

hepsor



Baložu 9, Riia

2022. aasta I kvartali
konsolideeritud auditeerimata
vahearuanne

Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Address:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn
E-post:	info@hepsor.ee
Telefone:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2022-31.03.2022
Majandusaasta:	01.01.2022-31.12.2022
Nõukogu:	Andres Pärloja, Kristjan Mitt, Lauri Meidla
Juhatus:	Henri Laks
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendusettevõtte Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) tegutseb Eestis ja Lätis. Kontsern sisenes Läti turule 2017. aastal ja tegutseb sealsel turul sama konsolideeriva grupi all alates 2019. aastast.

Sisukord

Juhtkonna aruanne	4
Ülevaade arendusprojektidest	6
Kontserni struktuur	12
Olulised sündmused	13
Töötajad.....	13
Majandustulemused.....	14
Aksia ja aktsionärid.....	16
Konsolideeritud finantsaruanded	18
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	22
Lisa 2. Varud	22
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	24
Lisa 4. Tütarettevõtted	24
Lisa 5. Sidusettevõtted	25
Lisa 6. Antud laenud	26
Lisa 7. Saadud laenud	27
Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	29
Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised	29
Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid.....	29
Lisa 11. Edasilükkunud tulumaks	30
Lisa 12. Tingimuslikud kohustised	30
Lisa 13. Müügitulu	30
Lisa 14. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu	31
Lisa 15. Üldhalduskulud	31
Lisa 16. Finantstulud ja -kulud	31
Lisa 17. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele.....	32
Lisa 18. Segmendiaruandlus	32
Lisa 19. Seotud osapooled	33
Lisa 20. Riskijuhtimine	34
Juhatuse kinnitus	36

Juhtkonna aruanne

2022. AASTA I KV AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



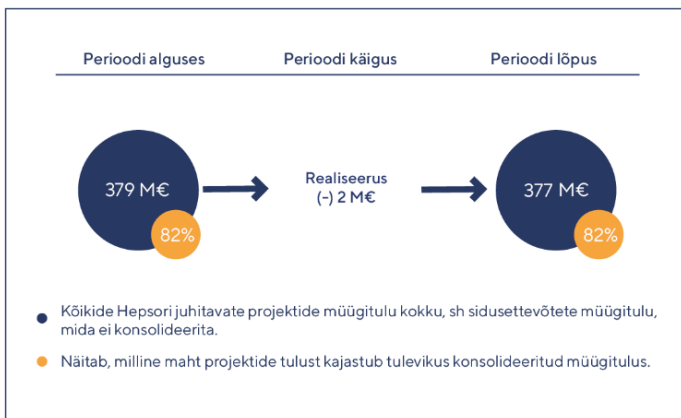
2022. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS



PIPELINE MUUTUS (31.12.2021 vs 03.05.2022)



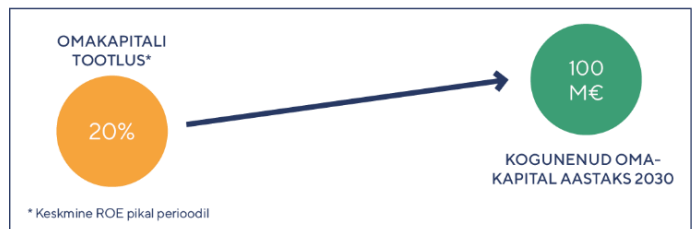
PIKK VAADE: ARENDUSPROJEKTIDE MÜÜGITULU POTENTIAAL (31.12.2021 vs 03.05.2022)



2022. AASTA PROGNOOSI EELDUSED

Projekt	Eeldus
Strelnieku 4b	kõik korterid müüdüd
Priisle Kodu	kõik korterid ja äripind müüdüd
Balozu 9	kõik korterid müüdüd
Paevälja Hoovimajad	I etapi ehitus valmis ja I etapi kõik korterid müüdüd
Büroo113	müüdüd või rahavoo alusel hinnatud õiglasesse väärtusesse
Grüne Maja	müüdüd või rahavoo alusel hinnatud õiglasesse väärtusesse
Ulbrokas 30 stock-office	müüdüd või rahavoo alusel hinnatud õiglasesse väärtusesse

PIKK VAADE: KASUMLIKKUSE JA OMAKAPITALIGA SEOTUD EESMÄRGID



ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (31.12.2021 vs 03.05.2022)

ELUKONDLIKUD ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS	Korterite arv kokku	Müüdüd korterite arv	Müüdüd 2022. aastal	Müüdüd korterite %	Müümata korterite arv
Strelnieku 4b	54	19	6	35%	35
Balozu 9	18	18	0	100%	0
Paevälja Hoovimajad	96	75	26	78%	21
Priisle Kodu	76	76	4	100%	0
Kuldigas Parks	116	40	27	34%	76
Marupes Darzs	92	38	38	41%	54
Kokku	452	266	101	59%	186

ÄRIKONDLIKUD ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS	Üüriv pind m ²	Üüri- lepingutega kaetud m ²	Üüri- lepingutega kaetud %	Vakantsus m ²
Priisle 1a äripind	1 487	1 487	100%	0
Ulbrokas 30 stock-office	3 645	3 645	100%	0
Büroo113	3 843	3 843	100%	0
Grüne Maja	3 597	2 059	57%	1 538
Kokku	12 572	11 034	88%	1 538

ARENDUSPROJEKTID EHTUSES

Alustati 2021. aastal	Ehituses kokku	Alustatakse 2022. aastal
212 korterit 3 645 m ² äripinda	306 korterit 12 572 m ² äripinda	383 korterit 16 250 m ² äripinda

Hepsori 2022. aasta I kvartali konsolideeritud müügitulu ulatus 1,3 miljoni euroni ja puhaskasumiks kujunes 0,02 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 0,005 miljonit eurot). Kontserni müügitulu ja kasum sõltuvad otseselt projektide arendustsüklist, mis kestab ligikaudu 24–36 kuud. Müügitulu tekib alles selle tsükli lõpus. Seetõttu võib ühes kvartalis lõppeda rohkem projekte kui teises ja kvartalid võivad müügitulu vaates üksteisest olulisel määral erineda. 2022. aasta I kvartalis müüsiime valminud projektidest Riias 8 korterit Strelnieku 4b arendusprojektis.

