

hepsor



2021. aasta 6 kuu
konsolideeritud auditeerimata
vahearuanne

Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Aadress:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn, Eesti Vabariik
E-post:	info@hepsor.ee
Telefon:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2021-30.06.2021
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

Sisukord

Juhtkonna kommentaar	4
Ülevaade.....	5
Tegevuskeskkond	7
Majandustulemused.....	8
Töötajad	15
Aksia ja aktsionärid	15
Riskijuhtimine.....	16
Juhatuse kinnitus	19
Konsolideeritud finantsaruanne.....	20
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	20
Konsolideeritud koondkasumi aruanne	21
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	22
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	23
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	24
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	24
Lisa 2. Varud	24
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	25
Lisa 4. Sidusettevõtted	26
Lisa 5. Antud laenud	27
Lisa 6. Saadud laenud.....	28
Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad	29
Lisa 8. Muud pikaajalised kohustised	29
Note 9. Varjatud tuletisinstrumendid	29
Lisa 10. Edasilükkunud tulumaks.....	30
Lisa 11. Tingimuslikud kohustised.....	30
Lisa 12. Müügitulud	30
Lisa 13. Müüdud kaupade ja teenuste kulu	31
Lisa 14. Üldhalduskulud	31
Lisa 15. Finantskulud	31
Lisa 16. Segmendiaruandlus.....	32
Lisa 17. Seotud osapooled	33
Lisa 18. Aruandeperioodi järgsed sündmused	34

01

Juhtkonna kommentaar

Elukondlik kinnisvara turg jätkas 2021. aasta esimesel poolel kasvu vaatamata endiselt kriitilisele Covid-19 olukorrale meie koduturgudel Eestis ja Lätis. Nõudlus uute kodude järele kasvab jätkuvalt ning me oleme suutnud seda nõudlust katta pakkudes klientidele atraktiivset elamisvõimaluste portfelli konkurentsivõimelises turuolukorras.

2021. aastal on meie põhifookus olnud järgmiste aastate uute arendusprojektide ettevalmistamisel. 30. juuni 2021 seisuga on meil arendamisel erinevates etappides 21 projekti, sealhulgas 94 000 ruutmeetrit elukondlikku kinnisvara ja 48 000 ruutmeetrit äripinda. Eelmainitud suurusjärgude võrdluseks, eelneva 10 aasta jooksul oleme arendanud umbes 100 000 ruutmeetrit äri- ja elukondlikku kinnisvara.

Kuigi globaalsed tarneahela juhtimise väljakutsed on ehitusmaterjalide hindu tugevalt mõjutanud, on elukondliku kinnisvara hinnad tõusnud veelgi kiiremini, tingituna eelkõige tugevast nõudlusest. Seetõttu ei ole uute arendusprojektide tasuvus oluliselt muutunud.

Kinnisvaraarenduse müügitulud sõltuvad sellest, millises arendusfaasis ettevõtte konkreetsete projektidega on. Täna alustatud projektid teenivad tulu alles siis, kui need mitme aasta pärast valmivad. Sõltuvalt mahust ja keerukusest võib kogu protsess kesta kaks kuni viis aastat. Enamasti valmivad projektid kahe ja viie aasta vahel. Sellest tulenevalt võib ette tulla perioode, mil ükski projekt ei ole veel lõpufaasis, ja perioode, mil valmib mitu projekti korraga. 2021 on meie jaoks aasta, mil valmib vähe projekte. Kuna 2021. aasta esimesel poolaastal oli vähem meie kodusid müügis võrreldes aastataguse perioodiga, langesid nii müügitulud, kui ka kasumlikkus. Meie arendusportfell on endiselt tugev ja eeldame, et turunõudlus uute kodude järele kasvab. 2021. aasta teisel poolel lõpetame Lauluväljaku Lilleaed teise arendusetapi 64 koduga. 2022. aastal lisandub Tallinnasse 172 uut kodu ja valmib kaks büroohoonet, millest üks on täielikult kaetud üürilepingutega.

Oleme Eestis tegutsenud 11 aastat, kuid soovime laiendada oma kohalolekut ka Läti turul. Esimest korda sisenesime Läti turule 2017. aastal ja tegutseme seal kontsernina alates 2019. aastast. Aastate jooksul oleme Riia piirkonna klientidele arendanud 100 uut kodu. Meie esimene 50 korteriga üürielamuprojekt valmis 2020. aastal. 2021. aastal käivitasime kaks uut projekti, mis toovad aastatel 2022 ja 2023 turule veel 134 uut kodu. Selle aasta kolmandas kvartalis alustame stock-office tüüpi äripinna ehitusega Riias, mis eeldatavasti valmib 2022. aasta neljandas kvartalis. Suurem osa pinnast on juba rendilepingutega kaetud.

Paljud meie arendusprojektid põhinevad uuenduslikel rohetehnoloogilistel lahendustel, mis on sageli Eestis ainulaadsed. Püüame alati olla turust sammu võrra ees.

02

Ülevaade

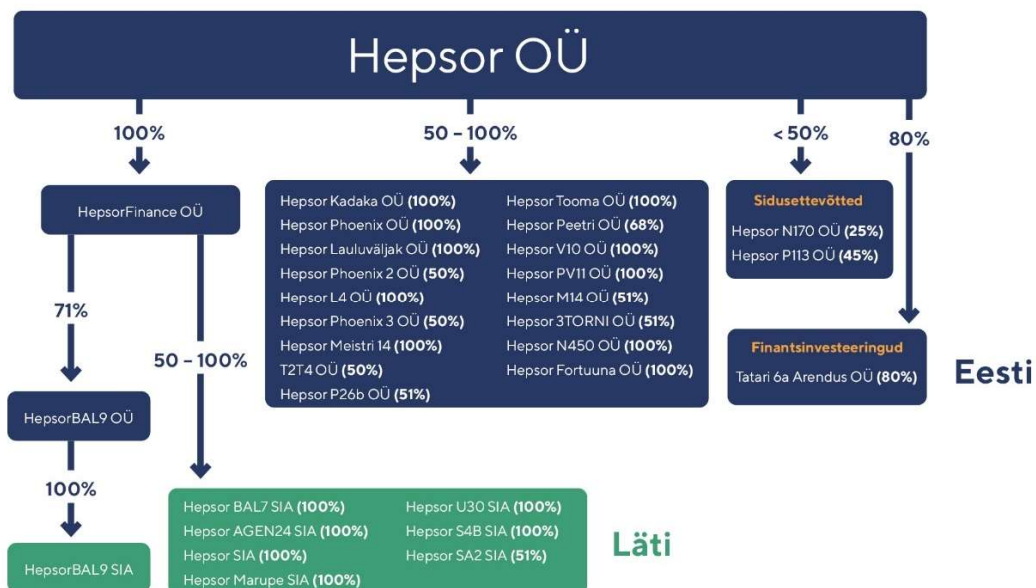
Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendusettevõtte Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) tegutseb Eestis ja Lätis. Kontsern sisenes Läti turule 2017. aastal ja tegutseb seasel turul sama konsolideeriva grupi all alates 2019. aastast. 10 aasta jooksul on kontsern arendanud ligikaudu 100 000 ruutmeetrit äri- ja elukondlikku kinnisvara ning arendanud üle 1300 kodu.

