist 20 korterit vähemusosalusele. 4 kvartali libisev keskmine esmamüükides 2024 aasta IV kvartalis oli 5 miljonit eurot, sama näitaja 2025 aasta IV kvartalis aga 9 miljonit eurot, mis teeb kasvuks 182%.

	Korterid kokku	31.12.2025 seisuga müüdud		Müümata
		VÕL	AÕL	
Valmis kokku	356	1	328	27
Ehituses kokku	428	64	0	364
Kokku	784	65	328	391

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



*Korterite müügiga alustati 2025 aastal

■ Vaba

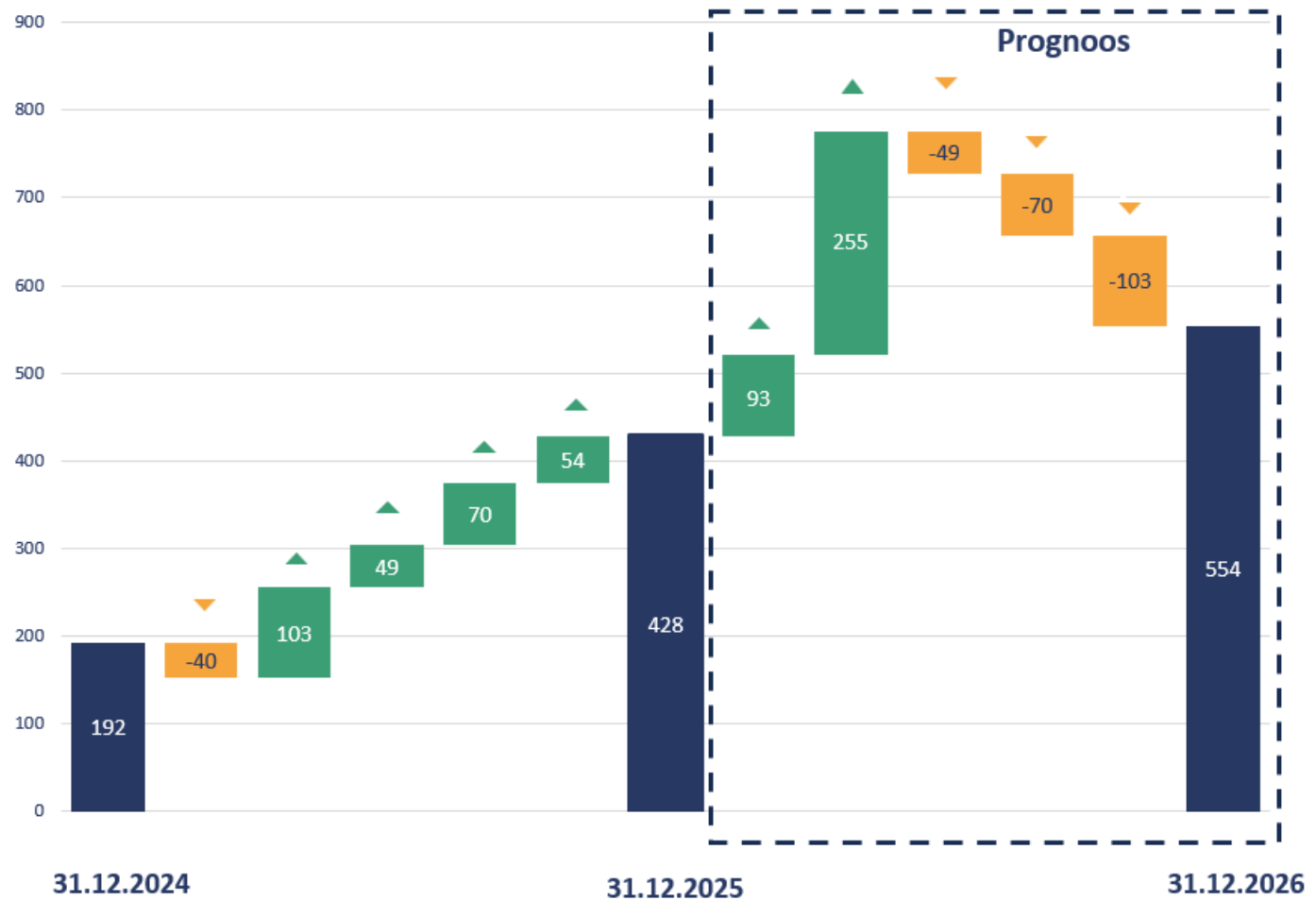
■ VÕL

■ AÕL

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

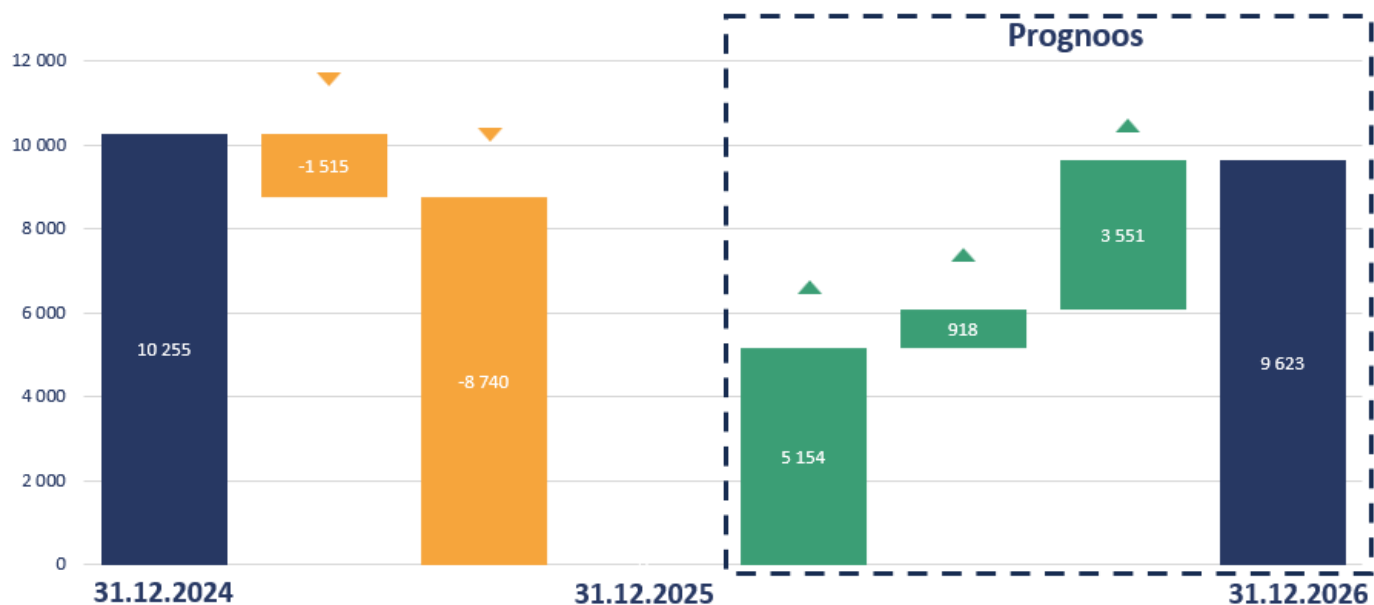
Seisuga 31.12.2025 oli konternil ehituses 428 korterit (31.12.2024: 192 korterit), millest 201 (31.12.2024: 152) korterit Eestis ja 227 (31.12.2024: 40) korterit Lätis.

Ehituses olevate korterite arvu muutus 2024-2026 (seisuga 31. detsember 2025):



	Ehituses	Lõppenud	Ehituses olevate korterite arv
Annenhof majas alustamine	40		
Manukatuuri 5 I etapi alustamine	152		
31.12.2024 Ehituses olevate korterite arv	192	0	192
Annenhof majas valmimine		-40	
Dzelzavas 74C alustamine	103		
Manufaktuuri 12 alustamine	49		
Zala Jugla alustamine	70		
Eizenija 18 alustamine	54		
31.12.2025 Ehituses olevate korterite arv	276	-40	428
Paevälja 7,9 alustamine	93		
Starta alustamine	255		
Manufaktuuri 12 valmimine		-49	
Zala Jugla I etapi valmimine		-70	
Dzelzavas 74C valmimine		-103	
31.12.2026 Proгноос	348	-222	554

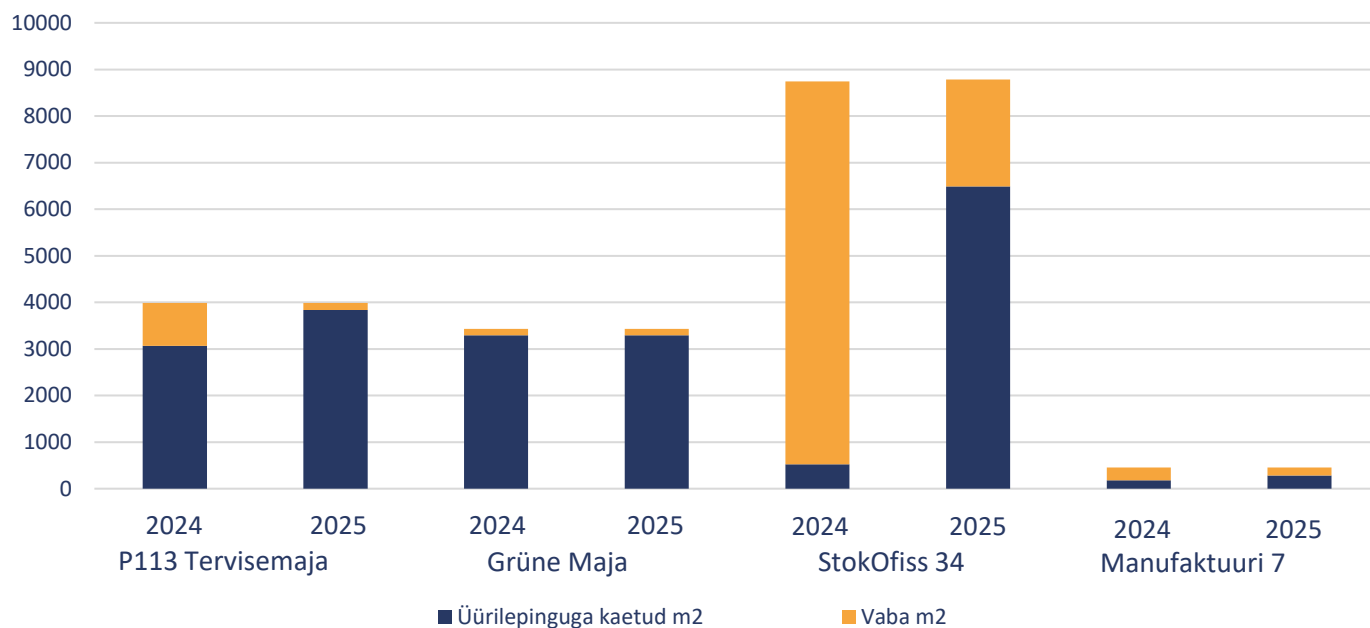
Ehituses olev ärikinnisvara pindade muutus 2024-2026 (seisuga 31. detsember 2025):



Arendusprojekt	Ehituses (m2)	Ehitus lõppenud (m2)	Ehituses olev äripind
Manufaktuuri Vabrik I etapp	1 515		
StokOfiss 34	8 740		
Seisuga 31.12.2024	10 255	0	10 255
Manufaktuuri Vabrik I etapp		-1 515	
StokOfiss 34		-8 740	
Seisuga 31.12.2025	0	-10 255	0
Veidama kvartal I etapp	5 154		
Paevälja kvartal I etapp	918		
Peetri ärikeskus	3 551		
Proгноос 31.12.2026	9 623	0	9 623

Manufaktuuri kvartali esimeses etapis äripindasid ei rajata.