Hepsori juhtkond prognoosib jätkuvalt 2022. aasta käibeks 28 miljonit eurot ja kasumiks 3,3 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 3,1 miljonit eurot), hoolimata veebruaris alanud sõjast Ukrainas ja selle mõjust maailma majandusele.

2022. aasta alguses valmis Riias Balozu 9 (18 korterit) arendusprojekt, mille kõik kodud olid leidnud uue omaniku juba enne ehituse valmimist. Käesoleval aastal valmivad Tallinnas Priisle Kodu (76 korterit ja äripind) ning Paevälja Hoovimajade I etapp (48 korterit). Nimetatud projektide müügitulu kajastub 2022. aasta järgmiste kvartalite tulemustes.

Ärikondlikest arendustest valmib käesoleval aastal Tallinnas ja Riias kokku kolm projekti. Rohelise mõtteviisi Grüne Maja büroohoones on esimesed üürnikud ennast sisse seadnud ning aasta lõpus anname kliendile kasutamiseks üle 100% ulatuses üürilepingutega kaetud Büroo 113 ärihoone. Viimase puhul saame rohelise mõtteviisi lahendusi (maa-kütab-maa-jahutab, vihmavee kasutamine, energiatõhus arhitektuur, väga hea sisekliima, päikeseenergia jne) esmakordselt kasutada ka kesklinna kõrghoones. Riias valmib 2022. aastal Ulbrokas 30 *stock-office* tüüpi ärihoone, mis on samuti üürilepingutega 100% ulatuses kaetud.

Mais 2022 müüsiime viimase korteri Riias Agenskalna 24 projektis, seetõttu vähenes ka portfellis olevate arendusprojektide maht 25-le. 2022. aastal müüdnud korterite tõttu vähenes potentsiaalne portfelli käive 377 miljoni euroni.

Kuigi Ukrainas toimuvast sõjast tingituna on olukord ehitusturul keeruline nii tarneahelaprobleemide kui ka kasvavate hindade tõttu, sõlmisime aprillis uue ehituslepingu ligikaudu 8,1 miljoni euro ulatuses, et alustada nelja kortermaja ehitust kokku 92-korteriga Marupes, Riia lähistel. Täna on Marupe arendusprojektis kokku 38 korterile sõlmitud võlaõigus- ja broneerimislepingud. Projekt valmib 2023. aastal. Ka Hepsori teise suure elukondliku arendusprojekti müük ja ehitus, Kuldigas Parks (116 korterit) kulgeb Riias plaanipäraselt ning müüdnud on 34% korteritest. Projekt valmib 2023 aastal.

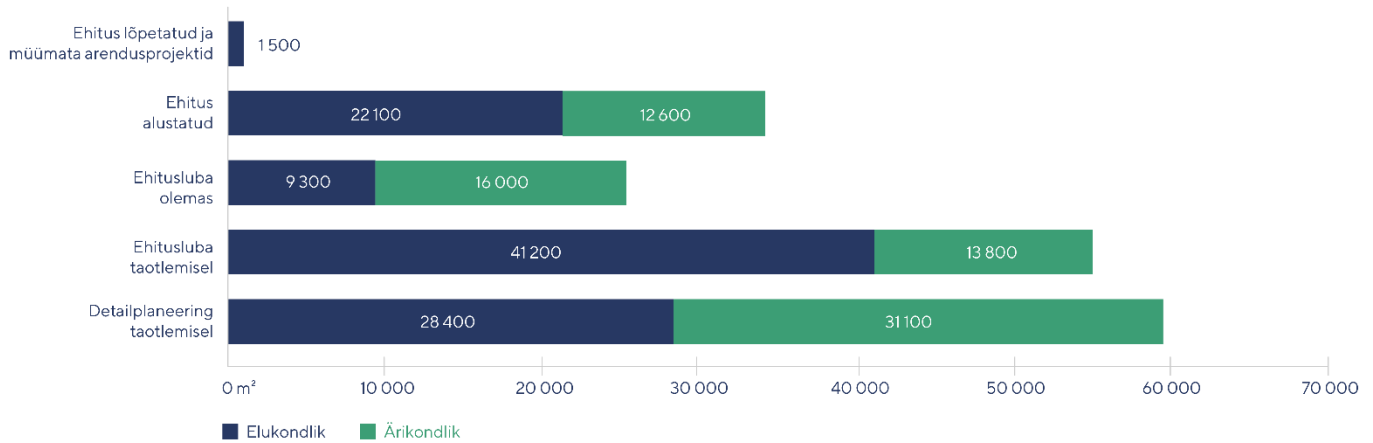
Eestis alustame 2022. aastal Ojakalda ja Manufaktuuri 7 kodude ehitamise ning müügiga. Kahes projektis kokku on 255 kodu. Lisaks käesoleval aastal Riias juba alustatud Marupe arendusprojekti ehitusele plaanime alustada ka Ranka Dambise nimelise elukondliku arendusprojekti ehitusega Riias (kokku 36 korterit). Tallinnas ja Riias kokku on 2022. aastal planeeritud alustada 383 korteri ehitusega, millest 128 asub Riias.

Käesoleva aruande seisuga võime öelda, et uusarenduste turg on nii Riias kui ka Tallinnas endiselt aktiivne ning klientide huvi uute kodude ja äripindade vastu on jätkuvalt kõrge. Samas on hetkel keeruline hinnata, milline on kiire inflatsiooni, Euroopa Keskpanga rahapoliitika, energiahindade kasvu ning Ukraina sõja põgenikekriisi mõju majandusele ning tarbijate käitumisele lähitulevikus.

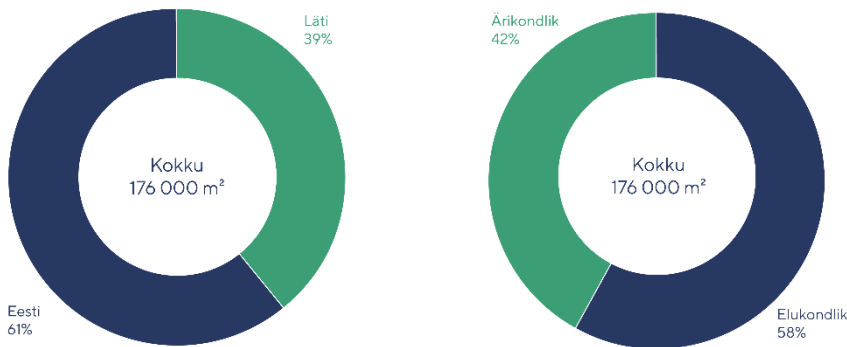
Ülevaade arendusprojektidest

Seisuga 31. märts 2022 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 26 aktiivset arendusprojekti (31. märts 2021: 21 projekti) ja 177 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda (31. märts 2021: 131 tuhat ruutmeetrit).