Hepsor on Eesti 5 suurima kinnisvaraarendaja seas ehitades igal aastal klientidele umbes 200-300 uut kodu. Kontsern endendab ja rakendab aktiivselt rohelisi tehnoloogiaid ja insenerilahendusi.

Kontserni struktuur ja struktuuri muudatused

30. juuni 2021 koosnes kontsern emaettevõttest, 27 tütarettevõttest ja 2 sidusettevõttest (30. juuni 2020: emaettevõte, 29 tütarettevõtet, 1 sidusettevõte).

Kontserni struktuur 30. juuni 2021 seisuga



03

Peamised sündmused

Kontsern asutas 2021. aasta esimesel poolel ühe (30. juuni 2020: 3) uue kinnisvaraarendusettevõtte Hepsor Fortuuna OÜ ning soetas Tatari 6a kinnisvaraarendusprojekti 70 korteriga äripinnaga korterelamu arendamiseks. Kontsernile kuulub 80% Tatari 6a Arenduse OÜ-st. Vastavalt osanike lepingule on kontsern kohustatud müüma oma osaluse vähemusaktsionäridele enne projekti lõpetamist. Seetõttu puudub kontsernil juhtkonna hinnangul kontroll Tatari 6a Arenduse OÜ üle.

2021. aasta märtsis otsustasid osanikud Hepsor Finance OÜ ja Hepsor Latvia Investments OÜ ühinemise. Ühinemine registreeriti Äriregistris 30. märtsil 2021. Mõlemad ettevõtted on kontserni 100%-lised tütarettevõtted ning seetõttu puudub oluline mõju kontserni rahavoogudele.

2021. aasta aprillis otsustasid aktsionärid Hepsor Finance OÜ jagunemise, et viia mitu Läti arendusettevõtet eraldi ettevõtte kontrolli alla. Jagunemiskanne tehti Äriregistrisse 6. juulil 2021. Hepsor AS-ile kuulub 80% Hepsor Latvia OÜ-st. Varad ja kohustused kanti üle vastavalt jagunemislepingule ning kontserni rahavoogudele olulist mõju ei ole.

2021. aasta alguses omandas kontsern 49% Hepsor Kadaka OÜ-s ja 50% Hepsor V10 OÜ-s, suurendades osalust mõlemas ettevõttes 100%-ni.

2021. aasta esimese poolaasta jooksul lõpetas kontsern kaks arendusprojekti – 43 koduga Peetri Pargimajad ja 35 koduga Lauluväljaku Lilleaed esimese etapi.

Tegevuskeskkond

Koroonaviiruse Covid-19 levik 2020. aastal mõjutas riike ja tööstusi üle kogu maailma. Pärast aastaid kestnud majanduskasvu langes Eesti SKP 2020. aastal 2,9%. Sellest ajast peale on Eesti majandus Covid-19-ga seotud kriisist üllatavalt kiiresti taastunud, vaatamata oodatust aeglasemale vaksineerimismäärale. Erinevad institutsioonid prognoosivad 2021. aastaks SKP kasvu 6–8%. Statistikaameti andmetel ulatus majanduskasv 2020. aasta I kvartalis 5,4%-ni ja II kvartalis 12,9%-ni võrreldes sama perioodiga aasta tagasi. Majanduse toibumist mõjutavad suured väljamaksud pensionisüsteemist, mis hakkavad tarbimist hoogustama alates 2021. aasta III kvartalist. 2021. aasta inflatsioonimäär võib ulatuda üle 3%, osaliselt aastataguse madalama võrdlusbaasi tõttu. Töötuse määr oli 2020. aastal 6,8% ja prognooside kohaselt väheneb järgmistel aastatel.

Läti majandus kahanes 2020. aastal 3,6% ja 2021. aasta I kvartalis 1,3%. 2021. aasta II kvartalis järgnes langusele 11,1% majanduskasv, mis näitab selgelt, et majandus on Covid-19 põhjustatud šokist taastumas. Läti Pank prognoosib 2021. aastaks SKP kasvuks 5,4%. Kui 2020. aastal oli inflatsioon 0,1%, siis Läti Panga 2021. aasta inflatsiooniootus on globaalse hinnatõusu tõttu 2,8%. Töötuse määr on paranenud, kuid surve palgatõusuks on suur (üle 7% aastas).

Eesti kinnisvarasektor. 2021. aasta esimene poolaasta oli Tallinna elukondliku kinnisvaraturu jaoks väga aktiivne. Aastaga kasvasid tehingud 35%, peamiselt tänu Covid-19 pandeemia levikust põhjustatud ebakindlusest tingitud drastilisele langusele 2020. aasta teises kvartalis. Maa-ameti statistika põhjal oli Tallinnas 2021. aasta I poolaastal korterite ostumüügitehinguid kokku 5265 (2020. aastal 3877). Korterite keskmine ruutmeetri hind tõusis aastaga 8%. Nõudlus on tugev erinevatel põhjustel, sealhulgas tugevamad makromajanduslikud prognoosid, töötuse määra paranemine, kõrgem säästmismäär, oodatav väljamakse pensionifondidest, jätkuvalt soodsad finantseerimistingimused ja stabiilsed intressimäärad ning uute arendusprojektide arvu mõningane vähenemine.

Tallinna bürooturu areng on viimastel aastatel olnud aktiivne ning 2021. aasta esimese kuue kuu seisuga on ehitusjärgus üle 140 000 m² (16 projekti). Büroode segmenti vakantsus on ca 8–9% ning üüritasemed on olnud stabiilsed edasise stabiilse väljavaatega. Nõudlust mõjutab kodukontorite kasutamise sagenemine ning paindlike lahenduste otsimine rentnike poolt.

Aktiivselt käib ka tööstuskinnisvara arendus, sealhulgas uute suurte ja kliendi vajadustele vastavate ning uute stock-office tüüpi hoonete arendamine. Nõudlusest tulenevalt on üüritasemed püsivad muutumatuna ning vakantsus veidi vähenenud. Enim on langenud tööstus- ja laopindade tootlus, mis võivad soodsate turutingimuste valguses veelgi langeda.

Läti kinnisvarasektor. 2020. aastal tehti Riia piirkonnas uute ja renoveeritud korteritega ca 2210 tehingut. Elukondliku kinnisvara tehingute koguarv oli võrreldes 2019. aastaga ca 9,5% väiksem, samas kui uute korterite tehingute arv kasvas 2019. aastaga võrreldes 14%. Keskmine ruutmeetri hind langes võrreldes 2019. aastaga 1%, kuid uute arendusprojektide keskmine hind jäi eelneva aastaga võrreldes muutumatuks. Tehinguaktiivsus Riia piirkonnas taastus aasta lõpuks.