Valmis ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 31. detsember 2025):



Projekt	Üüritav pind (m²)	Seisuga 31.12.2024 üüritud		01.01.2025-31.12.2025	Seisuga 31.12.2025 üüritud		
		Üüritud pind m²	Vakantsus %	Sõlmitud üürilepingud m²	Üüritud pind kokku m²	Vakantsus m²	Vakantsus %
Valminud projektid	16 655	6 949	58%	6 964	13 913	2 742	16%

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

Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 31.detsember 2025 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 33 aktiivset arendusprojekti (31.12.2024: 24 projekti) ja 196 650 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda (31.12.2024: 172 500 tuhat ruutmeetrit).



3
RIIKI



33
TÖÖS PROJEKTI



452 600
RUUTMEETRIT

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


EESTI



Manufaktuuri Vabrik, Tallinn

19 PROJEKTI – 100 500 m²

VALMIS ARENDUSED:

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

EHITUSES:

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

PIPELINE:

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


LÄTI



Ulbrokas 34, Rīga

9 PROJEKTI – 98 100 m²

VALMIS ARENDUSED:

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

EHITUSES:

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

PIPELINE:

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


KANADA



Weston, Toronto

5 MAA ARENDUSPROJEKTI – 254 000 m²

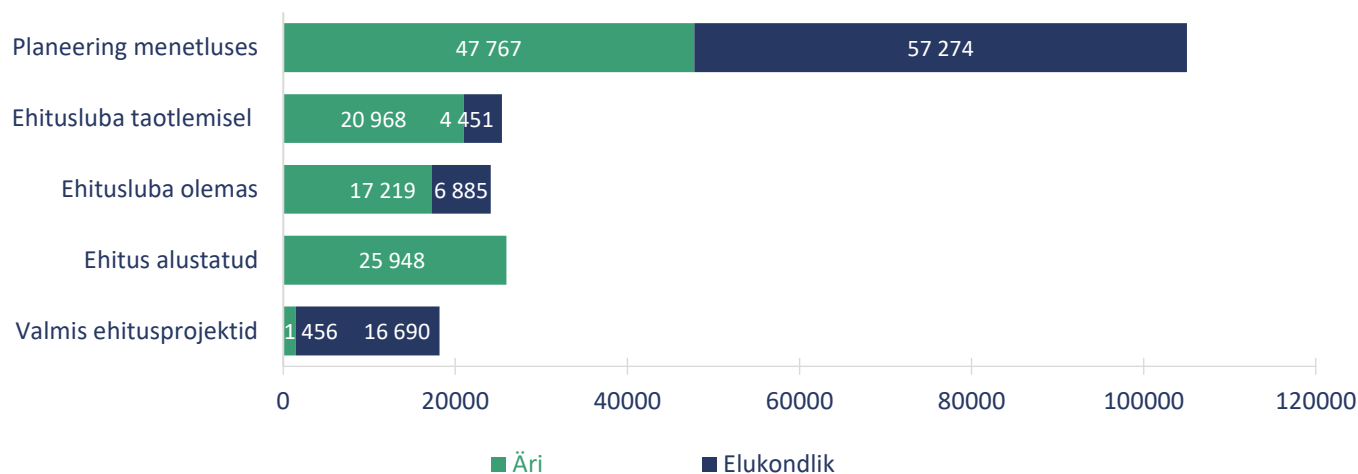
PIPELINE:

3 000 sihtotstarbeliselt ehitatud üürikorteri ehitusõiguste saamise etapp.

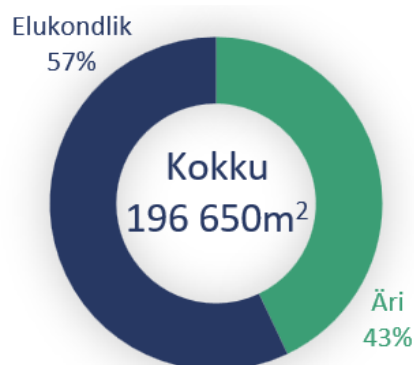
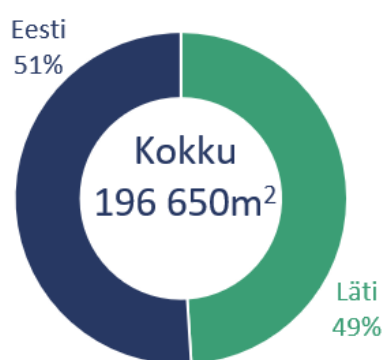
PEAMINE INVESTEERIMISSTRATEEGIA

Maa omandamine ehitusõiguse laiendamiseks eesmärgiga maa müüa.

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



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel* (seisuga 31. detsember 2025):



*Välja arvatud Kanada projektid

Töös olevad arendusprojektid:

Projekti aadress	Projekti nimi	Arendusettevõtte	Hepsori osalus	Projekti staatus	Ühikuid müüa		Müügitulu prognoos (M€)	Planeeritud ehituse algus	Planeeritud projekti lõpp
					Korterid (tükid)	Ärikondlik (m²)			
Nõmme tee 57, Tallinn	Lilleküla kodud	Hepsor N57 OÜ	100%	Ehituses ja/või müügis	1	0	0,2	IV kv 2022	IV kv 2025
Manufaktuuri 7, Tallinn	Manufaktuuri 7	Hepsor Phoenix 2 OÜ	50%	Ehituses ja/või müügis	8	466	1,5	I kv 2023	IV kv 2026
Paldiski mnt 227, Tallinn	Ojakalda kodud	Hepsor 3 Torni OÜ	100%	Ehituses ja/või müügis	9	0	1,8	III kv 2022	I kv 2026
Alvari 1,1a,5, Tallinn	Alvari 1, 1a,5	Hepsor A1 OÜ	100%	Planeering menetluses	145	777	37,8	N/A	N/A
Manufaktuuri 12, Tallinn	M12	Hepsor Phoenix 4 OÜ	50%	Ehituses ja/või müügis	49	0	12,6	III kv 2025	II kv 2027
Võistluse 7, Tallinn	V7	Hepsor V7 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	8	0	2,6	I kv 2026	II kv 2027
Manufaktuuri 5, Tallinn	Manufaktuuri Vabrik	Hepsor Phoenix 3 OÜ	50%	Ehituses ja/või müügis	152	0	48,6	III kv 2023	III kv 2028
Manufaktuuri 5, Tallinn	Manufaktuuri Vabrik II etapp	Hepsor Phoenix 3 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	171	1 731	48,7	N/A	N/A
Paevälja 7,9, Tallinn	Paevälja kvartal I etapp	Hepsor SOF OÜ	50%*	Ehitusluba menetluses/olemas	87	918	20	II kv 2026	I kv 2028
Narva mnt 150, 150a, Tallinn	Paevälja kvartal II-III etapp	Hepsor SOF OÜ	50%*	Planeering menetluses	209	0	40,6	II kv 2027	II kv 2030
Kadaka tee 197, Tallinn	Kadaka tee 197	H&R Residentsid OÜ	50%	Planeering menetluses	101	0	17,6	N/A	N/A
Meistri 14, Tallinn	Grüne maja	Hepsor M14 OÜ	51%	Valmis, teenib rahavoogu	0	3 474	N/A	II kv 2023	N/A
Vana Tartu mnt 49, Tallinn	Peetri ärikeskus	Hepsor VT49 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	0	3 551	N/A	I kv 2026	N/A
Pärnu mnt 113, Tallinn	P113 Tervisemaja	Hepsor P113 OÜ	45%*	Valmis, teenib rahavoogu	0	4 002	N/A	IV kv 2022	N/A
Narva mnt 150B, Tallinn	Narva mnt 150b	Hepsor N450 OÜ	100%	Planeering menetluses	0	4 185	N/A	N/A	N/A
Ranka Dambis 5, Riia	Nameja Rezidence	Hepsor RD5 SIA	100%	Ehituses ja/või müügis	6	0	1.0	III kv 2024	I kv 2026
Jurmala Gatve 74, Riia	Annenhof Mājas	Hepsor JG SIA	100%	Ehituses ja/või müügis	4	0	1,3	I kv 2025	I kv 2026
Braila iela 23, Riia	Zaļā Jugla	Hepsor Jugla SIA	100%	Ehituses ja/või müügis	105	0	16,2	III kv 2025	III kv 2028
Eiženijas iela 18, Riia	Kirsu Kalna Majas	Hepsor E18 SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	54	0	7,6	IV kv 2025	II kv 2027
Dzelzavas iela 74C, Riia	360° Dzelzavas Residences	Hepsor DZ74 SIA	50%	Ehituses ja/või müügis	103	0	14,3	II kv 2025	II kv 2027
Smaidu, Drelini	Smaidu park	SIA "Riga Properties 4"	50%	Planeering menetluses	0	74 314	N/A	N/A	N/A
Starta 17, Riia	Starta 17	Hepsor S17 SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	255	0	39,0	II kv 2026	IV kv 2029
Ulborkas 34, Riia	StockOffice U34	Hepsor U34 SIA	59,3%	Valmis, teenib rahavoogu	0	8 747	N/A	II kv 2024	N/A
Ganibu Dambis 17, Riia	Veidama kvartal I etapp	Hepsor Ganibu Dambis SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	0	5 154	N/A	II kv 2026	N/A
Ganibu Dambis 17a, Riia	Veidama kvartal II etapp	Hepsor Ganibu Dambis SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	0	18 961	N/A	N/A	N/A
Saules aleja 2a, Riia	Saules aleja	Hepsor SA2 SIA	51%	Planeering menetluses	0	4 190	N/A	N/A	N/A
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 I etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	80	1 177	19,4	I kv 2029	I kv 2031
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 II etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	80	0	19,4	IV kv 2029	IV kv 2031
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 III etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	150	1 135	48,5	IV kv 2030	IV kv 2033
KOKKU					1 777	132 765	479**		

*Sidus- ja ühisettevõtted

**Seisuga 31.12 on müügiipotensiaal 398 million eurot elukondlik (83%) ja 81 millionit eurot ärikondlik (17%).

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

Arendusprojektid Kanadas (seisuga 31. detsember 2025)

Hepsoni Kanada projektid on kajastatud finantsinvesteeringuna. Hepsor on investeerinud Torontos viite erinevasse arendusprojekti. Koostöös äripartneritega on Kanada suurimas linnas omandatud projektide esimeseks eesmärgiks detailplaneeringu teostamine ja seeläbi ehitusõiguse saavutamine kokku ca 3 000 uue rendikorteri rajamiseks.