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel seisuga 3. mai 2022:



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkonna vahel seisuga 3. mai 2022:



Ehitus lõpetatud ja müümata arendusprojektid (seisuga 3. mai 2022):



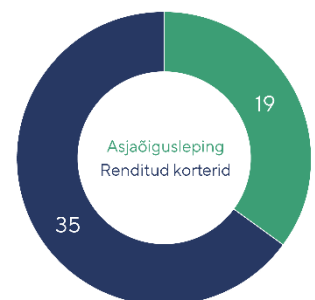
Projekt: Strelnieku 4b
Hepsor S4B SIA

Adress: Strelnieku 4b, Riia

Korterite arv: 54

Projekt valmis: 2020

Koduleht: hepsor.lv/strelnieku4b





Projekt: Baložu 9
Hepsor BAL9 SIA

Adress: Baložu 9, Riia

Korterite arv: 18

Projekt valmis: I kvartal 2022

Koduleht: hepsor.lv/balozu9



Ehitus lõpetatud ja müümata arendusprojektide all on kajastatud 2020. aastal Riias Strelnieku 4b valminud arendusprojekti müümata osa (35 korterit) ning Baložu 9 korterid, millele ei ole veel asjaõiguslepinguid sõlmitud. Kontserni eesmärk on müüa mõlema projekti korterid 2022. aasta jooksul.

Elukondlikud arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 3. mai 2022):



Projekt: Priisle Kodu
Hepsor N170 OÜ

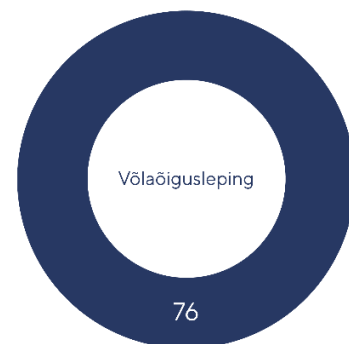
Adress: Priisle 1a, Tallinn

Korterite arv: 76

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2022

Koduleht: hepsor.ee/priislekodu



Projekt: Paevälja Hoovimajad
Hepsor PV11 OÜ

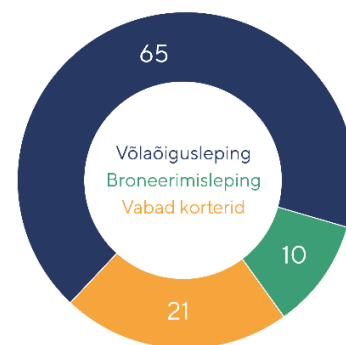
Adress: Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn

Korterite arv: 96

Ehituse algus: IV kvartal 2021

Planeeritud ehituse lõpp: I etapp IV kvartal 2022
II etapp 2023 algus

Koduleht: hepsor.ee/paevalja



Projekt: Kuldigas Parks
Kvarta SIA

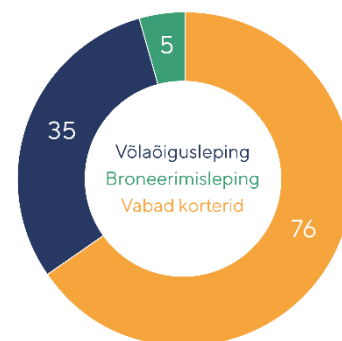
Adress: Gregora iela 2a, Riia

Korterite arv: 116

Ehituse algus: IV kvartal 2021

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: hepsor.lv/kuldigasparcs/en/



Ärikondlikud arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 3. mai 2022):



Projekt: Büroo 113
Hepsor P113 OÜ

Aadress: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üüritav pind: 3 843 m²

Täituvus: 100%

Ehituse algus: III kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2022

Koduleht: byroo113.ee



Projekt: Grüne Büroo
Hepsor M14 OÜ

Aadress: Meistri 14, Tallinn

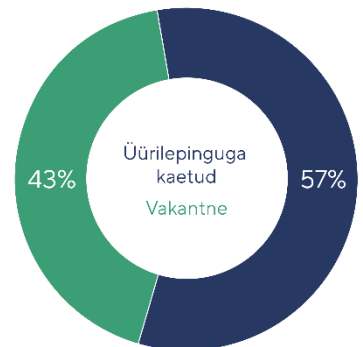
Üüritav pind: 3 597 m²

Täituvus: 54%

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: I–IV kvartal 2022

Koduleht: gryne.ee



Projekt: StockOffice U30
Hepsor U30 SIA

Aadress: Ulbrokas 30, Riia

Üüritav pind: 3 645 m²

Täituvus: 100%

Ehituse algus: III kvartal 2021

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2022

Koduleht: hepsor.lv/stokofissu30/en/



Projekt: Priisle Kodu (äripind)
Hepsor N170 OÜ

Aadress: Priisle 1a, Tallinn

Üüritav pind: 1 487 m²

Täituvus: 100%

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2022

Koduleht: hepsor.ee/priislekodu



Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2022. aastal (seisuga 3. mai 2022):



Projekt: Marupes Darzs
Hepsor Marupe SIA

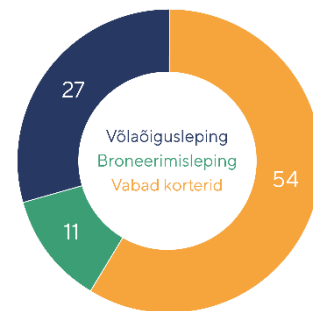
Address: Liela 45, Marupe, Riia piirkond

Korterite arv: 92

Planeeritud ehituse algus: II kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: hepsor.lv/marupesdarzs/en/



Projekt: Ojakalda kodud
Hepsor 3TORNI OÜ

Address: Paldiski mnt 227c, Tallinn

Korterite arv: 101

Planeeritud ehituse algus: II kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: 2023

Koduleht: hepsor.ee/ojakalda



Projekt: Manufaktuuri kvartal
Hepsor Phoenix 2 OÜ

Address: Manufaktuuri 7, Tallinn

Korterite arv: 154

Planeeritud ehituse algus: III kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: 2024–2025

Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur/m7



Projekt: Peterburi maantee ärikvartal
T2T4 OÜ

Address: Tooma 2/4, Tallinn

Üüritava pind: kuni 10 000 m²

Planeeritud ehituse algus: 2022–2023

Koduleht: hepsor.ee/project/peterburi-tee-arikvartal



Projekt: Ranka Dambis
Hepsor RD5 SIA

Address: Ranka Dambis 5, Riia

Korterite arv: 36

Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: 2024



* Pilt on illustreeriv



* Pilt on illustreeriv

Projekt: StockOffice U34
Hepsor U34 SIA

Address: Ulbrokas 34, Riia

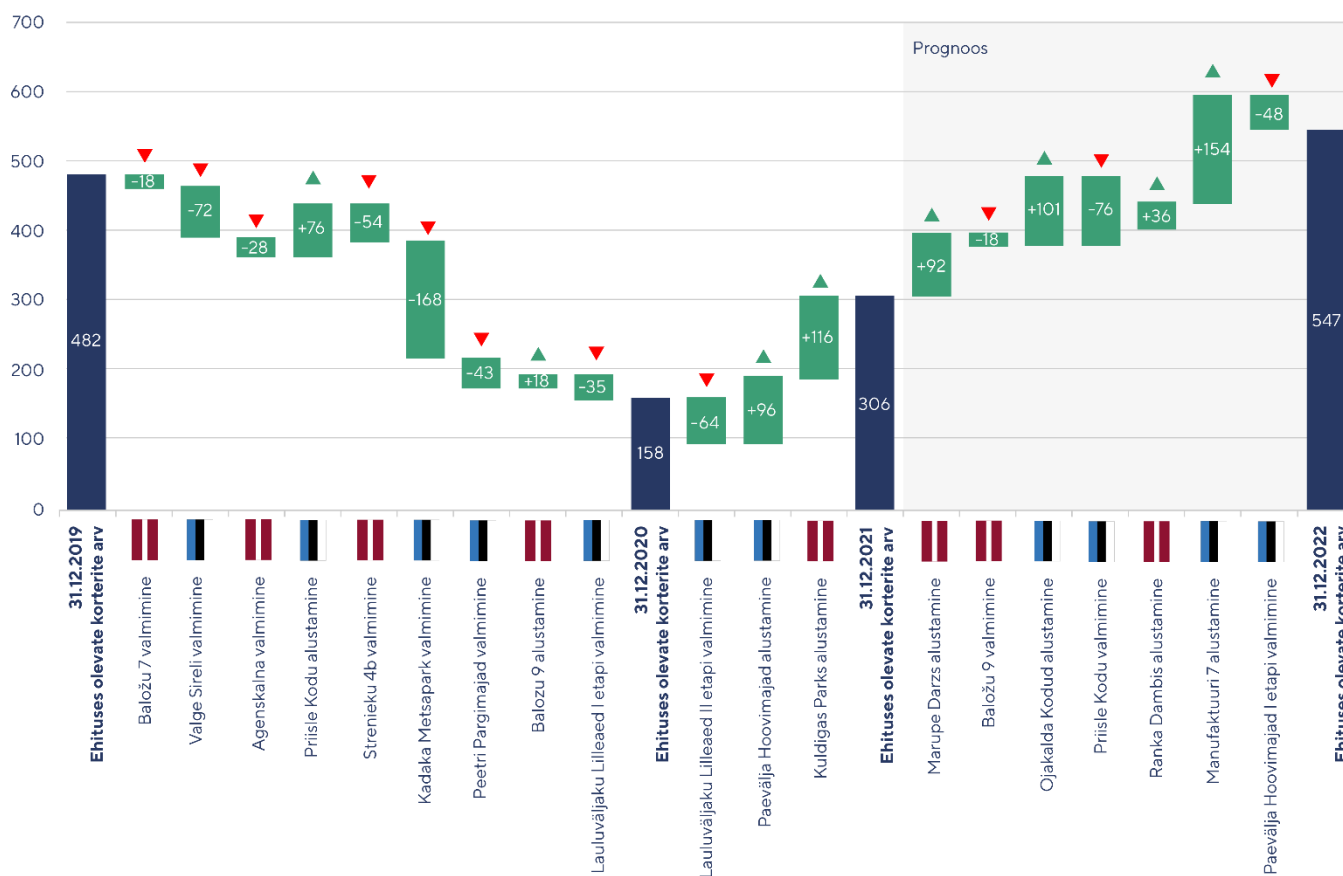
Üürtav pind: 8 373 m²

Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: 2024



Ehituses olevate ja valminud korterite arv, 2020 – 2022:

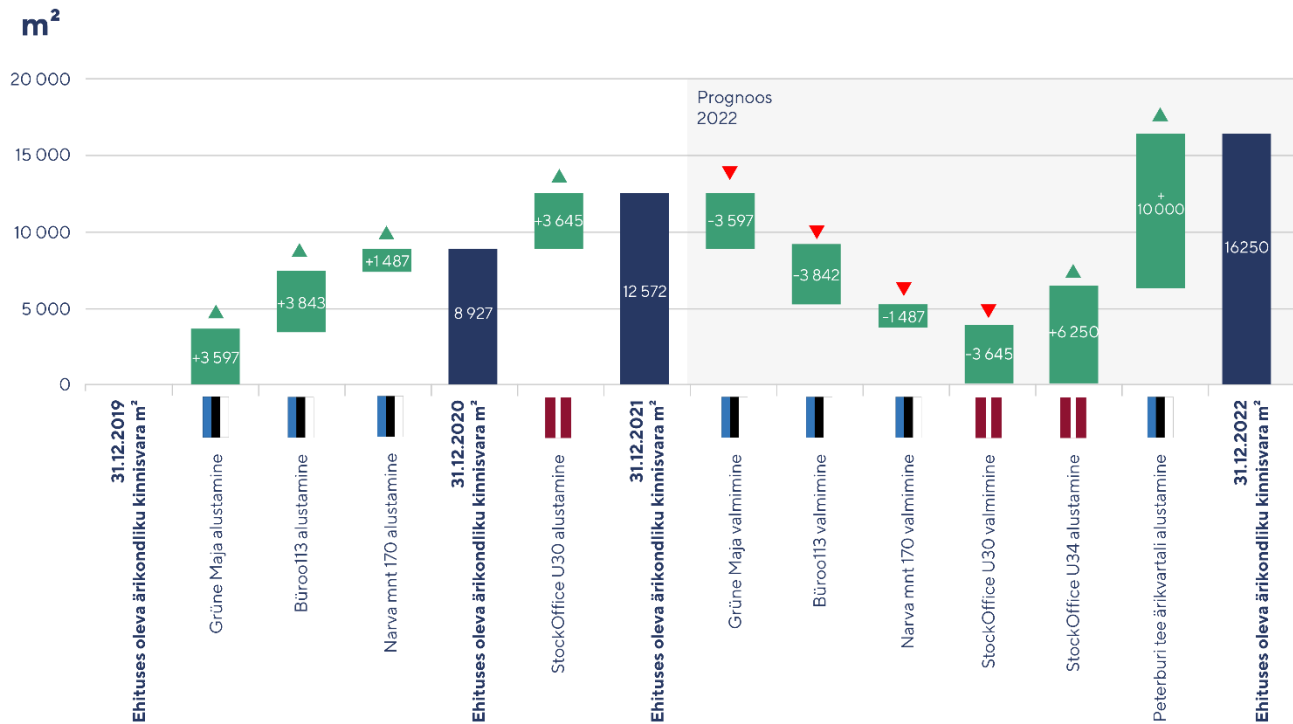


Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 3. mai 2022):

Projekt	Korterite arv	Müüdud korterite arv*	Müüdud korterite %	Müümata korterite arv	Müümata korterite %
Strenieku 4b	54	19	35	35	65
Priisle Kodu	76	76	100	0	0
Paevälja Hoovimajad	96	75	78	21	22
Baložu 9	18	18	100	0	0
Kuldigas Parks	116	40	34	76	66
Marupes Darzs	92	38	41	54	59
Kokku	452	266	59	186	41

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

Ehituses oleva ärikondliku kinnisvara mahud:



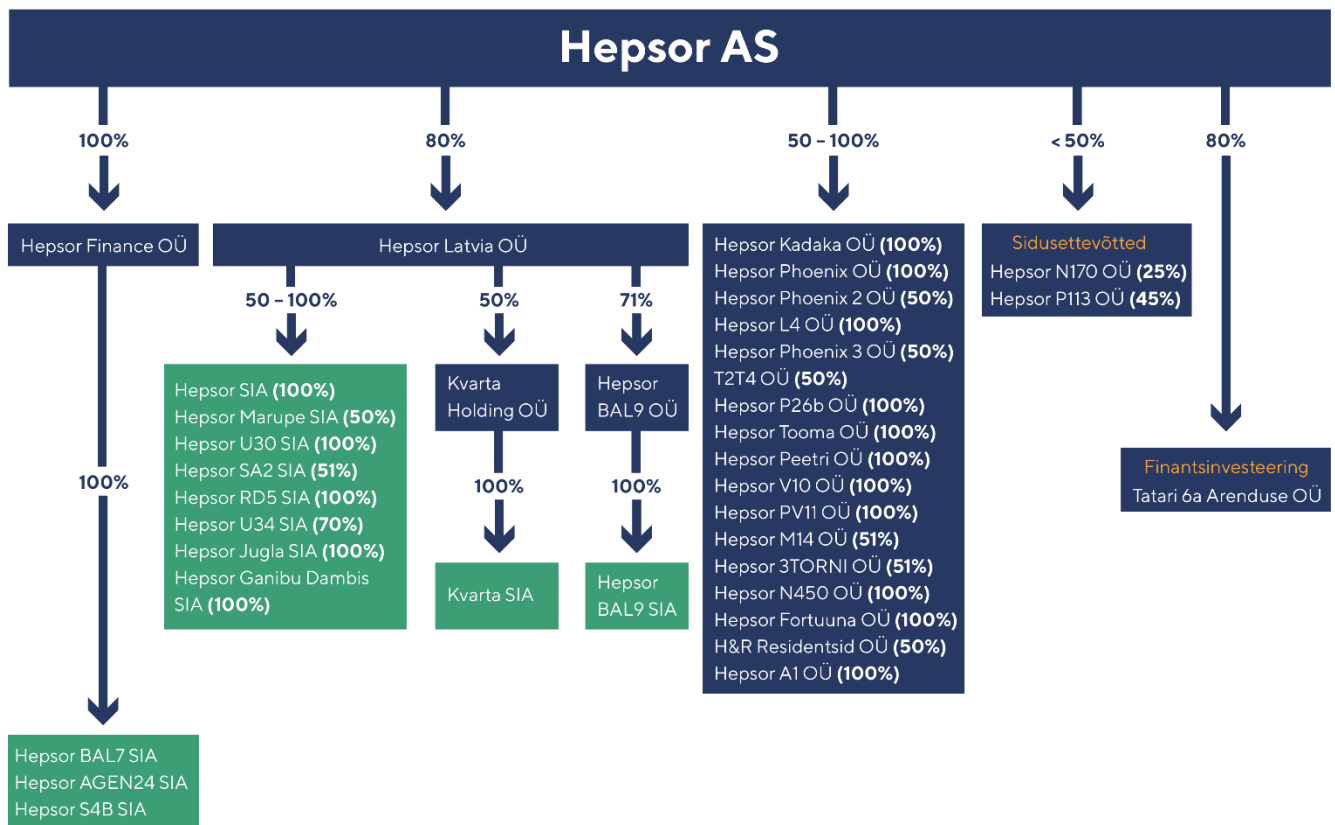
Perioodil 2020-2021 alustas kontsern nelja ärikondliku kinnisvara (kokku 12 572 m²) arendamisega, mis kõik valmivad 2022. aastal. 2022. aastal alustab kontsern Riias *stock-office* tüüpi ärikinnisvara arendamisega aadressil Ulbokras 34.