Büroopindade vakantsus on Riias kõrge, kuna uute büroopindade realiseerumise tempo alles tõuseb. Vakantsuste arv jääb 2021. aasta jooksul eeldatavasti kõrgeks, kuna turule tuleb mitmeid uusi büroohooneid. Riias on üüritasemed Tallinnaga võrreldes veidi madalamad.

Riia piirkonnas oli 2021. aasta I poolaastal ehitusjärgus ca 120 000 m² tööstuskinnisvara arendusprojekte, kus üldine nõudlus on pärast Covid-19 piiranguid olnud üsna madal. Üürimäärade väljavaade on stabiilne ja keskmine vakantsus turul madal. Siiski võis uusarenduste puhul näha tõusvate ehituskulude tõttu väikest survet üürimääradele. Vaatamata eeltoodule on investorite huvi jätkuvalt kõrge tööstus- ja laopindade vastu.

05

Majandustulemused

2021. aasta jaanuari-juuni tulud ulatusid 3,9 miljoni euroni (jaanuar-juuni 2020: 17,2 miljonit eurot). Müügitulud kinnisvaraarendusest sõltuvad sellest, millises arendusfaasis ettevõtte konkreetsete projektidega on. Sõltuvalt projekti mahukusest ja keerukusastmest võib projektide arendustsükkel kesta 2 kuni 5 aastat. Tulude vähenemine vaadeldud perioodil on tingitud lõpetatud projektide vähesusest ja seetõttu oli klientidele vähem kodusid pakkuda. Esimese kuue kuu jooksul müüs kontsern kõik vabad 18 kodu (jaanuar-juuni 2020: 146). Teisel poolaastal lisandub kontsernile veel 64 müügivalmis kodu Eestis. 2020. aastal müüs kontsern Eestis kokku 272 kodu, 2021. aastal müüakse kokku 84 kodu.

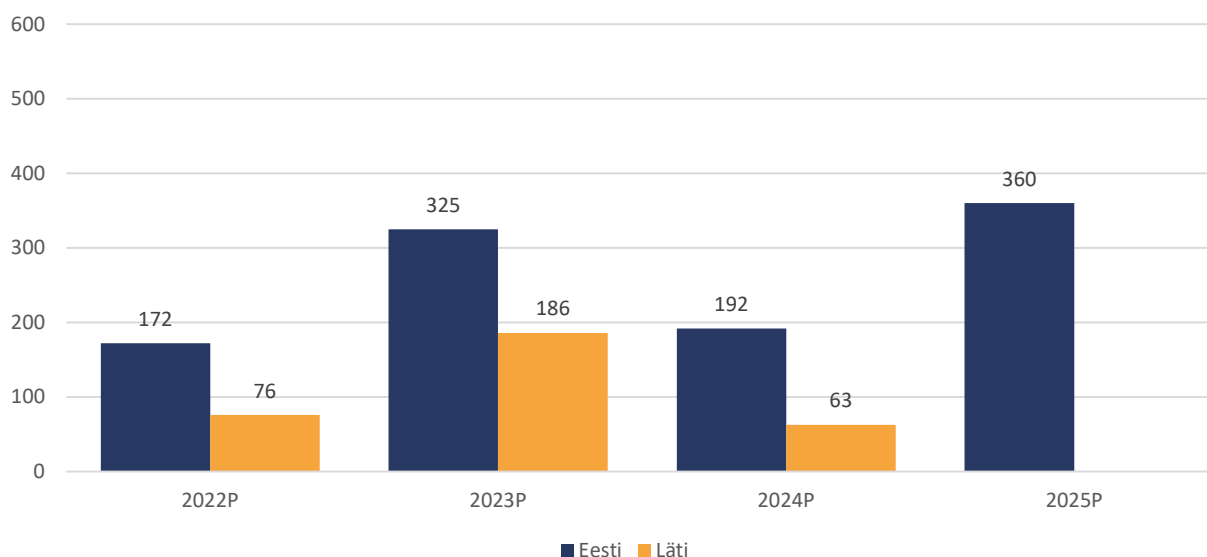
Lätis müüs kontsern 2021. aasta jaanuari-juuni jooksul 2 kodu (2020: 14). Teisel poolaastal lisandub Riia piirkonda veel 52 kodu, kuna üüriellamuprojekti korterid tulevad müügile seoses nõudlusega uute kodude järele. Üüritulu summas 106 tuhat eurot (2020: 0) teenis kontsern Riia üüriellamuprojektist. 30. juuni 2021 seisuga oli 90% üürikorteritest kaetud lepingutega.

Tulude jaotus riigiti:

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	Muutus %
Eesti	3 465	15 719	-78,0
Läti	409	1 489	-72,6
Kokku	3 874	17 208	-77,5

2021. aastal keskendus kontsern peamiselt uute arendusprojektide ettevalmistamisele ja olemasolevate arendusprojektide lõpetamisele. 30. juuni 2021 seisuga on uusi ja olemasolevaid elukondlike kodusid arenduses 1 490, nendest 1 113 Eestis ja 377 Lätis. Arenduses olevad uued kodud, sh 146, mille on arendanud kontserni sidusettevõtted ja kus kontsern pakub projektijuhtimisteenust, jõuavad turule aastatel 2022-2025, välja arvatud 64, mis jõuavad klientideni juba 2021. aastal.

Elukondlik arendus: Valminud korterite arvu prognoos



Kasumlikkus

Kontserni 2021. aasta kuue kuu ärikasum oli 178 tuhat eurot (jaanuar-juuni 2020: 1,3 miljonit eurot). Kontsern teenib kasumit lõpetatud projektide müügist, st klientidele müügiks pakutavad uued kodud või üürikinnisvara projektid. Seetõttu on kasumlikkuse langus otseselt tingitud madalamatest tuludest, kuna 2021. aastal on lõpetamisfaasis vaid kaks käimasolevat projekti. Ärikasumi marginaal langes 2020. aasta 6 kuu 7,5%-lt 2021. aasta kuue kuuga 4,6%-le tänu kõrgematele turundus- ja tööjõukuludele.

Kontserni puhaskasum langes 2020. aasta esimese poolaasta 1 miljonilt eurolt 2021. aasta esimesel poolaastal 34 tuhande euroni. Sarnaselt ärikasumiga mõjutab kontserni puhaskasumit madalam tulubaas.

Varud

Kontserni varud koosnevad pooleliolevatest projektidest. Seisuga 30. juuni 2021 ulatusid varud 33,1 miljoni euroni (30. juuni 2020: 31,8 miljonit eurot), st et 30. juuni 2021 seisuga oli 21 projekti erinevas valmimisfaasis.