- ✓ Weston Road projekti eesmärgiks oli kinnistu ehitusmahtude tõstmine ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks. 2025. aasta augustis jõustus Toronto linnavolikogu otsus, millega anti ehitusõigus kahe 35- ja 39-korruselise kortermaja rajamiseks, kogubrutopinnaga on 62 000 m².
- ✓ Isabella projekti eesmärgiks on Torontos aadressil 164 – 168 Isabella Street asuva kolme kinnistu liitmine ja tekkinud uuele kinnistule elukondliku kõrghoone planeerimine ehitusmahus ca 42 000 m².
- ✓ Elysium Glenavy projekt, mille raames omandati 7 kinnistut Toronto kesklinna Leaside-i piirkonnas aadressil 17-29 Glenavy Avenue, eesmärgiga arendada sinna tulevikus elukondlik rendikorteritega kõrghoone ehitusmahus ca 25 000 m².
- ✓ High Park-i projekt, mille raames omandati 11 kinnistust koosnev arendusprojekt, aadressil 21-29 Oakmount Rd & 26-36 Mountview Avenue. Arendusalale planeeritakse kahe torniga rendikorteritega kõrghoonet ehitusmahus ca 62 000 m².
- ✓ Brownville Avenue projekt, mille käigus omandati 17 kinnistust koosnev arendusprojekt Kanadas, Torontos, Brownville Avenue-l. Projekti raames planeeritakse rendikorteritega hoonet ehitusmahus ca 63 000 m².



Arendusprojektid Tallinnas (seisuga 31. detsember 2025)



Planeering menetluses

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

Ehitusluba menetluses/olemas

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

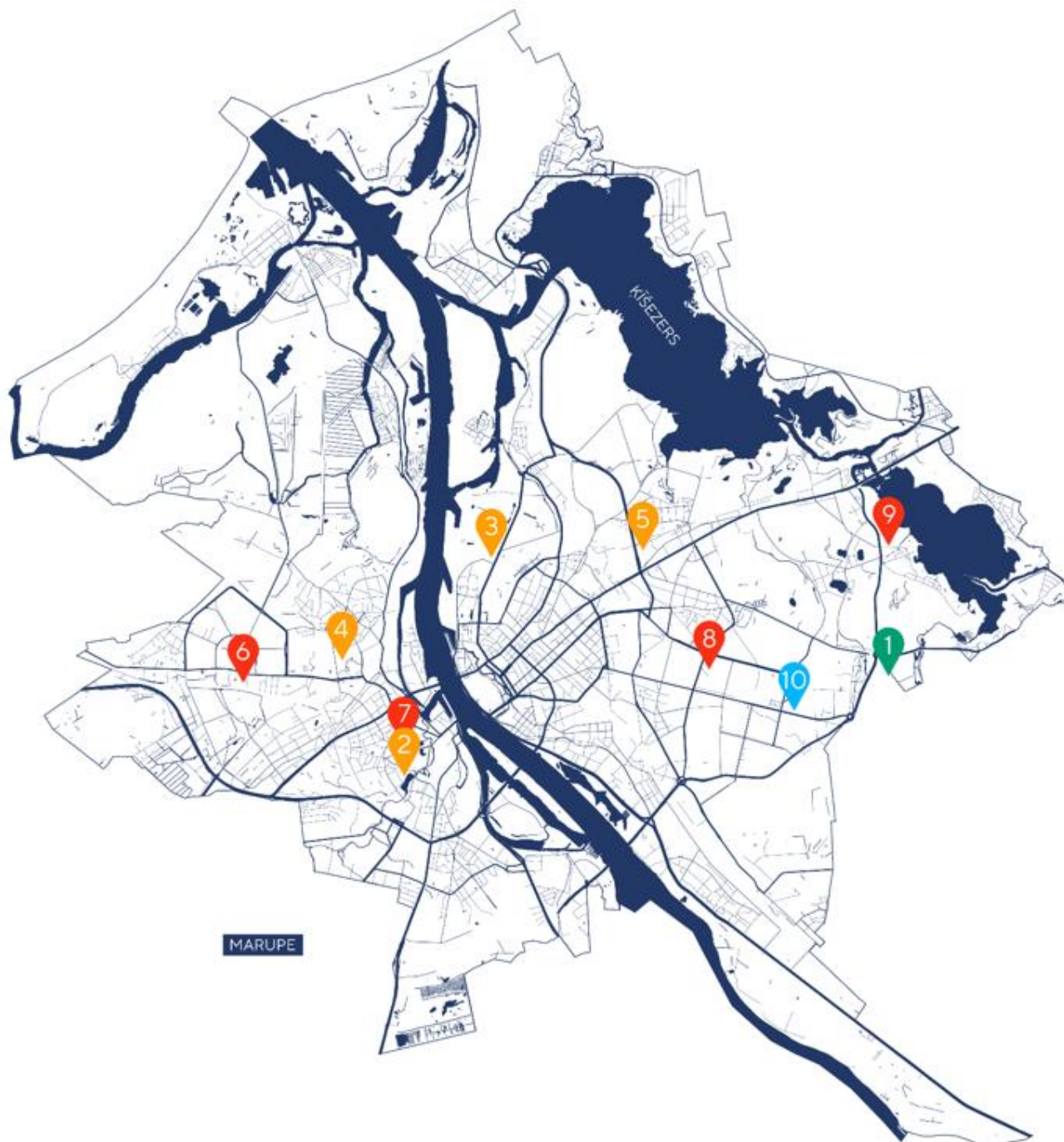
Ehituses ja/või müügis

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

Valmis objekt, teenib rahavoogu

- 15 Meistri 14
- 16 Pärnu mnt 113

Arendusprojektid Riias (seisuga 31. detsember 2025)



Planeering menetluses

1 RP4 Drelini

Ehitusluba menetluses/olemas

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

Ehituses ja/või mūgis

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

Valmis objekt, teenib rahavoogu

10 Ulbrokas 34

Projektid Torontos (seisuga 31. detsember 2025)



Maa väärindamiseks ostetud kinnistud

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

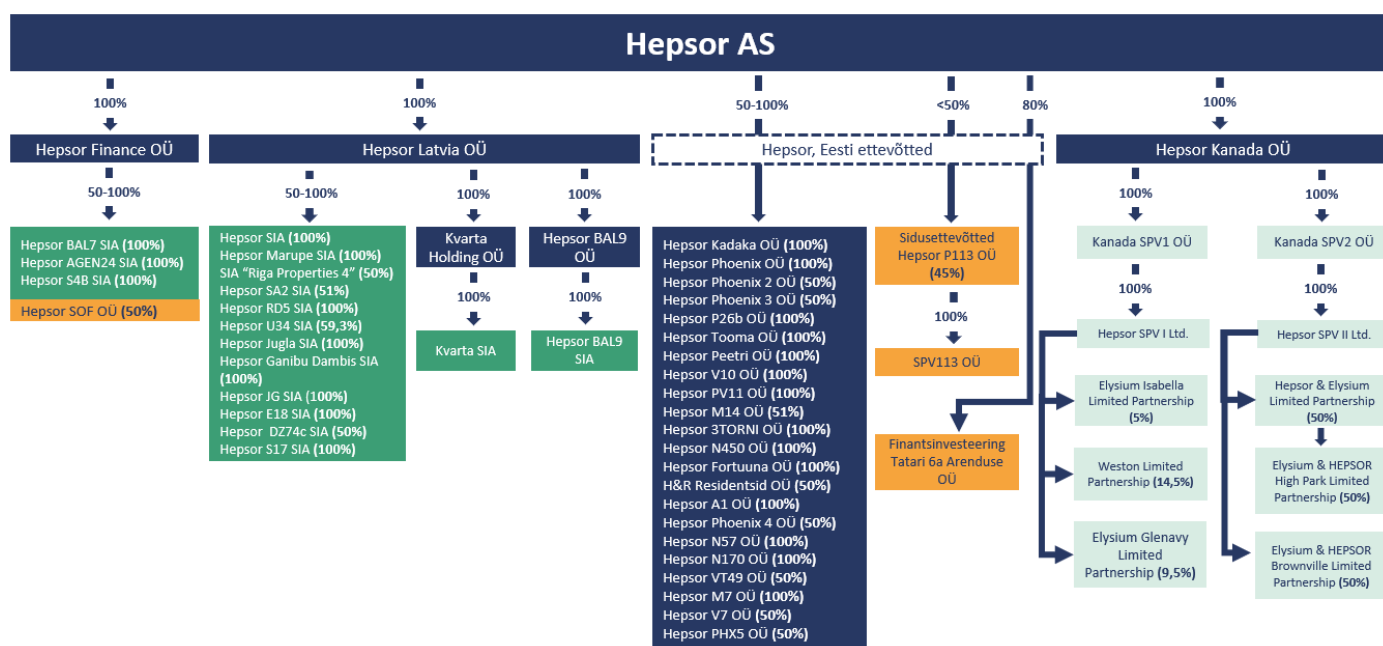
Olulised sündmused

- ✓ Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ sõlmis osanike lepingu, mille alusel müüdi 50% suurune osalus Hepsor SOF OÜ-s EfTEN Capitali hallatavale usaldusfondile EfTEN Special Opportunities Fund. Hepsor SOF OÜ osaluse müügiga loodi alus Lasnamäel asuva arendusprojekti ühiseks elluviimiseks. 14. aprillil teavitati Hepsori ja EfTENi koostööst arendada Lasnamäele ligi 300 korterit.
- ✓ 30. aprillil sõlmis Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor 3Torni OÜ asjaõiguslepingu, mille alusel müüdi 20 korterit Ojakalda Kodud arendusprojekti (Paldiski mnt 227c, Tallinn) ettevõtte teisele osanikule Artex KV OÜ-le.
- ✓ Hepsor AS-i nõukogu valis Hepsor AS-i uueks juhatuse liikmeks senise Läti maajuhi Martti Krassi, kes asub ametisse 1. augustist 2025 viieaastase volitusega. Senise juhatuse esimehe Henri Laksi volitused lõpevad 1. augustil 2025, mil ta siirdub vastavalt Hepsori aktsionäride 21. mail 2025 toimunud üldkoosoleku otsusega Hepsori nõukogu liikmeks.
- ✓ Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor VT49 OÜ sõlmis pikaajalised üürilepingud Maxima Eesti OÜ ja GYM Eesti OÜ-ga ning alustab uue ärikeskuse arendust aadressil Vana-Tartu mnt 49, Rae vald.
- ✓ Hepsor AS on otsustanud omandada seniselt Hepsor Läti maajuhilt ning tulevaselt Hepsor AS juhatuse liikmelt Martti Krassilt talle (läbi Hugomon OÜ) kuuluva vähemusosaluse Hepsor Latvia OÜ-s ning asendada see osalusega Hepsor AS-s. Tehingu eesmärgiks oli joondada tulevase juhatuse liikme huvid kontserni kui terviku huvidega ja sellest tulenevalt viia Martti Krassi osalus emaettevõtte tasandile.
- ✓ 19. juunil 2025 sõlmisid Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ ja INTH Vara OÜ osanikelepingu, mille eesmärk on alustada 13-korruselise eluhoone ehitust Riias, aadressil Dzelzavas iela 74c. Osanikelepingu kohaselt omandab Hepsor Latvia OÜ 50% suuruse osaluse ettevõttes Laba māja centrā SIA (uue ärinimega Hepsor Dz74c SIA), mille eest tasutakse 174 tuhat eurot. Osaluse muutuse kanne äriregistris on veel tegemata.
- ✓ 8. juulil võttis Hepsor AS nõukogu vastu otsuse suurendada aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Aktsiakapitali suurendamine on seotud 12. juuni 2025 aktsionäride otsusega heaks kiidetud Hepsor Latvia OÜ (registrikood 16193797) 20% osaluse omandamisega Hugomon OÜ-lt (registrikood 14221704), mille eest Selts tasub osaliselt Seltsi aktsiate emiteerimisega Hugomon OÜ-le.
- ✓ 9. juulil allkirjastasid Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Phoenix 4 OÜ ja ehitusettevõtte Mitt & Perlebach OÜ lepingu M12 nime kandva arendusprojekti ehitamiseks Tallinnas, aadressil Manufaktuuri 12. Ehituslepingu maht on 7,0 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ 21. juulil sõlmis Hepsor AS ja EfTEN Special Opportunities Fundi ühisettevõtte Hepsor SOF OÜ asjaõiguslepingu, millega omandati kinnistud aadressidel Narva mnt 150 ja Narva mnt 150a. Kinnistud osteti Hepsor kontserni ettevõttelt Hepsor N450 OÜ.
- ✓ 5. augustil valis Hepsor AS nõukogu uueks esimeheks Henri Laksi, kelle volitused kehtivad kolm aastat.
- ✓ 14. augustil 2025 registreeriti Läti äriregistris Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ 100%-lise osaluse omandamine Läti ettevõttes Starta 17 SIA. Starta 17 SIA-le kuulub kinnistu Riias, aadressil Starta iela 17. Kinnistule on kavas ehitada kolm 14-korrulist kortermaja kokku ligikaudu 250 korteriga ning netomahuga 14 500 m². Etapiviisilise ehitusega planeeritakse alustada 2026. aasta lõpus.
- ✓ 19. augustil teostas Hepsor AS dividendimakse aktsionäridele summas 0,26 eurot aktsia kohta, kokku 1,0 miljonit eurot.