Ehituses oleva ärikondliku kinnisvara täituvus seisuga 3. mai 2022:

	Üüritava pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %	Vakantsus m ²	Vakantsus %
Priisle 1a äripind	1 487	1 487	100	0	0
Ulbokras 30 <i>stock-office</i>	3 645	3 645	100	0	0
Büroo113	3 843	3 843	100	0	0
Grüne Maja	3 597	2 059	57	1 538	43
Kokku	12 572	11 034	88	1 538	12

Kontserni struktuur

31. märtsil 2022 koosnes kontsern ematettevõttest, 34 tütarettevõttest ja 2 sidusettevõttest (31. märts 2021: ematettevõte, 26 tütarettevõtet, 2 sidusettevõtet). Tatari 6a Arenduse OÜ kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



2022. aasta esimeses kvartalist toimusid kontsernis järgmised struktuurimuudatused:

- ✓ Hepsor Latvia OÜ omandas 50%-lise osaluse Kvarta Holding OÜ-s vastavalt sõlmitud optioonilepingule (Eesti, 12. jaanuar 2022). Optiooni realiseerumisega oli kontsern juba varasemates avalikustatud prognoosides arvestanud. Kvarta Holding OÜ omab 100%-list osalust Kvarta SIA-s, mis arendab 116 korteriga elukondliku kinnisvara projekti Riias aadressil Gregora 2a.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ võõrandas 50%-lise Hepsor Marupe SIA-s projekti finantseerinud investoritele vastavalt osanikevahelisele kokkuleppele (Läti, 10. veebruar 2022). Hepsor Marupe SIA arendab 92 korteriga projekti Lätis, Riia linna piiri lähedal Marupes.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ asutas uue tütarettevõtte Hepsor Ganibu Dambis SIA. Ettevõtte hakkab arendama ärikondlikku kinnisvaraprojekti Riias.
- ✓ Hepsor AS omandas vähemusosaluse Hepsor P26b OÜ-s ja Hepsor Peetri OÜ-s (märts 2022), saades mõlema ettevõtte 100% omanikuks. Äriühingute arendusprojektid lõppesid 2021. aastal.

Olulised sündmused

- ✓ Hepsor U30 SIA ja Bigbank AS Läti filiaal allkirjastasid 14. jaanuaril 2022 laenulepingu summas 2,65 miljonit eurot. Laenu eesmärk on finantseerida Riias Ulbrokas 30 asuva kontor-ladu tüüpi (*stock-office*) arendusprojekti ehitust. Arenduse maht on 3 645 ruutmeetrit ning see on täielikult üürilepingutega kaetud. Ehituse planeeritav valmimine on 2022. aasta kolmandas kvartalis.
- ✓ Kvarta SIA ja Bigbank AS Läti filiaal allkirjastasid 1. veebruaril 2022 laenulepingu summas 7,5 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Riias Gregora 2a Kuldigas Parks'i projekti, mille raames ehitatakse kaks kortermaja kokku 116 korteriga. Ehitusega alustati 2021. aasta kolmandas kvartalis ning Kuldigas Parks projekti planeeritav valmimine on 2023. aasta teises kvartalis.
- ✓ Hepsor Marupe SIA ja SIA Mitt&Perlebach allkirjastasid 5. aprillil 2022 lepingu Marupe Darzs arendusprojekti ehitamiseks Riia linna piiri ääres Marupes. Ehituslepingu mahuks on ligikaudu 8,1 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.

Töötajad

Seisuga 31. märts 2022 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 23 (31. märts 2021: 15) inimest, sh Eestis 13 ning Lätis 10.

Periodil jaanuar-märts 2022 olid tööjõukulud kokku 369 tuhat eurot (jaanuar-märts 2021: 164 tuhat eurot). Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil olid 69 tuhat eurot (I kv 2021: 12 tuhat eurot).

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

Majandustulemused

Kontserni 2022. aasta I kvartali müügitulu oli 1,3 miljonit eurot (I kvartal 2021: 2,9 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis moodustas 1,1 miljonit eurot (I kvartal 2021: 0,3 miljonit eurot) ehk 86% müügitulust (I kvartal 2021: 12%).

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenes 2022. aasta I kvartali müügitulu 56%. Tulu langus 2022. aasta I kvartalis oli tingitud eelkõige lõpetatud projektide vähesusest, mistõttu jõudis müügietaapi vähem kortereid.

2022. aasta I kvartalis müüs kontsern kokku 8 korterit Lätis, Strelnieku 4b. Aasta varem müüdi Lätis 3 ja Eestis 16 korterit. Lisaks korterite müügile pakub kontsern ka projektijuhtimise teenuseid ning teenib üüritulu. See tulu ulatus 158 tuhande euroni ja moodustas 12% kontserni kogu müügitulust.

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

Kasumlikkus

Kontserni 2022. aasta I kvartali ärikahjumiks kujunes 314 tuhat eurot (I kvartal 2021 ärikasum: 259 tuhat eurot). Kontserni perioodi puhaskasum oli 22 tuhat eurot (I kvartal 2021: 173 tuhat eurot), millest emattevõtte omanike kasumiks kujunes 5 tuhat eurot (I kvartal 2021: 50 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskasumiks 17 tuhat eurot (I kvartal 2021: 123 tuhat eurot).

Ärikasumit mõjutas eelkõige tegevuskulude tõus ja müügitulu struktuuri muutus. Kui 2021. aastal teenis kontsern müügitulu 95% ulatuses kinnisvara müügist, siis 2022. aastal moodustas kinnisvara müügist saadud tulu 85%. Üüritulu osakaal müügitulust kasvas, mistõttu langesid ka kasumimarginaalid.

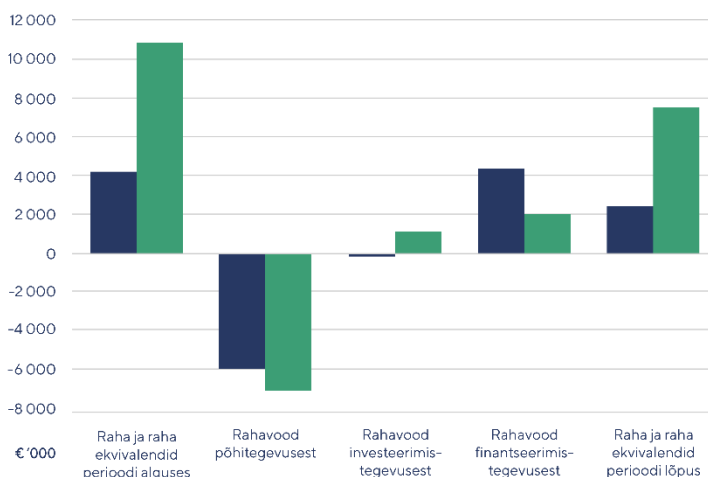
Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2022. aasta I kvartali alguses 10,9 miljonit eurot (I kvartal 2021: 4,2 miljonit eurot) ning perioodi lõpus 7,4 miljonit eurot (I kvartal 2021: 2,4 miljonit eurot). Perioodi negatiivne rahavoog oli 3,7 miljonit eurot (I kvartal 2021: 1,8 miljonit eurot).