Suhtarvud

%	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Brutokasumi marginaal	18,1	9,8	11,0
Ärikasumi marginaal	4,6	7,5	8,8
EBITDA marginaal	6,7	7,9	9,2
Puhaskasumi marginaal	0,9	5,8	9,9
Üldkulude suhtarv	14,7	2,4	2,4
Omakapitali määr	25,1	20,2	31,3
Võlakordaja	63,4	65,0	54,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,6	2,7	3,5
Omakapitali tootlus	39,4	27,5	47,3
Varade tootlus	7,8	4,9	11,0

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = aktsionäridele kuuluv omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

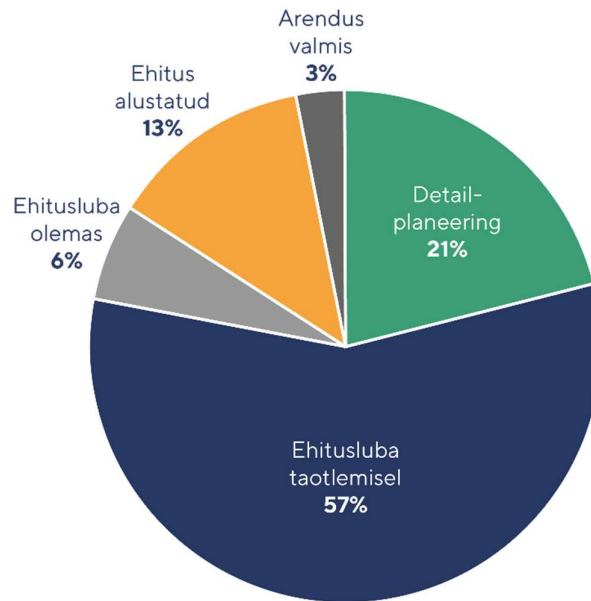
Omakapitali tootlus = viimase 12 kuu puhaskasum / keskmine aktsionäridele kuuluv omakapital

Varade tootlus = viimase 12 kuu puhaskasum / keskmine varade maht

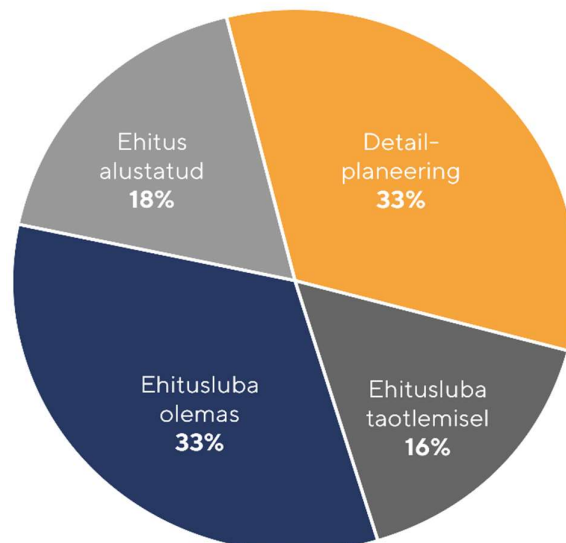
Ülevaade arendusprojektidest

Seisuga 30. juuni 2021 on kontsernil planeerimisel 21 (30. juuni 2020: 20) aktiivset arendusprojekti.

Elukondlik kinnisvara



Ärikondlik kinnisvara



2021. aasta esimese kuu jooksul lõpetas kontsern järgmised projektid:

Peetri Pargimajad projekt Harjumaal, Rae külas, Mõigu tee 11. Valminud 43-st kodust müüdi 25 juba 2020. aastal ja 18 kodu 2021. aasta esimese poolaasta jooksul.



Lauluväljaku Lilleaed I etapp Tallinnas, Pirita tee 26b. Valminud 35-st kodust müüdi 33 juba 2020. aastal ja 2 kodu 2021. aasta esimeses pooles.

Seisuga 30. juuni 2021 oli Lätis aadressil Strelnieku 4b, Riia müügiootel rendimajaprojekt 52 korteriga. Lisaks on müümata veel 1 kodu Agenskalna 24, Riia.

Kontsern jätkas järgmiste elamuarendusprojektidega:

Lauluväljaku Lilleaed

2021. aasta teises pooles lõpetatakse Pirita tee 26b teine etapp 64 koduga. Seisuga 30. juuni 2021 oli eelbroneeritud 62 kodu 64-st.

Priisle Kodu

Tallinnas Priisle 1 rajatav 11-korruseline korterelamu 72 koduga peaks valmima 2022. aasta teises kvartalis. Seisuga 30. juuni 2021 on eelbroneeritud 63 kodu. Äripind (1500 ruutmeetrit) on renditud Selverile, ühele suurimale jaemüügi ketile Eestis.

Paevälja Hoovimajad

2022. aasta neljandas kvartalis valmivad kaks kortermaja 96 koduga Tallinnas Paevälja 11 ja Lageloo 7. Seisuga 30. juuni 2021 oli eelbroneeritud 29 kodu.

Manufaktuuri kvartal

Kontsern alustas 2020. aastal ühe oma suurima elukondliku arendusprojektiga Tallinnas, Manufaktuuri 7. Projekt hõlmab kahe korterelamu ehitust 154 koduga ja 2 460 ruutmeetri äripinnaga. Ehitusega on planeeritud alustada 2022. aasta kolmandas kvartalis. Lisaks renoveerib kontsern Balti Manufaktuuri hooned ehitades sinna lisaks veel 236 kodu ja 5 540 ruutmeetrit äripindu.



Balozu 9, Riia

Kontsern alustas 2021. aasta alguses 18 korteriga maja ehitusega Riias, Balozu 9. Ehitus peaks valmima 2022. aasta alguseks. 30. juuni 2021 seisuga oli ette broneeritud 16 kodu.

Kuldigas Park, Riia

Riias, Kuldigas 45 algab 2021. aasta kolmandas kvartalis kahe korterelamu ehitus kokku 116 kodule. Nende kodude müüki on oodata 2023. aastal.

2021. aastal jätkas kontsern järgmiste ärikinnisvara arendustega:

Büroohoone P113

Roheline büroohoone Tallinnas Pärnu mnt 113 rendipinnaga kokku 3843 ruutmeetrit valmib 2022. aasta teises kvartalis ja on juba täielikult üürilepingutega kaetud.



Grüne Büro

Büroohoone Tallinnas Meistri 14 renditava üldpinnaga 3 642 ruutmeetrit valmib 2021. aasta lõpus.

Peterburi manatee ärikvartal

Büroo- ja laohoone arendusprojektile Tallinnas Tooma 2/4 on väljastatud ehitusluba. Arendatava kinnistu suurus võib olla kuni 10 000 ruutmeetrit ning ehitus võiks valmida aastatel 2022-2023 sõltuvalt sellest, millal potentsiaalse rentnikuga tehingutingimused kokku lepitakse.

StockOffice U30

Riias Ulbrokas 30 asuva stock-office ehitus algab 2021. aasta teises pooles ja eeldatav valmimisaeg on 2022. aasta neljandas kvartalis. Rendilepingutega on kaetud 72% renditavast 3 645 ruutmeetrist.

06

Töötajad

Seisuga 30. juuni 2021 töötas kontsernis 16 (30. juuni 2020: 14, 31. detsember 2020: 14) töötajat.

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Eesti	9	8	9
Läti	7	6	5
Kokku	16	14	14

Perioodil jaanuar-juuni 2021 ulatusid personalikulud kokku 342 tuhande euroni (30. juuni 2020: 292 tuhat eurot), mis on 17% rohkem kui eelmisel aastal samal perioodil.