- ✓ 12. septembril sõlmisid Hepsor AS kontserni kuuluvad ettevõtted Hepsor Phoenix 3 OÜ ja Hepsor Phoenix 4 OÜ AS-iga LHV Pank laenulepingud kogumahus 40,3 miljonit eurot, et finantseerida kahte Manufaktuuri kvartali arendusprojekti Tallinnas – Manufaktuuri Vabrik I etapp ja Manufaktuuri 12.
- ✓ 15. septembril allkirjastas Hepsor AS kontserni tütarettevõtte Hepsor Phoenix 3 OÜ aadressil Manufaktuuri 5b Manufaktuuri Vabriku esimese etapi ehitamiseks ehituslepingu ettevõttega Mitt&Perlebach OÜ, kogumaksumusega 33,3 miljonit eurot, millele lisanub käibemaks.
- ✓ 15. septembril 2025. aastal allkirjastasid Hepsor AS kontserni kuuluv ettevõtte Hepsor Jugla SIA ja ehitusettevõtte Mitt&Perlebach SIA ehituslepingu maksumusega 8,2 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Leping sõlmiti Zaļā Jugla elamuarendusprojekti esimese etapi ehitustööde teostamiseks aadressil Braila iela 23, Jugla, Riia.
- ✓ 12. novembril 2025. aastal teatas Hepsor AS võlakirjade avalikust pakkumisest, mille kogumaht on 20 miljonit eurot ning esimese seeria pakkumise raames kaasab Hepsor kuni 6 miljonit eurot võimalusega suurendada mahtu kuni 8 miljoni euroni.
- ✓ 21. novembril 2025. aastal lõppes Hepsor AS võlakirjade avalik pakkumine. Pakkumise raames märgiti võlakirju kokku 8,5 miljoni euro eest, sellest 6,2 miljonit eurot ehk 72,8% Eestis, 2,1 miljonit eurot ehk 24,6% Lätis ja 0,2 miljonit ehk 2,6 % Leedus. Esimese seeria pakkumise baasmaht summas 6 miljonit eurot märgiti 1,4-kordselt üle. Hepsor kasutas õigust suurendada pakkumise mahtu 2 000 võlakirja võrra, mille tulemusena suurenes pakkumise kogumaht 8 miljoni euroni. Võlakirjad kanti investorite väärtipaberikontodele 26. novembril ning võlakirjade esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade põhinimekirjas oli 27. november 2025.
- ✓ 18. detsembril 2025. aastal sõlmisid Hepsor AS ja Tolaram Grupi ettevõtte AS Phoenix Land osanikelepingu, mille alusel jätkatakse koostööd Manufaktuuri kvartali järgmise etapi elluviimisel. Selleks on asutatud Hepsori ettevõtte Hepsor PHX5 OÜ, mis kuulub võrdsetes osades Hepsor AS-ile ja AS-ile Phoenix Land. Uus ettevõtte alustab elu- ja ärikinnisvara arendust Tallinnas aadressil Manufaktuuri 3. AS Phoenix Land annab nimetatud kinnistu mitterahalise sissemaksena Hepsor PHX5 OÜ vabatahtlikku reservkapitali kokku summas 5,8 miljonit eurot.
- ✓ 19. detsembril 2025. aastal kinnitas Harju Maakohus Novel Clinic Assets OÜ võlausaldajate nimekirja, milles asus seisukohale, et Hepsor P113 OÜ-l oli õigus üürileping Novel Clinic Assets OÜ-ga üles öelda. Kohus tunnistas Hepsor P113 OÜ kahjunõudeid Novel Clinic Assets OÜ suhtes summas 6 090 257,27 eurot 1. järgu nõudena. Sellest 2 947 092,88 eurot on tingimuslik ja sõltub sellest, kas kõnealune osa kahjust tulevikus väheneb.
- ✓ 30. detsembril 2025. aastal sõlmisid Hepsor AS-i kontserni ettevõtte Hepsor E18 SIA ja ehitusettevõtte Mitt & Perlebach OÜ lepingu „Ķiršu Kalna Mājas“ nimelise elamuarendusprojekti ehitamiseks Riias Dzirciemi linnaosas. Ehituslepingu maht on 5,25 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.

Kontserni struktuur

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



2025. aastal on toimunud kontserni struktuuris järgmised muudatused:

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

Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	2025	2024	2023	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
Müügitulu	35 414	38 397	41 135	4 526	10 542	5 087
Brutokasum/-kahjum	5 636	6 762	7 068	694	2 531	244
EBITDA	3 458	4 536	5 227	367	2 050	-225
Ärikasum/-kahjum	3 359	4 332	5 034	346	1 998	-277
Puhaskasum/-kahjum	1 039	2 134	3 480	-422	957	-1 298
Sh emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	399	423	1 185	-538	578	-1 087
Koondkasum/-kahjum	191	-156	1 713	-344	-76	-3 315
Sh emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	889	-81	1 127	-466	248	-1 157
Kasum aktsia kohta	0,10	0,11	0,31	-0,14	0,15	-0,28

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Varad kokku	91 835	88 813	91 001
Sh varud	58 938	64 141	77 439
Kohustised kokku	50 644	66 803	68 840
Sh allutatud tütaettevõtte osanike laenud ja muud omakapitali-laadsed instrumendid, mis on klassifitseeritud kohustustena	16 070	16 393	13 202
Intressikandvad laenukohustised kokku	47 747	54 688	56 905
Sh allutatud tütaettevõtte osanike laenud	13 770	14 693	13 202
Omakapital kokku	27 078	22 010	22 161
Sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	20 858	20 912	20 993

Suhtarvud

	2025	2024	2023	IV kvartal 2025	IVkvartal 2024	IV kvartal 2023
Brutokasumi marginaal	15,9%	17,6%	17,2%	15,3%	24,0%	4,8%
Ärikasumi marginaal	9,5%	11,3%	12,2%	7,6%	19,0%	-5,4%
EBITDA marginaal	9,8%	11,8%	12,7%	8,1%	19,4%	-4,4%
Puhaskasumi marginaal	2,9%	5,6%	8,5%	-10,7%	9,1%	-25,5%
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasumi marginaal	1,1%	1,1%	2,8%	-11,9%	5,4%	-21,4%
Üldkulude suhtarv	8,9%	7,0%	5,0%	25,0%	7,2%	10,6%

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Omakapitali määr	29,5%	24,8%	24,4%
Kohandatud omakapitali määr	47,0%	43,2%	38,9%
Võlakordaja	52,0%	61,6%	62,6%
Kohandatud võlakordaja	37,0%	45,0%	48,0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,6	2,3	1,7
Omakapitali tootlus	4,2%	9,7%	16,4%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	1,9%	2,0%	5,8%
Varade tootlus	1,2%	2,4%	4,1%

Suhtarvude definitsioonid

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasumi marginaal = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

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

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

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

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

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

Majandustulemused

Müügitulu

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

Aruandeaasta neljanda kvartali müügitulu oli 4,5 miljonit eurot (IV kvartal 2024: 10,5 miljonit eurot), millest müügitulu Eestis oli 3,2 miljonit eurot (IV kvartal 2024: 8,8 miljonit eurot) ehk 70,5% (IV kvartal 2024: 83,8%) ja müügitulu Lätis oli 1,3 miljonit eurot (IV kvartal 2024: 1,7 miljonit eurot) ehk 29,5% (IV kvartal 2024: 16,2%) kogu kontserni müügitulust

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

2025. aastal müüs kontsern asjaõiguslepingutega kokku 141 korterit (2024: 194 korterit), millest 22 korterit müüdi neljandas kvartalis (IV kvartal 2024: 52). Aruandeaastal müüdi Tallinnas asjaõiguslepingutega kokku 91 korterit (2024: 165 korterit) ja Riias 50 korterit (2024: 29 korterit).

2025. aastal müüsid Hepsor kontserni ettevõtted Hepsor Fortuuna OÜ ja Hepsot N450 OÜ kinnistud aadressidel Paevälja 5, 7 ja 9 ja Narva mnt 150, 150a kontserni 50% osalusega ühisettevõttele Hepsor SOF OÜ-le. Tehingute kogumaksumus oli 9,0 miljonit eurot, millele lisandus käibemaks. Aruandeperioodil kajastub sellest tehingust müügituluna 7,2 miljonit eurot kuna tulu on korrigeeritud realiseerimata kasumi (1,8 miljoni euro) võrra.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern ka projektijuhtimiseteenuseid ning teenib üüritulu. 2025. aastal teenis kontsern muud müügitulu samas mahus kui võrreldaval perioodil 2,2 miljonit eurot, mis moodustas 6,1% (2024: 5,8%) kogu kontserni müügitulust.

Neljandas kvartalis oli muu müügitulu kokku 0,8 miljonit eurot (IV kvartal 2024: 1,1 miljonit eurot) moodustades 17,6% (IV kvartal 2024: 10,2%) kogu kontserni müügitulust.

Kasumlikkus

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

Positiivselt mõju andis varude ümber liigitamine kinnisvarainvesteeringuks, millest tulenevalt realiseerus muud äritulu kokku summas 0,8 miljonit eurot (2024: 0,3 miljonit eurot) ja intressitulude kasv 0,3 miljonit euro võrra võrreldes eelmise aastaga.