Äritegevuse rahavoog oli 2022. aasta I kvartalis negatiivne 6,9 miljonit eurot (I kvartal 2021: 5,9 miljonit eurot). Äritegevuse rahavooge mõjutas enim arendusportfelli kasv, varude muutuse tõttu oli 2022. aasta I kvartali negatiivne rahavoog 7,4 miljonit eurot (I kvartal 2021: 5,9 miljonit eurot).

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2022. aasta I kvartalis positiivne 1,1 miljonit eurot (I kvartal 2021: negatiivne 0,2 miljonit eurot). Suurim mõju on antud laenude tagasimaksetel, mille saldo vähenes 1,1 miljonit euro võrra (I kvartal 2021: 0 eurot).

Kontserni rahavood 2021 – 2022: ■ I KV 2021 ■ I KV 2022



Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne 2,1 miljonit eurot (I kvartal 2021: 4,4 miljonit eurot). Perioodil sai kontsern rohkem laene, kui tagasi maksis. Saadud laenude netosumma 2021. aastal oli 2,3 miljonit eurot (I kvartal 2021: 4,7 miljonit eurot).

Suhtarvud

%	I kvartal 2022	I kvartal 2021
Brutokasumi marginaal	8,3%	14,7%
Ärikasumi marginaal	-24,7%	9,0%
EBITDA marginaal	-21,9%	10,5%
Puhaskasumi marginaal	1,7%	6,0%
Üldkulude suhtarv	33,8%	6,4%
Omakapitali määr	33,8%	27,7%
Võlakordaja	54,3%	61,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,8	5,3
Omakapitali tootlus (kohandatud)	16,5%	34,5%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus (kohandatud)	-1%	25%
Varade tootlus	3,5%	8,9%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Omakapitali tootlus (kohandatud) = viimase 12 kuu puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital (va aktsiate avaliku enampakkumisega kaasatud netokapital)

Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus (kohandatud) = viimase 12 kuu emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / emettevõtte omanikele kuuluv perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital (va aktsiate avaliku enampakkumisega kaasatud netokapital)

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

Aktsia ja aktsionärid

Hepsor AS-i aktsiad (HPR1T; ISIN EE3100082306) on noteeritud Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas alates 26. november 2021. Kokku on kontsern emiteerinud 3 854 701 aktsiat nimiväärtusega 1 euro.

Seisuga 31. märts 2022 oli Hepsor AS-il 12 710 aktsionäri.

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

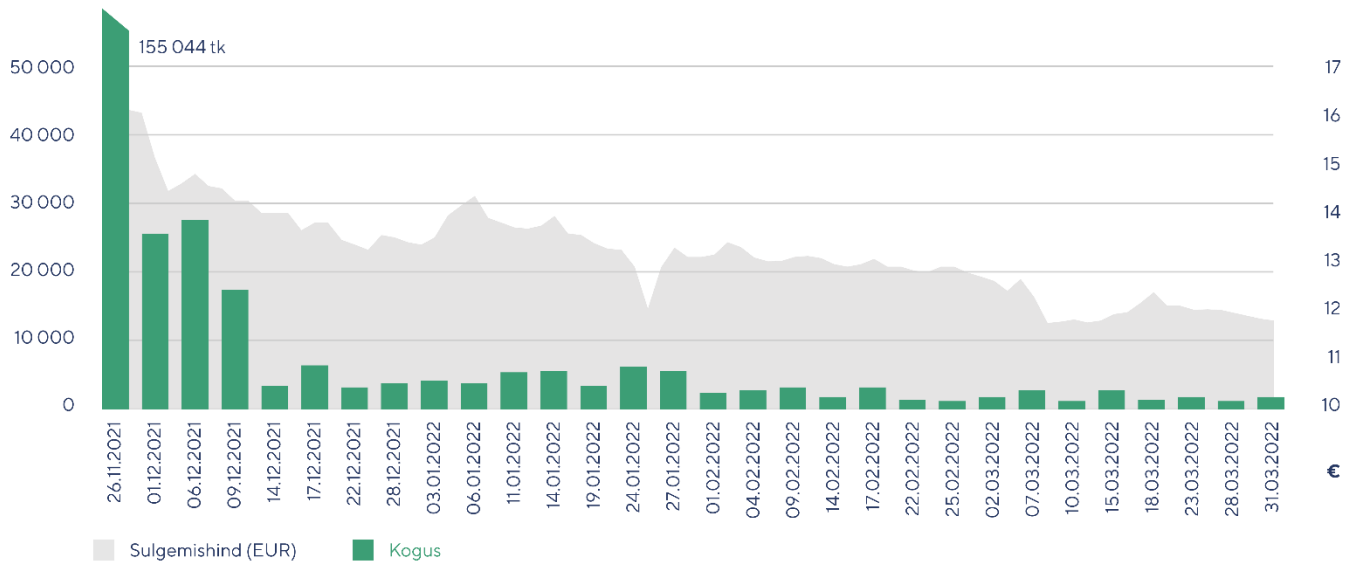
Aktsionär	Positsioon	Aktsiate arv	Osalus %
Henri Laks	Juhatuse liige	498 000	12,92
Andres Pärloja	Nõukogu esimees	997 500	25,88
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	997 500	25,88
Lauri Meidla	Nõukogu liige	507 000	13,15
Kokku	-	3 000 000	77,83

Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. märts 2021:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	5	0,04%	3 000 000	77,83%
10 001-100 000	8	0,06%	210 626	5,46%
1001-10 000	53	0,42%	145 892	3,78%
101-1000	739	5,81%	194 814	5,05%
1-100	11 905	93,67%	303 369	7,87%
Kokku	12 710	100,00%	3 854 701	100,00%

Perioodil 1. jaanuar 2022 kuni 31. märts 2022 teostati Hepsori aktsiatega kokku 7 785 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 195 932 aktsiat kogusummas 2,5 miljonit eurot. Perioodi kõrgem tehinguhind oli 14,2 eurot ning madalaim 11,7 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31. märts 2022 seisuga 46 miljonit eurot ning kontserni omakapital 19 miljonit eurot.