Seisuga 30. juuni 2021 ei ole juhtkonna liikmetele ega töötajatele väljastatud aktsioptsioone.

07

Aktsia ja aktsionärid

Omanikud on otsustanud Hepsor OÜ ümberkujundamise aktsiaseltsiks. Uue põhikirja kohaselt on Hepsor AS-i kohustuslik reservkapital 300 tuhat eurot (1/10 aktsiakapitalist).

Hepsor AS-i aktsionärid on järgmised eraisikud:

Osaluse ja hääleõiguse %			
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Andres Pärloja	33,25	32,25	32,25
Kristjan Mitt	33,25	32,25	32,25
Henri Laks	16,6	15,6	15,6
Lauri Meidla	16,9	19,9	19,9

Kontsernil ei ole kindlat dividendipoliitikat ning kontsern ei ole fikseerinud kindlat dividendi väljamaksekordajat kasumist. Kontserni aktsionärid võivad siiski otsustada maksta dividende või kehtestada tulevikus pikaajaline dividendipoliitika, kui kontsernil puuduvad võimalused oma kasumi reinvesteerimiseks piisava omakapitali tootlusega projektidesse.

2021. aasta jaanuaris maksis Hepsor AS esimest korda tegevuse jooksul dividendidena välja 37 tuhat eurot. Lisaks kavatses Hepsor AS dividendidena välja maksta veel 151 tuhat eurot. Väljamakse kujutab endast tütarettevõtetele saadud, kuid välja maksmata dividende. Tulumaksukulu ei teki, kuna dividendimaksuks saab kasutada maksukrediiti.

08

Riskijuhtimine

Riskijuhtimine on osa kontserni strateegilisest planeerimisest ja otsustusprotsessist. Oma tegevusvaldkonna tõttu on kontsern avatud erinevatele riskidele ja ebakindlustele, sealhulgas äri- ja finantsriskid. 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 nende riskide juhtimise järelevalvet.

Strateegiline risk

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

Äririsk

Äririskid hõlmavad tegevus- ja äririske, millel võib olla negatiivne mõju kontserni finantstulemustele või mainele. Sellised riskid on näiteks, kui kontsern ei leia arenduseks sobivaid maatükke ja projekte või kui kontserni töövõtjad ei pea kokkulepetest kinni. Selliste riskide maandamiseks teostab kontsern põhjalikku analüüsi ning rakendab maandusmeetmeid ja kontrole.

Tururisk

Kontsern on avatud hinnariskile, mis tuleneb kontserni kinnisvaraarendusprojektide turuväärtuste langusest. Kontsern 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 suutmatus müüa vastuvõetavate hindadega võib avaldada negatiivset mõju kontserni finantsseisundi aruandele ning avaldada olulist negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, väljavaadetele ja tegevuse tulemustele ning strateegia elluviimisele. Praegu ei ole võimalik hinnata selliste võimalike muudatuste ulatust.

Kontserni tulud ja rahavood äritegevusest ei ole olulises osas mõjutatavad turul toimuvatest intressimäärade muutustest. Kontsern kasutab aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis ja Lätis. Projekti välisrahastamine toimub kas pangalaenu või vähemusosanike eurodes väljastatud investorlaenu vormis.

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

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

Kontserni pangalaenu 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 laenu marginaal ei vähene.

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

Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et vastaspool ei täida finantsinstrumendi või kliendilepingu alusel võetud kohustusi 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.

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus väljendab tema võimet täita õigeaegselt oma kohustused võlausaldajate ees. Likviidsus- ja refinantseerimisriskide hoolikas juhtimine aitab tagada rahastamise kättesaadavuse säilitamist piisava koguse krediivõimaluste kaudu. Kontserni äritegevuse olemusest tulenevalt kasutab kontsern aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid, et tagada kapitalivajaduse katmiseks alati ressursside olemasolu.

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

Covid-19

Koroonaviiruse Covid-19 mõju tunnetavad kõik ettevõtted üle maailma. Seetõttu võib koroonaviiruse COVID-19 jätkuv levik avaldada pikaajalist negatiivset mõju turgudele, kus kontsern tegutseb. Pandeemiast väljumise muutuste kiirus annab aluse uutele finants- ja tegevusriskidele, mis tulenevad inflatsioonist, tootmisvõimsuse piirangutest ja tarneahela häiretest. Pandeemia negatiivse mõju ulatus maailmamajandusele ja turgudele on praegu suuresti teadmata ning sõltub osaliselt viiruse leviku piiramiseks kasutusele võetud meetmete kestusest ja rangusest ning osaliselt valitsuste kompensatsioonimeetmete mahust ja tõhususest.

09

Juhatuse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 6 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.

Henri Laks

Juhatuse liige

Tallinn, 20 oktoober 2021

Konsolideeritud finantsaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandates eurodes	Lisa	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Varad				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		1277	2362	4207
Nõuded ja ettemaksud	3	636	1099	574
Lühiajalised laenuõuded	5	256	60	776
Varud	2	33084	31800	22903
Käibevarad kokku		35253	35321	28460
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		410	575	492
Investeeringud sidusettevõttesse	4	0	1	2
Finantsinvesteeringud		2	0	0
Pikajalised laenuõuded	5	1970	148	1371
Muud pikaajalised nõuded		99	76	108
Põhivarad kokku		2481	800	1973
Varad kokku		37734	36121	30433
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised	6	4393	7800	4038
Lühiajalised rendikohustised		72	66	174
Ettemaksud klientidelt		1238	2300	769
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	1967	2583	3082
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	0	154	0
Lühiajalised kohustised kokku		7670	12903	8063
Pikaajalised kohustised				
Pikajalised laenukohustised	6	19169	15173	12122
Pikajalised rendikohustised		284	429	267
Muud pikajalised kohustised	8	1080	321	402
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	73	0	60
Pikaajalised kohustised kokku		20606	15923	12851
Kohustised kokku		28276	28826	20914
Omakapital				
Aksia-/osakapital		6	6	6
Ülekurss		3211	3211	3211
Jaotamata kasum		6241	4078	6302
Omakapital kokku		9458	7295	9519
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		9370	7353	9454
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		88	-58	65
Kohustised ja omakapital kokku		37734	36121	30433