Kontserni aruandeaasta brutokasum oli 5,6 miljonit eurot ja brutokasumimarginaal oli 15,9% (2024: 6,8 miljonit eurot ja 17,6%). Kontserni neljanda kvartali brutokasum oli 0,7 miljonit eurot ja brutokasumimarginaal oli 15,3% (IV kvartal 2024: 2,5 miljonit eurot ja 24,0%).

2025. aastal müüdi kinnistud Paevälja 5,7,9 ja Narva mnt 150, 150a, millest tulenevalt realiseerus teises ja kolmandas kvartalis brutokasumit 1,9 miljonit eurot.

Kontserni 2025. aasta ärikasum oli 3,4 miljonit eurot ja neljanda kvartali ärikasumiks kujunes 0,3 miljonit eurot (2024: 4,3 miljonit eurot ja IV kvartal 2024: 2,0 miljonit eurot). Aruandeaasta ärikasumimarginaal oli 9,5% (2024: 11,3%) ja neljanda kvartali ärikasumi marginaaliks kujunes 7,6% (IV kvartal 2024: 19,0 %). Neljandas kvartalis liigitati ümber kinnistud Narva mnt 150b, Alvari 1, Alvari 1a ja Alvari 5 varudest kinnisvarainvesteeringuks, kinnistute hindamisest õiglasesse väärtusesse teenis kontsern 0,8 miljonit muud muud äritulu. Kinnistuid hoitakse väärtuse kasvu eesmärgil.

2025. aasta puhaskasum oli 1,0 miljonit eurot (2024: 2,1 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 0,4 miljonit eurot (2024: 0,4 miljonit eurot) ja vähemusosaluse puhaskasum oli 0,6 miljonit eurot (2024: 1,7 miljonit eurot).

Aruandeaasta neljanda kvartali puhaskahjum oli 0,5 miljonit eurot (IV kvartal 2024: puhaskasum 1,0 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike puhaskahjum oli 0,5 miljonit eurot (IV kvartal 2024: puhaskasum 0,4 miljonit eurot).

Puhaskasumimarginaaliks kujunes aruandeaastal 2,9% ja neljandas kvartalis -10,7% (2024: 5,7% ja IV kvartal 2024: 9,1%). Emaettevõtte omanike kasumimarginaaliks kujunes neljandas kvartalis -11,9% (IV kvartal 2024: 5,5%) ja aruandeaastal 1,1% (2024: 1,1%).

Bilanss

Kontserni bilansimaht on aastaga kasvanud 3,4% olles seisuga 31.12.2025 – 91,8 miljonit eurot (31.12.2024: 88,8 miljonit eurot). Varud moodustasid bilansimahust 64,2% ehk 58,9 miljonit eurot (31.12.2024: 72,2% ja 64,1 miljonit eurot).

Varude kasvu on mõjutanud 2025. aastal on kontserni arendusportfelli lisandunud kolm uut elamuarendusprojekti nendest kaks Riias, 103 korteriga arendusprojekt aadressil Dzelzavas iela 74C ja 255 korteriga arendusprojekt aadressil Starta 17 ning üks Tallinnas, aadressil Manufaktuuri 3. Varud on vähenenud asjaõiguslepingute müüdud 141 korteri arvelt, kinnistute Paevälja 5,7,9 ja Narva mnt 150, 150a müügist ning kinnistute Narva mnt 150b ja Alvari tänav 1,1a ja 5 ümber liigitamisest kinnisvarainvesteeringuks.

Seisuga 31.12.2025 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 4,2% ehk 3,8 miljonit eurot. Samal perioodil eelmine aasta moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansimahust 7,0% ehk 6,2 miljonit eurot.

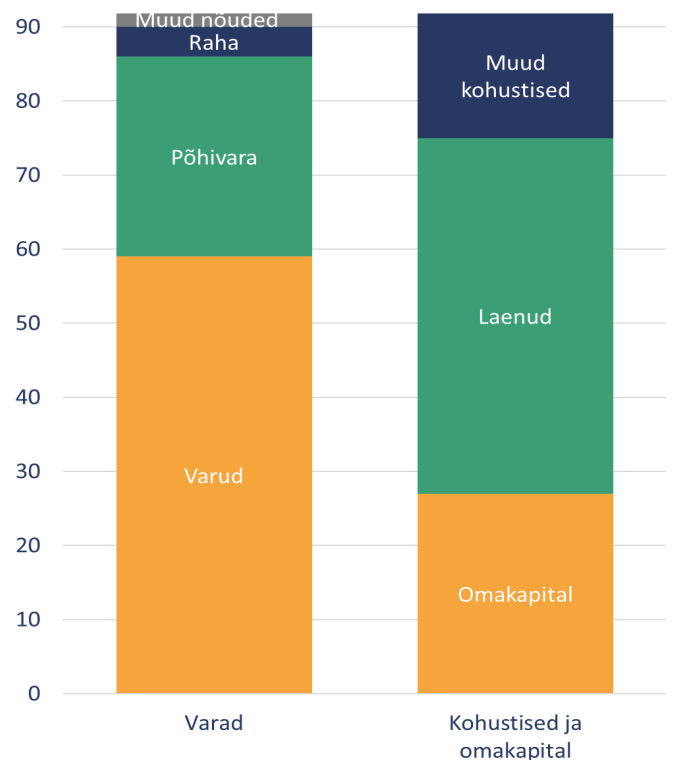
Kontserni laenukohustised olid 31.12.2025 seisuga kokku 47,7

miljonit eurot võrreldes 54,7 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil ja võlakordaja oli 52,0% (31.12.2024: 61,6%).

Tütarettevõtete osanike poolt antud laenud, mis on seotud tütaettevõtte arendusprojekti riskiga olid 13,7 miljonit eurot (31.12.2024:14,7 miljonit eurot). Kohandatud võlakordaja oli aasta lõpu seisuga 37,0% (2024: 45,0%).

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

Bilansi struktuur 31.12.2025 (m€)



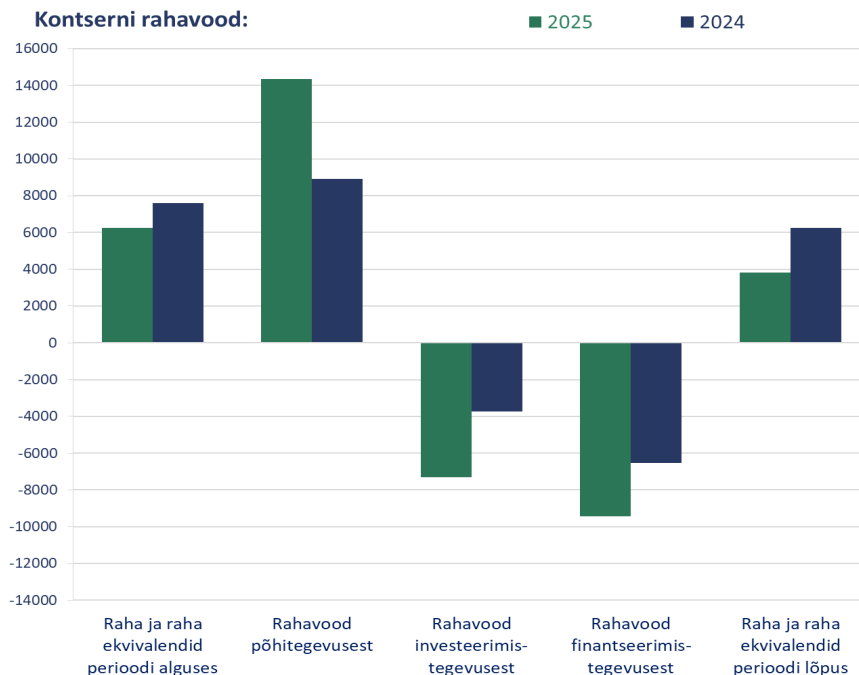
Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital vähenes aruandeperioodil 0,3% võrra, ulatudes 20,9 miljoni euroni. Omakapitali muutust mõjutas lisaks aruandeaasta kasumile dividendide maksmine summas 1,0 miljonit eurot, mis kajastati jaotamata kasumi jaotamisena ning Hepsor Latvia 20%-lise osaluse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

Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2025. aasta alguses 6,2 miljonit eurot ning perioodi lõpus 3,8 miljonit eurot. Aruandeaasta negatiivne rahavoog oli 2,4 miljonit eurot (2024: 1,3 miljonit eurot).

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

Kontserni rahavood:



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

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

Aktsia ja aktsionärid

Hepsor AS-i aktsiad (HPR1T; ISIN EE3100082306) on noteeritud Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas alates 26. november 2021. Kokku on kontsern emiteerinud 3 912 522 aktsiat nimiväärtusega 1 euro.

Seisuga 31. detsember 2025 oli Hepsor AS-il 8 561 aktsionäri.

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

Aktsionär	Positsioon	Aktsiate arv	Osalus %
Martti Krass	Juhatuse liige	59 109	1,51%
Henri Laks	Nõukogu esimees	498 000	12,73%
Andres Pärloja	Nõukogu liige	997 500	25,49%
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	997 500	25,49%
Kokku	-	2 552 109	65,23%

Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. jaanuar 2025:

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

Perioodil 1. jaanuar 2025 kuni 31. detsember 2025 teostati Hepsori aktsiatega kokku 6 844 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 151 152 aktsiat kogusummas 783 520 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 7,26 eurot ning madalaim 3,60 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31. detsembri 2025 seisuga 24,3 miljonit eurot ning kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital on 21 miljonit eurot (31.12.2024: 21 miljonit eurot).

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

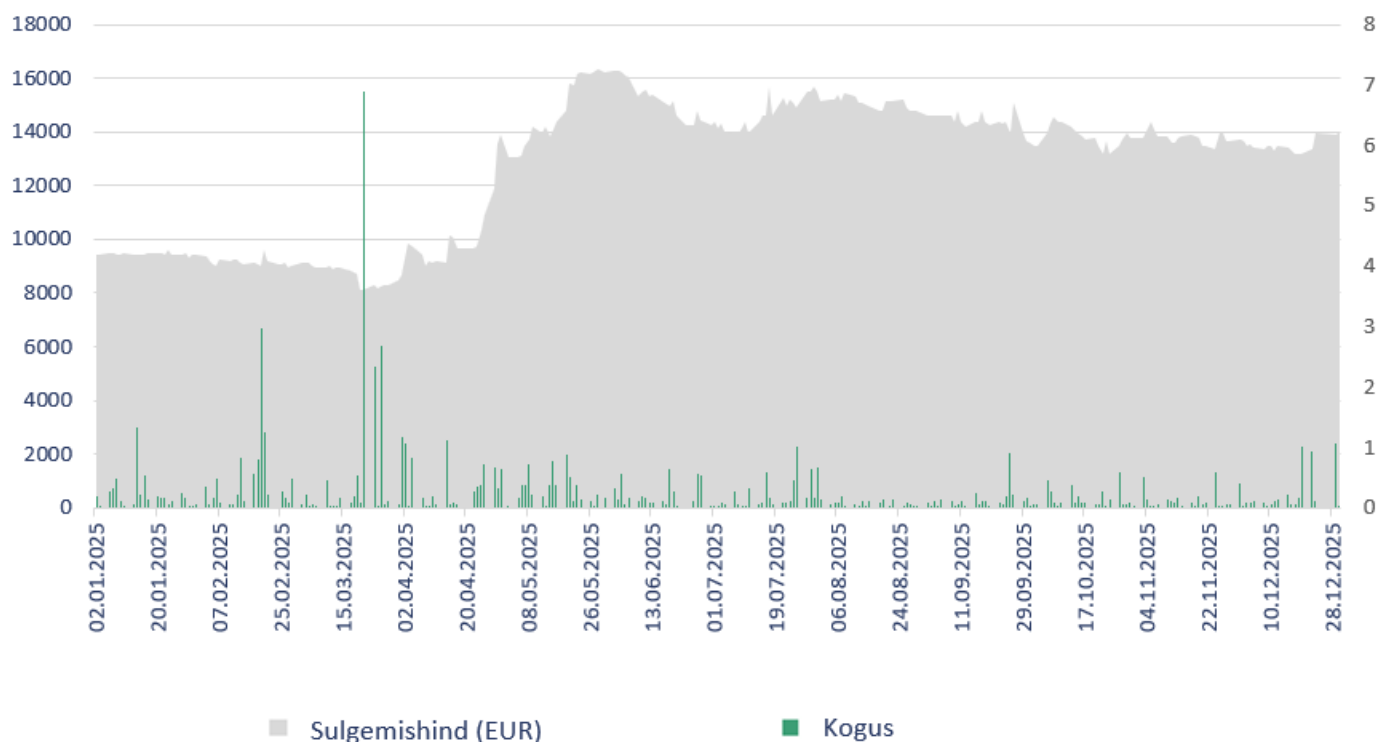
Hepsori aktsiakapitali suurendamine kanti äriregistrisse 17. juulil 2025, millest alates on Hepsori aktsiakapitali suurus 3 912 522 eurot, mis on jagatud 3 912 522 aktsiaks nimiväärtusega 1 euro. Vastavalt Nasdaq Tallinna börsi juhatuse 18. juuli 2025. a otsusele noteeriti ja võeti Hepsori poolt täiendavalt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

31.12.2025
turuväärtus

24,3

miljonit eurot

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 12 kuud (1. jaanuar 2025 – 31. detsember 2025):



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. jaanuar 2025 – 31. detsember 2025):



Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Varad			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid		3 821	6 249
Nõuded ja ettemaksed	3	1 807	761
Lühiajalised laenuõuded	4	0	200
Varud	2	58 938	64 141
Käibevarad kokku		64 566	71 351
Põhivarad			
Materiaalne põhivara		260	288
Immateriaalne põhivara		0	2
Kinnisvarainvesteering	5	11 820	7 980
Finantsinvesteeringud	6	7 837	6 424
Investeeringud ühisettevõtetesse		26	0
Pikaajalised laenuõuded	4	6 521	2 428
Muud pikaajalised nõuded		805	340
Põhivarad kokku		27 269	17 462
Varad kokku	22	91 835	88 813
Kohustised ja omakapital			
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenukohustised	7	5 687	23 336
Lühiajalised rendikohustised		50	52
Ettemaksed klientidelt		1 544	724
Võlad tarnijatele ja muud võlad	8	6 832	6 542
Lühiajalised kohustised kokku		14 113	30 654
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	7	42 060	31 352
Pikaajalised rendikohustised		112	162
Muud pikaajalised kohustised	9	8 472	4 635
Pikaajalised kohustised kokku		50 644	36 149
Kohustised kokku	22	64 757	66 803
Omakapital			
Aksiakapital	11	3 913	3 855
Ülekurss		8 917	8 917
Reservkapital		385	385
Jaotamata kasum		13 863	8 853
Omakapital kokku		27 078	22 010
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		20 858	20 912
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		6 220	1 098
Kohustised ja omakapital kokku		91 835	88 813

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	12 kuud 2025	12 kuud 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
Müügitulu	13, 22	35 414	38 397	4 526	10 542
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	14	-29 778	-31 635	-3 832	-8 011
Brutokasum		5 636	6 762	694	2 531
Turustuskulud (-)	15	-1 334	-898	-658	-295
Üldhalduskulud (-)	16	-1 828	-1 802	-472	-460
Muud äritulud		1 155	449	841	365
Muud ärikulud (-)		-270	-179	-59	-143
Ärikasum/-kahjum	22	3 359	4 332	346	1 998
Finantstulud	18.1	712	421	390	159
Finantskulud (-)	18.2	-2 685	-2 578	-1 158	-1 159
Kasum enne tulumaksu		1 386	2 175	-422	998
Tulumaks		-347	-41	-64	-41
Aruandeperioodi puhaskasum		1 039	2 134	-486	957
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		399	423	-538	578
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		640	1 711	52	379
Koondkasum/- kahjum					
Omanikuvahetusega seotud muutused	20	-81	-313	0	-389
Muutused tütarettevõtete omakapitalides	20	249	0	249	0
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-714	-1 874	-180	-671
Valuutakursi vahed välisettevõtete ümberarvestusel		-302	-103	73	27
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		-848	-2 290	142	-1 033
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		491	-504	72	-330
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		-1 339	-1 786	69	-703
Aruandeperioodi koondkasum kokku		191	-156	-344	-76
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		889	-81	-466	248
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-699	-75	121	-324
Kasum aktsia kohta					
Tava (eurot aktsia kohta)		0,10	0,11	-0,14	0,15
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		0,10	0,11	-0,14	0,15

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurs	Reservkapital	Jaotamata kasum		
Saldo 31.12.2023	3 855	8 917	385	7 836	1 168	22 161
2024						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	423	1 711	2 134
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum	0	0	0	-504	-1 786	-2 290
Vabatahtlik reservkapital	0	0	0	0	5	5
Saldo 31.12.2024	3 855	8 917	385	7 755	1 098	22 010
Saldo 31.12.2024	3 855	8 917	385	7 755	1 098	22 010
2025						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	399	640	1 039
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum	0	0	0	491	-1 339	-848
Vabatahtlik reservkapital	0	0	0	0	5 821	5 821
Tasutud dividendid	0	0	0	-1 002	0	-1 002
Aktsiate emiteerimine	58	0	0	0	0	58
Saldo 31.12.2025	3 913	8 917	385	7 643	6 220	27 078

Lisainformatsioon lisas 11.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2025	2024
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	22	3 359	4 332
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum		99	204
Change in fair value of investment property		-792	0
Tasutud tulumaks		-320	0
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1 040	789
Varude muutus	19	4 116	6 464
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		2 970	-2 602
Muud muutused		100	-278
Muud mitterahalised muutused		5 859	0
Rahavood põhitegevusest kokku		14 346	8 909
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-69	-23
Laekunud materiaalse põhivara müügist		2	0
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		0	-3
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel		-1 868	-4 420
Tasutud ühisettevõtete soetamisel		-1	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel		-1 422	-1
Netorahavood tütarettevõtete müügist		4	1 601
Antud laenud	4	-4 144	-918
Laekunud intressid		5	39
Investeeringustegevusest rahavood kokku		-7 493	-3 725
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	19 574	37 619
Saadud laenude tagasimaksed	7	-33 104	-38 869
Võlakirjade emissioon (neto)	7	7 808	0
Makstud intressid	19	-3 522	-5 326
Kapitalirendi tagasimaksed		-10	-9
Kasutusrendi tagasimaksed		-42	-147
Vähemusosaluse sissemaksed osakapitali		249	209
Tasutud tütarettevõtte jagunemisel		0	-1 537
Osakapitali väljamaksed vähemusosalusele		0	-134
Makstud dividendid	11	-1 002	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest		610	1 738
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-16	-83
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-9 450	-6 539
Rahavood kokku		-2 597	-1 355
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 249	7 604
Tütarettevõtte omandamisel saadud raha		169	0
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		-2 428	-1 355
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 821	6 249

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2025. aasta neljanda kvartali ja kaheteist kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandlusstandarditele ("IFRS (EL)"), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2025. aasta neljanda kvartali aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2024. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuandes on võrdlusperioodidena esitatud 2024. aasta auditeeritud andmed ja 2024. aasta neljanda kvartali auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2025. aasta neljanda kvartali konsolideeritud auditeerimata aruannet.

2025. aastal ei ole kontsern teinud muudatusi oma varade õiglase väärtuse hindamise põhimõtetes.

Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla, kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 31.12.2025 on kasutusload väljastatud elamuarenduse projektidele aadressidel, Manufaktuuri 7, Nõmme tee 57 ja Paldiski mnt 227c Eestis ning Ranka dambis 5 ja Jürmalas gatve 74 Lätis. Lisaks on osaline kasutusluba väljastatud ärikinnisvara arendusprojektile aadressil Ulbrokas 34 Lätis. Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 31.12.2025 müümata 36 (31.12.2024: 30) korterit, millest 10 korterit Riias ning 26 korterit Tallinnas.

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

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra, mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.12.2025 on aruandeperioodi intressikulud varudesse kapitaliseeritud summas 1 859 tuhat eurot (31.12.2024: 3 740 tuhat eurot). Lisainformatsioon on esitatud lisas 19.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

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

Kontserni varudes kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				31.12.2025		31.12.2024	
Adress	Arendusettevõte	Asukoht	Segment	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus
Pooleliolevad arendusprojektid							
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	9 530	E
Narva mnt 150b, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	0	-	4 071	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	10 776	D	7 556	D
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	0	-	7 260	E
Alvari 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	1 885	B
Alvari 1, 1a, 5 Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	2 022	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 387	A	1 305	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 867	D	1 131	B
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 295	B	1 153	B
Võistluse 7, Tallinn	Hepsor V7 OÜ	Eesti	Elukondlik	490	B	425	B
Manufaktuuri 3, Tallinn	Hepsor PHX5 OÜ	Eesti	Elukondlik	5 834	A	0	-
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	1 082	B	1 079	B
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	0	-	6 794	D
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	1 681	D	618	B
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 928	C	4 431	B
Jūrmalas gatve 74, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	0	-	5 226	D
Smaidu, Dreilini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	4 484	A	4 226	A
Eiženijas 18, Riia	Hepsor E18 SIA	Läti	Elukondlik	546	D	361	B
Dzelzavas 74c, Riia	Hepsor Dz74c SIA	Läti	Elukondlik	4 036	D	0	-
Starta 17, Riia	Hepsoer S17 SIA	Läti	Elukondlik	1 288	B	0	-
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				40 694		59 073	
Müügiks valmis arendusprojektid							
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E
Meistri 14, Tallinn	Hepsor Meistri 14 OÜ	Eesti	Äri	0	E	0	E
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	122	E	2 349	E
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	1 884	E	0	-
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	2 380	E	0	-
Strelnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	0	-	77	E
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	671	E	2 626	E
Jūrmalas gatve 74, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	578	E	0	-
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	12 593	E	0	-
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				18 244		5 068	
Varud kokku				58 938		64 141	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjatele	1 001	463
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-13	-13
Nõuded ostjatele kokku	988	450
Ettemaksed		
Maksude ettemaks		
Käibemaks	320	147
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	59	113
Ettemaksed kokku	379	260
Muud lühiajalised nõuded		
Intressinõuded	2	2
Muud lühiajalised nõuded	438	49
Muud lühiajalised nõuded kokku	440	51
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 807	761

Lisa 4. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 23)	Kokku
2025			
Laenujääk seisuga 31.12.2024	200	2 428	2 628
- lühiajaline osa	200	0	200
- pikaajaline osa	0	2 428	2 428
Antud laenud	296	4 144	4 440
Tütarettevõtte soetamisel laenu elimineerimine	-296	0	-296
Tütarettevõtte jagunemine	-200	0	-200
Efektiivse intressimäära mõju	0	-51	-51
Laenujääk seisuga 31.12.2025	0	6 521	6 521
- lühiajaline osa	0	0	0
- pikaajaline osa	0	6 521	6 521
Lepinguline intressimäär aastas	0-12%	7-12%	
Efektiivne intressimäär aastas	0%	6,47-17,17%	
2024			
Laenujääk seisuga 31.12.2023	311	1 729	2 040
Antud laenud	200	718	918
Tütarettevõtte jagunemine	-311	0	-311
Efektiivse intressimäära mõju	0	-19	-19
Laenujääk seisuga 31.12.2024	200	2 428	2 628
- lühiajaline osa	200	0	200
- pikaajaline osa	0	2 428	2 428
Lepinguline intressimäär aastas	0%	6,7%-7%	

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

Hepsor M14 OÜ büroohoone arendusprojekt Tallinnas, Meistri 14 ehitus valmis 2021. aastal. Seisuga 31.12.2024 liigitati hoone kinnisvarainvesteeringuks, mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kontsern teostas hindamise viie aasta diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteeringu eesmärgiks on teenida üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas. 2025. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% ning diskontomäära 8,1% Seisuga 31.12.2025 hinnati vara õiglaseks väärtuseks 8,0 (31.12.2024: 8,0) miljonit eurot.