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Müügitulu	12,16	3 874	17 208	38 771
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	13	-3 171	-15 528	-34 493
Brutokasum		703	1 680	4 278
Turustuskulud (-)		-100	-40	-93
Üldhalduskulud (-)	14	-417	-372	-788
Muud äritulud		43	28	51
Muud ärikulud (-)		-51	-5	-37
Äriksam	16	178	1 291	3 411
Finantstulud		76	15	917
intressitulud		55	15	108
kasum tütarettevõtte müügist		0	0	809
muud finantstulud		21	0	0
Finantskulud (-)	15	-191	-149	-364
intressikulu (-)		-170	-149	-157
kahjum sidusettevõtetest (-)	4	-2	0	0
muud finantskulud (-)		-19	0	-207
Kasum enne tulumaksu		63	1 157	3 964
Tasumisele kuuluv tulumaks		-16	0	-59
Edasilükkunud tulumaks	10	-13	-154	-60
Aruandeperioodi puhaskasum		34	1 003	3 845
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		-84	461	2 591
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis		118	542	1 254
Koondkasum				
Omanikuvahetusega seotud muutused		0	-26	-14
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-31	-429	-1 022
Äriühendus		0	25	25
Aruandeperioodi koondkasum		3	573	2 834
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis		-84	467	2 605
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		87	106	229
Kasum aktsia kohta				
Tava (eurot aktsia kohta)		-0,02	0,16	0,86
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		-0,02	0,16	0,86

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Omakapital kokku
	Aksia-/osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Vähemusosalus	
31.12.2020	6	3 211	6 237	65	9 519
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-84	87	3
Tasutud dividendid	0	0	0	-64	-64
30.06.2021	6	3 211	6 153	88	9 458
31.12.2019	6	3 211	3 669	-164	6 722
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	467	106	573
30.06.2020	6	3 211	4 136	-58	7 295

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

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Põhitegevuse rahavood				
Aruandeaasta ärikasum		178	1 291	3 411
Korrigeerimised:				
Materiaalse põhivara kulum		82	75	161
Kahjum firmaväärtuse mahakandmisest		0	25	25
Tasutud tulumaks		-75	-1	-1
Muutused käibekapitalis:				
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1	-278	253
Varude muutus	2	-9 340	456	9 603
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		286	-655	-1 905
Põhitegevusest rahavood kokku		-8 868	913	11 547
Rahavood investeerimistegevusest				
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		0	0	-3
Tasutud finnatsinvesteeringu soetamisel		-2	0	0
Laekunud tütarettevõtete müügist		0	0	819
Laekunud sidusettevõtete müügist		0	0	1
Laekunud intressid		22	17	83
Antud laenud	5	-799	-149	-2 108
Antud laenude tagasimaksed	5	0	130	150
Investeerimistegevusest rahavood kokku		-779	-2	-1 058
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud	6	11 530	14 094	22 634
Saadud laenude tagasimaksed	6	-4 128	-14 560	-29 913
Makstud intressid	15	-478	-682	-1 328
Kapitalirendi tagasimaksed		-19	-3	-7
Kasutusrendi tagasimaksed		-67	-65	-115
Makstud dividendid		-102	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-19	0	-196
Finantseerimistegevusest rahavood kokku		6 717	-1 216	-8 925
Rahavood kokku		-2 930	-305	1 564
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 207	2 667	2 667
Väljaminek tütarettevõtete müügist		0	0	-24
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		-2 930	-305	-1 564
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 277	2 362	4 207

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2021. aasta 6 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 teisiti öeldud. 2021. aasta 6 kuu vahearuanne on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnaguid kui 2020. aasta auditeeritud eriotstarbelises finantsaruandes. Vahearuanne on võrdlusperioodidena esitatud 2020. aasta auditeeritud andmed ja 2020. aasta 6 kuu auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnagutes mis võivad mõjutada 2021. aasta 6 kuu konsolideeritud auditeerimata aruannet.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetes 2021. aasta esimese kuue kuu jooksul.

Lisa 2. Varud

tuhandetes eurodes			30.06.2021		30.06.2020		31.12.2020	
	Asukoht	Segment	Soetus- maksumus	Projekti staatus	Soetus- maksumus	Projekti staatus	Soetus- maksumus	Projekti staatus
Lõpetamata arendusprojektid								
Mõigu tee 11, Rae vald	Eesti	Elukondlik	0	-	3 378	D	2 061	E
Pirita tee 26b, Tallinn	Eesti	Elukondlik	5 711	D	4 326	D	3 088	D
Paevälja 11, Tallinn	Eesti	Elukondlik	1 984	B	0	-	1 956	A
Valge 10/10a, Tallinn	Eesti	Elukondlik	0	-	465	E	0	-
Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a, Tallinn	Eesti	Elukondlik	0	-	7 455	D	0	-
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Eesti	Elukondlik	2 368	C	0	-	0	-
Narva mnt 150, Tallinn	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	3 586	A	0	-	0	-
Manufaktuuri 5, Tallinn	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	3 040	B	2 684	A	2 764	A
Manufaktuuri 7, Tallinn	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	2 057	B	1 493	A	1 673	A
Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	Eesti	Ärikondlik	1 123	C	1 052	C	1 088	C
Lembitu 4, Tallinn	Eesti	Ärikondlik	2 826	C	0	-	2 733	C
Meistri 14, Tallinn	Eesti	Ärikondlik	3 293	D	860	B	1 145	D
Pärnu mnt 113, Tallinn	Eesti	Ärikondlik	0	-	1 822	A	0	-
Agenskana 24, Riia	Läti	Elukondlik	0	-	2 152	E	0	-
Balozu 7, Riia	Läti	Elukondlik	0	-	1 047	E	0	-
Balozu tn 9, Riia	Läti	Elukondlik	821	D	275	A	419	B
Saules alley 2, Riia	Läti	Elukondlik	1 045	B	1 028	A	1 043	A
Liela 45, Marupe	Läti	Elukondlik	510	B	13	A	14	A
Strelnieku 4b, Riia	Läti	Elukondlik/ Ärikondlik	0	-	3 217	D	0	-
Ulbrokas 30, Riia	Läti	Ärikondlik	524	B	450	A	471	A
-muud projektid	Eesti		22	-	61	-	39	-
-muud projektid	Läti		2	-	2	-	2	-
Lõpetamata arendusprojektid kokku			28 912		31 780		18 496	
Müügiks valmis arendusprojektid								
Agenskalna 24, Riia	Läti	Elukondlik	112	E	0	-	257	E
Strelnieku 4b, Riia	Läti	Elukondlik	4 044	E	0	-	4 134	E
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Eesti	Elukondlik	16	E	20	E	16	E
Müügiks valmis arendusprojektid kokku			4 172		20		4 407	
Varud kokku			33 084		31 800		22 903	

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
A-planeering menetluses	3 610	7 828	7 962
B-ehitusluba menetluses	9 160	860	419
C-ehitusluba olemas	6 317	1 052	3 821
D-ehitust alustatud	9 825	18 376	6 294
E-ehitus valmis, müügis	4 172	3 684	4 407
Varud kokku	33 084	31 800	22 903

Seisuga 30.06.2021 oli müümata 53 korterit Riias, sellest 1 korter Agenskana 24 arendusprojekti ja 52 korterit Strelnieku 4 arendusprojekti.

Kontsern müüs 2020. aasta kolmandas kvartalis 55 %-lise osaluse arendusettevõttest Hepsor P113 OÜ-st. Ettevõtte arendas büroohoonet Pärnu mnt 113. Tehingu järgselt on Hepsor P113 OÜ kontserni sidusettevõtte mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Aruandeperioodi rahavoogude aruande rida varude muutus on korrigeeritud laenu intresside kulude võrra mida kapitaliseeritakse varude seotusmaksusesse. Seisuga 30.06.2021 on aruandeperioodi intressikuludid varudesse kapitaliseeritud summas 840 (30.06.2020: 756, 31.12.2020: 1 007) tuhat eurot. Lisa informatsioon finantskulude kohta lisas 15.