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

Lisa 6. Finantsinvesteeringud

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

Aastatel 2023–2025 on kontsern investeerinud Kanadas kokku viide ühisettevõttesse. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. 2023. aastal investeeris Kontsern Kanadas kahte ühisettevõttesse: Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership. 2024 ja 2025 aastatel on kontsern investeerinud kolme Kanada ühisettevõttesse: Elysium Glenavy Limited Partnership, Brownville Limited Partnership ja EH High Park Limited Partnership.

Seisuga 31.12.2025 on finantsinvesteeringute bilansiline väärtus 7 835 (31.12.2024: 6 424) tuhat eurot.

Lisa 7. Saadud laenud

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

Seisuga 31.12.2025 on kontsernil laenukohustusi:

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Võlakirjad	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 23)	Kokku
2025					
Laenujääk seisuga 31.12.2024	33 828	0	19 489	1 371	54 688
- lühiajaline osa	17 753	0	4 345	1 238	23 336
- pikaajaline osa	16 075	0	15 144	133	31 352
Saadud laenud	14 627	8 000	4 947	0	27 574
Tagastatud laenud	-25 249	0	-6 617	-1 238	-33 104
Tütarettevõtte soetamisel laenu elimineerimine	0	0	-1 226	0	-1 226
Võlakirja emissioonikulud	0	-192	0	0	-192
Efektiivse intressimäära mõju	114	5	-112	0	7
Laenujääk seisuga 31.12.2025	23 320	7 813	16 481	133	47 747
- lühiajaline osa	1 558	0	4 129	0	5 687
- pikaajaline osa	21 762	7 813	12 352	133	42 060
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+3,25%- 8%; 5,46%	9,50%	0-15%	0-12%	
Efektiivne intressimäär aastas	EU6+3,25%- 8%; 5,46%	10,35%	9,16-11,67%	5,57-9,85%	
2024					
Laenujääk seisuga 31.12.2023	36 309	0	19 213	1 383	56 905
Saadud laenud	28 221	0	4 688	4 710	37 619
Tagastatud laenud	-29 296	0	-4 851	-4 722	-38 869
Tütarettevõtte müügist tulenev laenu vähendus	-1 300	0	0	0	-1 300
Efektiivse intressimäära mõju	-106	0	439	0	333
Laenujääk seisuga 31.12.2024	33 828	0	19 489	1 371	54 688
- lühiajaline osa	17 753	0	4 345	1 238	23 336
- pikaajaline osa	16 075	0	15 144	133	31 352
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+3,75%- 5,9%; 5,5%		0-12%	7-12%	
Efektiivne intressimäär aastas	7,34-13,7%		5,6%-10,6%	8,9%	

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

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

31. detsembri 2025 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenu-jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise bilansiline väärtus (lisa 2, 5)	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 523	2027	4 900	5,46%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 980	-
LHV Pank AS	Eesti	940	2026	13 900	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	1 884	-
LHV Pank AS	Eesti	166	2026	5 758	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Manufaktuuri 7, Tallinn	2 380	-
LHV Pank AS	Eesti	1 549	2029	7 600	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Manufaktuuri 5 ja 3, Tallinn	10 776	3 000
LHV Pank AS	Eesti	870	2029	7 000	6M Euribor+5,5%	Hüpoteek - Manufaktuuri 12 ja 3, Tallinn	2 867	-
Bigbank AS	Läti	1 850	2028	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Ganību dambis 17A Riia; kommertspant	4 928	-
Bigbank AS	Läti	168	2026	3 259	6M Euribor+4,9%	Hüpoteek - Ranka dambis 5, Riia	671	460
Bigbank AS	Läti	136	2028	4 000	6M Euribor+4,6%	Hüpoteek - Jūrmalas gatve 74, Riia	578	430
Bigbank AS	Läti	8 838	2027	9 000	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek - Ulbrokas 34, Riia; kommertspant	12 593	890
Bigbank AS	Läti	1 853	2028	8 600	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek - Dzelzavas 74c, Riia	4 036	430
BluOr Bank AS	Läti	429	2030	11 990	6M Euribor+3,4%	Hüpoteek - Braila 23, Riga	1 681	-

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

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

Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele	1 588	1 138
Maksuvõlad		
Käibemaks	274	663
Füüsilise isiku tulumaks	42	40
Sotsiaalmaks	68	65
Ettevõtte tulumaks	69	41
Muud maksud	71	7
Maksuvõlad kokku	524	816
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	156	113
Intressivõlad (lisa 19)	915	1 011
Muud viitvõlad	628	67
Viitvõlad kokku	1 699	1 191
Muud lühiajalised võlad		
Varjatud tuletisinstrumentid (lisa 10)	2 589	2 074
Muud võlad	432	1 323
Muud lühiajalised võlad kokku	3 021	3 397
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	6 832	6 542

Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Intressivõlad (lisa 19)	3 468	2 539
Muud pikaajalised võlad	3 162	2 096
Tulevaste perioodide tulud	1 842	0
Muud pikaajalised kohustised kokku	8 472	4 635

Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumentid

Varjatud tuletisinstrumentidina kajastatakse kontserni võetud kohustusi tütarettevõtete vähemusosanike ees vastavalt sõlmitud osanike lepingutele. Osanike lepingutest tulenevalt jagatakse kasum vähemusosaniikele lepingus kokkulepitud viisil.

Aruandeperioodide lõpu seisuga oli arendusprojekti äriplaani osalisel või täielikul realiseerumisel kontsernil varjatud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustusi järgmistes arendusprojektides:

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
<i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>	0	200
<i>Elukondlik arendus Manufaktuuri 7, Tallinn</i>	2 589	1 874
Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tulenev kohustis	2 589	2 074

Lisa 11. Omakapital

Vastavalt Hepsor AS põhikirjale on ettevõtte miinimumaktsiakapital 3 miljonit eurot ja maksimumaktsiakapital 12 miljonit eurot. 8.07.2025 võttis Hepsor AS-i nõukogu vastu otsuse suurendada Hepsor AS-i aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Seisuga 31.12.2025 on Hepsor AS-i aktsiakapital 3 913 tuhat eurot. Hepsor AS-il on 3 912 522 aktsiat nimiväärtusega 1 euro.

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

Juulis otsustasid Hepsor Phoenix 3 OÜ osanikud suunata ettevõtte vabatahtlikku reservi 24 tuhat eurot (2024: 10 tuhat eurot) tuhat eurot, millest vähemusosaniku osa oli 12 tuhat eurot (2024: 5 tuhat eurot) ja mis tasaarveldati osanikulaenu intressinõudega (lisa 19).

Detsembris tegid vastloodud ühise ettevõtte Hepsor PHX5 OÜ osanikud sissemakse ettevõtte vabatahtlikku reservi kogusummas 5 558 510 eurot. Vähemusosaniku panus vabatahtlikku reservi summas 5 808 510 eurot tehti mitterahalise sissemaksena Manufaktuuri 3, Tallinn aadressil asuva kinnistu näol.

Lisa 12. Tingimuslikud kohustised

12.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31.12.2025 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 13 977 tuhat eurot (31.12.2024: 5 921 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskupäeva. 31. detsembri 2025 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2026-2033.

12.2 Kohtuvaidlus

Harju Maakohus on võtnud menetlusse Manufaktuuri 18 seitsme korteriomaniku hagi Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Phoenix OÜ vastu kahju nõudes. Hagi põhineb väitel, et hagejatele 2018-2019 müüdud korterimanditel on ehituslikud puudused. Hagejad nõuavad neile väidetavalt tekkinud kahju hüvitamist summas 467 tuhat eurot ja sellelt summalt arvatavaid viiviseid. Hepsor Phoenix OÜ juhtkond ei pea esitatud hagi põhjendatuks ning seni esitatud asjaolude põhjal hindab nõude rahuldamist ebatõenäoliseks.

12.3 Kontserni antud garantiid

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

Arendusprojektide ehituseks saadud pangalaenudele kontserni antud garantiide kohta on informatsioon esitatud lisa 7.

Lisa 13. Müügitulu

tuhandetes eurodes	12 kuud 2025	12 kuud 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
Kinnisvara müük	33 243	36 188	3 729	9 433
Projektijuhtimisteenused	454	915	71	781
Üüritulu	1 142	1 078	365	272
Muu müügitulu	575	216	361	56
Kokku	35 414	38 397	4 526	10 542

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 22.

Lisa 14. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	12 kuud 2025	12 kuud 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
Müüdud kinnisvara maksumus	-27 625	-29 729	-3 015	-7 629
Tööjõukulud (lisa 17)	-770	-868	-218	-231
Põhivara kulum	-4	-33	-1	-8
Muud kulud	-1 379	-1 005	-598	-143
Kokku	-25 946	-31 635	-3 832	-8 011

Lisa 15. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2025	12 kuud 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
Tööjõukulud (lisa 17)	-244	-192	-56	-78
Põhivara kulum	-26	-48	-8	-13
Muud turustuskulud	-1 064	-658	-581	-204
Kokku	-1 334	-898	-658	-295

Lisa 16. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2025	12 kuud 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
Tööjõukulud (lisa 17)	-1 141	-1 108	-293	-281
Põhivara kulum	-69	-123	-17	-26
Sõidu- ja transpordikulud	-69	-113	-15	-33
Ostetud teenusete kulud	-342	-309	-81	-102
Muud üldhalduskulud	-225	-149	-66	-18
Kokku	-1 828	-1 802	-472	-460

Lisa 17. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2025	12 kuud 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
Palgakulud	-1 660	-1 657	-465	-481
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-495	-511	-121	-109
Kokku (lisad 14, 15, 16)	-2 155	-2 168	-586	-590

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

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud 2025. aastal olid 516 tuhat eurot (2024: 500 tuhat eurot).