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Nõuded ostjatele	66	669	73
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-4	0	0
Nõuded ostjatele kokku	62	669	73
Ettemaksed			
Maksude ettemaks	268	192	329
Käibemaks	268	192	329
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	179	231	48
Ettemaksed kokku	447	423	377
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	0	7	2
Tagatisdeposiit	0	0	122
Muud lühiajalised nõuded	127	0	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	127	7	124
Nõuded ja ettemaksed kokku	636	1099	574

Lisa 4. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse suurus ja hääleõiguslikkus %		
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Hepsor P113 OÜ	45	-	45
Hepsor N170 OÜ	25	25	25

2020. aasta augustis müüs kontsern 55%-lise osaluse tütarettevõttes Hepsor P113 OÜ.

Finantsteave sidusettevõtete kohta

tuhandetes eurodes	30.06.2021		30.06.2020	30.12.2020	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	78	203	120	316	133
Nõuded ja ettemaksud	74	29	10	53	5
Varud	4 290	2 576	942	2 689	1 171
Käibevara kokku	4 442	2 808	1 072	3 058	1 309
Varad kokku	4 442	2 808	2 144	3 058	1 309
Lühiajalised kohustised					
Võlad tarnijatele ja muud võlad	619	1 098	120	326	357
Lühiajalised kohustised kokku	619	1 098	120	326	357
Pikaajalised kohustised					
Laenukohustised	3 867	1 779	950	2 718	950
Muud pikaajalised kohustised	12	0	0	12	0
Pikaajalised kohustised kokku	3 879	1 779	950	2 730	950
Kohustised kokku	4 498	2 877	1 070	3 056	1 307
Omakapital	-56	-69	2	2	2
Kohustised ja omakapital kokku	4 442	2 808	1 072	3 058	1 309

Kontsernil on lepinguline kohustus finantseerida sidusettevõtte arendusprojekte järgmiselt:

Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekti Pärnu mnt. 113, Tallinn kokku summas 3 149 tuhat eurot. Seisuga 30.06.2021 on kontsern andnud ettevõttele laenu summas 1 740 (30.06.2021: -, 31.12.2020: 1 223) tuhat eurot.

Hepsor N170 OÜ äripinnaga korterelamu arendusprojekti Narva mnt 170, Tallinn kokku summas 340 tuhat eurot. Seisuga 30.06.2021 on kontsern andnud ettevõttele laenu summas 227 (30.06.2020: 148, 31.12.2020: 148) tuhat eurot.

Lisa 5. Antud laenud

2020. aasta septembris otsustasid Hepsor V10 OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor V10 OÜ üle varasid (saadaolev laen) vähemusosanikele kogusummas 274 tuhat eurot.

2020. aasta novembris otsustasid Hepsor Kadaka OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor Kadaka OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 448 tuhat eurot. Sellest 446 tuhat eurot saadaoleva laenuna.

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

tuhandetes eurodes	Vähemus-osaluse omanik	Mitte-seotud juriidilised isikud	Sidusettevõtted	Seotud isikud	Kokku
2021					
Laenujääk seisuga 31.12.2020					
- lühiajaline osa	720	56	0	0	776
- pikaajaline osa	0	0	1371	0	1371
Laenujääk seisuga 31.12.2020 kokku	720	56	1371	0	2147
Antud laenud	29	171	599	0	799
Tütarettevõtte jagunemine	-720	0	0	0	-720
Laenujääk seisuga 30.06.2021	29	227	1970	0	2226
- lühiajaline osa	29	227	0	0	256
- pikaajaline osa	0	0	1970	0	1970
Lepinguline intressimäär aastas	0%	0%	7%	0	
2020					
Laenujääk seisuga 31.12.2019					
- lühiajaline osa	1055	65	0	0	1120
- pikaajaline osa	0	0	124	0	124
Laenujääk seisuga 31.12.2019 kokku	1055	65	124	0	1244
Antud laenud	40	65	24	20	149
Tütarettevõtte jagunemine	-1055	0	0	0	-1055
Tagastatud laen	0	-130	0	0	-130
Laenujääk seisuga 30.06.2020 kokku	40	0	148	20	208
- lühiajaline osa	40	0	0	20	60
- pikaajaline osa	0	0	148	0	148
Lepinguline intressimäär aastas	0-3%	0%	7%	12%	

Lisa 6. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2021				
Laenujääk seisuga 31.12.2020				
- lühiajaline laenukohustus	1 308	2 230	500	4 038
- pikaajaline laenukohustus	3 397	8 585	140	12 122
Laenujääk seisuga 31.12.2020	4 705	10 815	640	16 160
Saadud laenud	6 430	5 100	0	11 530
Tagastatud laenud	-2 754	-1 374	0	-4 128
Laenujääk seisuga 30.06.2021	8 381	14 541	640	23 562
- lühiajaline laenukohustus	3 222	671	500	4 393
- pikajaline laenukohustus	5 159	13 870	140	19 169
lepinguline intressimäär aastas	EU6+5,85%-8%; 8,2%	0-24%	3-12%	
2020				
Laenujääk seisuga 31.12.2019				
- lühiajaline laenukohustus	7 559	2 446	400	10 405
- pikaajaline laenukohustus	4 178	6 326	2 530	13 034
Laenujääk seisuga 31.12.2019	11 737	8 772	2 930	23 439
Saadud laenud	8 253	5 241	600	14 094
Tagastatud laenud	-10 543	-2 142	-1 875	-14 560
Laenujääk seisuga 30.06.2020	9 447	11 871	1 655	22 973
- lühiajaline laenukohustus	4 322	1 878	1 600	7 800
- pikaajaline laenukohustus	5 125	9 948	100	15 173
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+5%-6%; 8,2%	0-15%	12%	

Oluline osa intressikuludest on arendusprojektide rahastamise intressikulud. Kinnisvaraarendusprojektidega seotud intressikulud on 100% kapitaliseeritud ja lisanduvad varude soetusmaksumusele. Kapitaliseeritud intressid olid seisuga 30.06.2021 840 (30.06.2020: 756, 31.12.2020: 1 007) tuhat eurot.

Hepsor AS-i aktsionärid otsustasid pantida Hepsor AS-i aktsiad LHV Pank AS-lt saadud laenu tagatiseks, laen summas 4 000 tuhat eurot tähtajaga kolm aastat. Finantsgarantiiks selles lepingus on laenu ja omakapitali suhe, mida arvestatakse kord kvartalis.

Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Võlad tarnijatele	1376	981	831
Maksuvõlad			
Käibemaks	62	318	743
Ettevõtte tulumaks	0	0	58
Füüsilise isiku tulumaks	6	6	11
Sotsiaalmaks	12	15	20
Muud maksud	20	8	3
Maksuvõlad kokku	100	347	835
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	81	64	76
Intressivõlad	28	643	174
Muud viitvõlad	30	22	83
Viitvõlad kokku	139	729	333
Muud lühiajalised võlad			
Dividendivõlad	0	0	37
Varjatud tulemisinstrumendid (lisa 9)	332	429	1022
Muud võlad	20	97	24
Muud lühiajalised võlad kokku	352	526	1083
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	1967	2 583	3 082

Lisa 8. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	30.06.2020	30.06.2020	31.12.2020
Intressivõlad	1068	308	390
Muud pikaajalised võlad	12	12	12
Muud pikaajalised kohustised kokku	1080	320	402

Note 9. Varjatud tuletisinstrumendid

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

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustised			
Elukondlik arendus Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a, Tallinn	0	155	448
Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn	295	0	253
Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae vald	37	0	47
Elukondlik arendus Valge tänav 10/10a, Tallinn	0	274	274
Kokku	332	429	1022

Septembris 2020. aastal otsustasid Hepsor V10 OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, millest tulenevalt andis Hepsor V10 OÜ vähemusosalusele üle vara summas 274 tuhat eurot.

Detsembris 2020. aastal otsustasid Hepsor Kadaka OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, millest tulenevalt andis Hepsor Kadaka OÜ vähemusosalusele üle vara summas 448 tuhat eurot.

Lisa 10. Edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaksukohustise moodustab kontsern vähemusosalusega tütarettevõtetest 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	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Edasilükkunud tulumaksujääk 01.01	60	0	0
Edasilükkunud tulumaksukulu	13	154	60
Edasilükkunud tulumaksu jääk aruandeperioodi lõpus	73	154	60
- lühiajaline osa	0	154	0
- pikaajaline osa	73	0	60

Lisa 11. Tingimuslikud kohustised

11.1. Kontserni antud garantiid

Seisuga 30.06.2021 kontsernil ei olnud kehtivaid garantiisid pangalaenudele. Võrreldavatel perioodidel oli kontsern andnud pangalaenudele garantiisid seisuga 30.06.2020: 4 897 tuhat eurot ja seisuga 31.12.2020: 2 900 tuhat eurot..

11.2 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 30.06.2021 seisuga kohustus tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 5 622 (30.06.2020: 2 782 ja 31.12.2020: 5 662) tuhat eurot. Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskuupäeva. 31. detsembri 2020 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2021-2024.

Lisa 12. Müügitulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Kinnisvara müük	3 597	17 174	38 475
Projektijuhtimisteenused	103	29	213
Üüritulu	147	0	66
Muu müügitulu	27	5	17
Kokku	3 874	17 208	38 771

Lisa 13. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Müüdnud kinnisvara maksumus	3 044	15 363	34 219
Tööjõukulud	94	131	205
Põhivara kulum	24	14	34
Muud kulud	9	20	35
Kokku	3 171	15 528	34 493

Lisa 14. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Tööjõukulud	227	161	400
Põhivara kulum	63	63	127
Firmaväärtuse langus	0	25	25
Sõidu- ja transpordikulud	13	17	55
Ostetud teenusete kulud	77	47	60
Kontorikulud	17	27	49
Muud halduskulud	20	32	72
Kokku	417	372	788

Lisa 15. Finantskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Intressikulud	170	149	157
Kahjum sidusettevõtelt kapitaliosaluse meetodil	2	0	0
Kulud diskonteerimisest	0	0	11
Muud finantskulud	19	0	0
Kahjum sidusettevõtte osade müügist	0	0	196
Kokku	191	149	364

2021 aasta esimese kuue kuuga on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 840 (6 kuud 2020: 756 ; 12 kuud 2020: 1 007) tuhat eurot.

Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele:

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Makstud intressid			
Intressikulu koondkasumiaruandes	-170	-149	-157
Umber liigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse	-840	-756	-1 007
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	532	223	-164
Makstud intressid	-478	-682	-1 328

Lisa16. Segmendiaruandlus

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

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- elukondlik kinnisvara;
- ärikondlik kinnisvara;
- peakontorid

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

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

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Eesti	3 465	15 719	33 907
Läti	409	1 489	4 864
Kokku	3 874	17 208	38 771

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
6 kuud 2021							
Müügitulu	3 323	390	39	13	103	6	3 874
sh üüritulu	0	106	28	13	0	0	147
Ärikasum	687	63	-11	12	-391	-182	178
Varad	20 147	5 962	9 298	1 438	671	218	37 734
sh põhivarad	251	0	1 818	0	288	124	2 481
Kohustised	16 325	3 331	3 844	513	4 085	178	28 276

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Estonia	Latvia	Estonia	Latvia	Estonia	Latvia	
6 kuud 2020							
Müügitulu	15 678	1 488	13	0	28	1	17 208
sh üüritulu	0	0	0	0	0	0	0
Ärikasum	1 683	146	3	0	-341	-200	1 291
Varad	22 526	7 944	3 759	1 098	579	215	36 121
sh põhivarad	158	65	0	0	407	170	800
Kohustised	19 342	3 299	1 402	312	4 261	210	28 826

Lisa 17. 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;

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Nõuded			
Antud laenud (lisa 5)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	1371	124	124
Antud laenud	599	24	1247
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1970	148	1371
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted			
Antud laen	0	20	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	20	0
Nõuded ostjatele ja muud nõuded			
Sidusettevõtted	12	0	2
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	1	7	4
Intressinõuded			
Sidusettevõtted	99	10	42
Võlad			
Saadud laenud (note 6)			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	640	2 930	2 930
Saadud laenud	0	600	1240
Tagasimaksed	0	-1 875	-3 530
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	640	1 655	640
Võlad tarnijatele			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	1331	907	770
Intressivõlad			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	12	101	2

Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	12 kuud 2020
Kaupade ja teenuste müük			
Sidusettevõtted	80	19	160
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	25	25	173
Kaupade ja teenuste müük kokku	105	44	333
Kaupade ja teenuste ost			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	5 417	9 139	17 526
Teenitud intressitulu			
Suidusettevõtted			
Teenitud intressid	56	4	37
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted			
Teenitud intressid	0	1	1
Laekunud intressid	0	0	6
Kaasnev intressikulu			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted			
Kogunenud intressid	17	135	154
Makstud intressid	8	83	204

2021. aasta esimese kuue kuuga maksti juhatuse liikmele tasu 21 (6 kuuga 2020: 21 ja 12 kuuga 2020:42) tuhat eurot. Juhatuse liikmele ei ole antud aktsiapõhiseid makseid, aktsiaoptioone ega muid hüvitusi.

Lisa 18. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- 9. augustil, 2021 otsustas aktsionäride üldkoosolek suurendada ettevõtte aktsiakapitali ja muuta osaühing (OÜ) aktsiaseltsiks (AS). Otsustati suurendada aktsiakapitali ülekursi arvelt 3 000 tuhande euron. Kinnitati Hepsor AS põhikiri. Äriregistrikanne tehti 14. oktoobril 2021.
- 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.
- 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.