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

Lisa 18. Finantstulud ja -kulud

18.1 Finantstulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2025	12 kuud 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
Intressitulud	476	185	163	31
Kasum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil (lisa 21)	26	0	26	0
Muud finantstulud	210	236	201	128
Kokku	712	421	390	159

18.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2025	12 kuud 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
Intressikulud (lisa 19)	-2 508	-2 473	-1 038	-1 096
Kahjum finantsinvesteeringult kapitaliosaluse meetodil	-42	0	-1	0
Muud finantskulud	-135	-105	-119	-63
Kokku	-2 685	-2 578	-1 158	-1 159

2025. aastal on laenude intressikulused kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 1 859 tuhat eurot (2024: 3 740 tuhat eurot).

Lisa 19. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	1 859	3 740
Varude seotusmaksumuse muutus (lisa 2)	5 203	13 298
Tütarettevõtte müügist tulenev varude muutus	0	-3 324
Ümberliigitamine varudest kinnisvarainvesteeringuks	-3 048	-7 667
Efektiivse intressimäära mõju	102	417
Varude muutus kokku	4 116	6 464
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes (lisa 18)	-2 508	-2 473
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-1 859	-3 740
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 8, 9)	833	882
Intresside konverteerimine vabatahtlikku reservi	12	5
Makstud intressid kokku	-3 522	-5 326

Lisa 20. Tütarettevõtted

Märtsis tasus vähemusosaluse omanik Hepsor V7 OÜ 50%-lise osaluse eest.

20.03.2025 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte Hepsor SOF OÜ ning müüs 11.04.2025 50%-lise osaluse Usaldusfond EfTEN Special Opportunities Fundile. Hepsor Finance OÜ kajastab Hepsor SOF OÜ-d ühissettevõttena.

30.04.2025 omandas Hepsor AS 49%-lise osaluse Hepsor 3Torni OÜ-s saades ettevõtte ainuomanikuks.

9.07.2025 omandas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ Hepsor Dz74c SIA 50%-lise osaluse.

14.08.2025 omandas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ Hepsor S17 SIA 100%-lise osaluse.

15.12.2025 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor PHX5 OÜ, millest 50%-line osalus kuulub Hepsor AS-ile.

2025. aasta detsembris konverteeriti SIA "Riga Properties 4" vähemusosalusega seotud laenukohustis omakapitali ülekursi.

Muudatused kontserni struktuuris 2025. aasta üheksa kuuga ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele oli järgmine:

thandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavoog	
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Rahavoog investeerimistegevusest	
Hepsor V7 OÜ	0	0	1	
Hepsor SOF OÜ	0	0	-1	
Hepsor 3Torni OÜ	-49	49	-1	
Hepsor PHX5 OÜ	0	0	1	
Hepsor Dz74c SIA	0	0	-174	
Hepsor Latvia OÜ	842	-923	-20	
Hepsor S17 SIA	0	0	-1 226	
SIA "Riga Properties 4"	0	249	0	
Kokku	793	-626	-1 421	

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

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

✓ Märtsis, asutas Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA.

✓ Aprillis, tasus vähemusosaluse omanik Hepsor VT49 OÜ 50%-lise osaluse eest.

- ✓ Mais, suurendati Hepsor U34 osakapitali 430 tuhat euro võrra, mille tulemusena Hepsor kontserni osalus Hepsor U34 SIA-s vähenes 8,6%, olles 47,4%.
- ✓ Hepsor Marupe SIA osakapitali vähendati 267 tuhat eurot, millest vähemusosalusele tasuti 134 tuhat eurot.
- ✓ Hepsor AS asutas 50%-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor V7 OÜ.
- ✓ Juunis, omandas Hepsor Latvia OÜ 50%-lise osaluse Kvarta Holding OÜ-s, saades ettevõtte ainuomanikuks. Kvarta Holding OÜ osalus tütarettevõttes Kvarta SIA vähenes 100%-lt 50%-le.
- ✓ 18.12.2025 asutati Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor PHX5 OÜ, milles Hepsoril on 50%-line osalus.

Lisa 21. Sidus- ja ühisettevõtted

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

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

Finantsteave sidus- ja ühisettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor SOF OÜ	Hepsor P113 OÜ
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	188	106	210
Nõuded ja ettemaksed	54	18	292
Varud	0	10 603	0
Käibevara kokku	242	10 727	502
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	11 270	0	10 610
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	3	0	3
Nõuded ja ettemaksed	46	0	0
Põhivara kokku	11 319	0	10 613
Varad kokku	11 561	10 727	11 115
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 997	0	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	59	461	178
Lühiajalised kohustised kokku	7 056	461	178
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 948	9 354	13 537
Muud pikaajalised kohustised	1 230	860	771
Pikaajalised kohustised kokku	8 178	10 214	14 308
Kohustised kokku	15 234	10 675	14 486
Omakapital	-3 673	52	-3 371
Kohustised ja omakapital kokku	11 561	10 727	11 115

Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ sõlmis osanike lepingu, mille alusel müüdi 50% suurune osalus Hepsor SOF OÜ-s EfTEN Capitali hallatavale usaldusfondile EfTEN Special Opportunities Fund. Hepsor SOF OÜ osaluse müügiga loodi alus Lasnamäel asuva arendusprojekti ühiseks elluviimiseks. Hepsor SOF OÜ omandas aprillis Hepsor kontserni tütarettevõttelt kinnistud aadressidel Paevälja pst 5, 7 ja 9, Tallinn ning juulis kinnistud aadressidel Narva mnt 150 ja 150a, Tallinn. Seisuga 31.12.2025 on Hepsor AS kontserni ettevõtted andnud sidusettevõttele Hepsor SOF OÜ laenu kokku 3 880 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2025 on Hepsor P113 OÜ kuuluv P113 Tervisemaja 96% (31.12.2024: 77%) ulatuses üürilepingutega kaetud. Seisuga 31.12.2025 on Hepsor AS andnud sidusettevõttele Hepsor P113 OÜ laenu 2 692 tuhat eurot. P113 Tervisemaja on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna. Seisuga 31.12.2025 on hoone õiglane väärtus 11,2 (31.12.2024: 10,6) miljonit eurot. Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood või turu keskmistel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üürnike riskitasemeid jms. 2025. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% (31.12.2024: 7,7%) ning diskontomäära 8,7% (31.12.2024: 8,75%).

Lisa 22. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

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

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

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

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	12 kuud 2025	12 kuud 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
Eesti	26 067	32 541	3 191	8 865
Läti	9 347	5 856	1 335	1 677
Kokku	35 414	38 397	4 526	10 542

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisa 13.

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

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

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
IV kvartal 2025	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	2 945	814	0	179	518	67	3	4 526
sh üüritulu	18	0	0	155	192	0	0	365
Ärikasum/-kahjum	1 146	29	-13	124	96	-688	-348	346
Varad	31 714	10 518	8 191	13 572	22 379	4 271	1 190	91 835
Kohustised	15 423	6 206	4 521	9 668	15 307	10 181	3 451	64 757

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
IV kvartal 2024	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	8 631	870	0	181	78	54	728	10 542
sh üüritulu	36	4	0	154	78	0	0	272
Ärikasum/-kahjum	1 710	139	-35	447	57	-696	376	1 998
Varad	37 703	10 316	6 826	12 784	16 077	4 033	1 074	88 813
Kohustised	24 598	7 922	3 061	9 616	10 211	7 991	3 404	66 803

Lisa 23. Seotud osapooled

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

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded		
Antud laenud (lisa 4)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	2 428	1 729
Antud laenud	4 144	718
Tegelikult intressimäära mõju	-51	-19
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	6 521	2 428
Nõuded ostjatele ja muud nõuded		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	14	9
Sidusettevõtted	3	1
Intressinõuded		
Sidusettevõtted	783	309
Võlad		
Saadud ettemaksed		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	3	564
Saadud laenud (lisa 7)		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Laenujääk seisuga 01.01	1 371	1 383
Saadud laenud	0	4 710
Tagasimaksed	-1 238	-4 722
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	133	1 371
Võlakirjad		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	390	0
Võlad tarnijatele		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	300	942
Intressivõlad		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	18	27

Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	12 kuud 2025	12 kuud 2024	IV kvartal 2025	IV kvartal 2024
Kaupade ja teenuste müük				
Sidusettevõtted	153	117	49	26
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	90	515	50	225
Kaupade ja teenuste müük kokku	243	632	99	251
Kaupade ja teenuste ost				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	12 795	20 022	5 361	3 701
<i>sellest ehitusteenus</i>	<i>12 565</i>	<i>19 847</i>	<i>5 299</i>	<i>3 623</i>
Teenitud intressitulu				
Sidusettevõtted	474	150	185	42
Kaasnev intressikulu				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud				
Kogunenud intressid	84	187	0	97
Makstud intressid	93	228	0	112

Lisa 24. Aruandeperioodi järgsed sündmused

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

Lisa 25. Riskijuhtimine

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

Strateegiline risk

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

Tururisk

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

Kontserni tulusid ja rahavooge mõjutavad intressimäärade muutus. Kontsern kasutab aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis, Lätis ja Kanadas. Projekti väline rahastamine toimub kas pangalaenude või vähemusosanike antud investorilaenude vormis, mis on antud eurodes.

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

Kontserni pangalaenud on ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal ei vähene. Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile, mis tuleneb peamiselt ujuva intressimääraga pangalaenudest, mis on seotud Euribori muutusega. Mitmetes pangalaenulepingutes on tingimus, et kasutamata laenujäägi pealt tuleb tasuda kohustistasu. Kohustistasu sõltub kasutamata laenusummast, mõjutades seega otseselt kontserni tegelikku intressimäära.

Krediidirisk

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

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

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

Likviidsusrisk

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

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

Kapitalirisk

Kontserni kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on tagada optimaalseim kapitali struktuur, mis toetaks kontserni äritegevuse jätkusuutlikkust ning aktsionäride huve. Kontsern rahastab oma tegevust nii võla- kui ka omakapitaliga.

Kontsern peab kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. Kontsern kasutab kapitali jälgimiseks võla ja kapitali suhet, mis arvutatakse netovõla suhtena kogukapitali. Samuti jälgib kontsern omakapitali ja bilansimahu suhet.

Valuutarisk

Kontserni tegevus toimub valdavalt ettevõtete majanduskeskkonna valuutas – Eestis ja Lätis eurodes (EUR) ning Kanadas, Kanada dollarites (CAD). Kontserni välisvaluutarisk tuleneb Kanada tütarettevõtte arvestusvaluuta ümberarvestusest kontserni arvestus- ja esitusvaluutasse. Valuutariskide maandamiseks sõlmitakse kontsernis võimalikult palju välislepinguid ning tehakse enamus kontsernisisesid tehinguid eurodes. Äritegevuse kasv Kanadas toob kaasa kontserni avatuse valuutariskidele. Seisuga 31.12.2025 ei ole kontsern olulises osas valuutariskidele avatud ja seetõttu ei ole kontsernis kasutatud eraldi instrumente valuutariskide maandamiseks.

Juhatuse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2025. aasta IV kvartali ja kaheteist kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Martti Krass

Juhatuse liige

Tallinn, 17. veebruar 2026