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 26. november - 31. märts 2022:



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 2022. aasta I kvartalis:



INDEKS / AKTSIA	AVAMISHIND	SULGEMISHIND	MUUTUS %
OMX Tallinn_GI	2 001,03	1 890,35	-5,53
HPR1T - Hepsor	13,5	11,85	-12,22

Allikas: Nasdaq Baltic

Kontserni strateegia on reinvesteerida teenitud kasum uute ning olemasolevate projektide elluviimisesse. Kontserni aktsionärid võivad otsustada maksta dividende või kehtestada tulevikus pikaajaline dividendipoliitika, kui kontsernil puuduvad võimalused oma kasumi reinvesteeringuks piisava omakapitali tootlusega projektidesse.

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Varad				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		7 440	10 889	2 406
Nõuded ja ettemaksed	3	946	652	861
Lühiajalised laenuõuded	6	455	2 388	126
Varud	2	45 128	37 237	29 235
Käibevarad kokku		53 969	51 166	32 628
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		209	229	448
Immateriaalne põhivara		3	0	0
Finantsinvesteeringud		2	402	0
Investeeringud sidusettevõtetesse		0	0	2
Pikaajalised laenuõuded	6	2 308	3 408	1 540
Muud pikaajalised nõuded		340	140	67
Põhivarad kokku		2 862	4 179	2 057
Varad kokku	18	56 831	55 345	34 685
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised	7	3 833	5 501	3 075
Lühiajalised rendikohustised		92	123	138
Ettemaksed klientidelt		1 856	1 164	1 031
Võlad tarnijatele ja muud võlad	8	3 537	5 539	1 919
Lühiajalised kohustised kokku		9 318	12 327	6 163
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised laenukohustised	7	26 854	22 862	17 791
Pikaajalised rendikohustised		66	66	267
Muud pikaajalised kohustised	9	1 410	1 053	791
Edasilükkunud tulumaksukohustis	11	0	0	71
Pikaajalised kohustised kokku		28 330	23 981	18 920
Kohustised kokku	18	37 648	36 308	25 083
Omakapital				
Aksia-/osakapital		3 855	3 855	6
Ülekurss		8 917	8 917	3 211
Jaotamata kasum		6 411	6 265	6 385
Omakapital kokku		19 183	19 037	9 602
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		18 823	18 904	9 504
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		360	133	98
Kohustised ja omakapital kokku		56 831	55 345	34 685

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	01.01-31.03	
		2022	2021
Müügitulu	13,18	1 272	2 889
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu (-)	14	-1 166	-2 464
Brutokasum		106	425
Turustuskulud (-)		-95	-48
Üldhalduskulud (-)	15	-328	-125
Muud äritulud		10	20
Muud ärikulud (-)		-7	-13
Ärikasum	18	-314	259
Finantstulud	16	509	34
intressitulud		60	24
muud finantstulud		449	10
Finantskulud (-)	16	-168	-109
intressikulud (-)		-133	-87
kahjum sidusettevõtetest (-)		0	-2
muud finantskulud (-)		-35	-20
Kasum enne tulumaksu		27	184
Tasumisele kuuluv tulumaks	10	-5	0
Edasilükkunud tulumaks	11	0	-11
Aruandeperioodi puhaskasum		22	173
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		5	50
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis		17	123
Muu koondkasum/- kahjum			
Omanikuvahetusega seotud muutused	4	135	0
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	10	18	-90
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		153	-90
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-86	0
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		239	-90
Aruandeperioodi koondkasum kokku		175	83
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-81	50
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		256	33
Kasum aktsia kohta			
Tava (eurot aktsia kohta)		0,00	0,01
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		0,00	0,01

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktsia-/osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum		
Saldo 01.01.2021	6	3 211	6 237	65	9 519
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	50	123	173
Aruandeperioodi muu koond-kasum / -kahjum	0	0	0	-90	-90
Saldo 31.03.2021	6	3 211	6 287	98	9 602
Saldo 01.01.2022	3 855	8 917	6 132	133	19 037
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	5	17	22
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	-86	239	153
Tasutud dividendid	0	0	0	-29	-29
Saldo 31.03.2022	3 855	8 917	6 051	360	19 183

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	I kvartal 2022	I kvartal 2021
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	18	-314	259
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		35	44
Muud muutused		-5	0
Tasutud tulumaks	10	-5	-59
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-290	-225
Varude muutus	2	-7 428	-5 898
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		1 113	-45
Põhitegevusest rahavood kokku		-6 894	-5 924
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-18	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	4	-400	0
Laekunud tütarettevõtete müügist	4	135	0
Laekunud intressid		17	1
Antud laenud	6	-176	-239
Antud laenude tagasimaksed	6	1 129	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	16	449	10
Investeerimistegevusest rahavood kokku		1 136	-228
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	4 803	8 677
Saadud laenude tagasimaksed	7	-2 478	-3 971
Makstud intressid	17	-146	-263
Kapitalirendi tagasimaksed		-3	-2
Kasutusrendi tagasimaksed		-27	-33
Makstud dividendid		-29	-37
Tasutud tütarettevõtte jagunemisel	10	-18	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest	16	-35	-20
Finantseerimistegevusest rahavood kokku		2 067	4 351
Rahavood kokku		-3 691	-1 801
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 889	4 207
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha		242	0
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		- 3 691	-1 801
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 440	2 406

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2022. aasta esimese kvartali 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. 2022. aasta esimese kvartali aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2021. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuandes on võrdlusperioodidena esitatud 2021. aasta auditeeritud andmed ja 2021. aasta esimese kvartali auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2022. aasta esimese kvartali konsolideeritud auditeerimata aruannet.

2022. aastal ei ole kontsern teinud muudatusi oma varade õiglase väärtuse hindamise põhimõtetes.

Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui projektile on väljastatud kasutusluba.

Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 31.03.2022 müümata 55 (31.12.2021: 45; 31.03.2021: 53) korterit Riias, sellest 1 korter Agenskana 24 arendusprojektis, 36 korterit Strelnieku 4b ja 18 korterit Balozu 9 arendusprojektis. Arendusprojekti Balozu 9 kõik 18 korterit on võlaõiguslepingutega müüdüd.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.03.2022 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 464 tuhat eurot (31.12.2021: 1 518 tuhat eurot; 31.03.2021: 434 tuhat eurot). Lisainformatsioon lisa 17.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
A – planeering menetluses	6 908	6 877	3 581
B – ehitusluba menetluses	8 475	7 901	8 249
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	7 564	7 150	6 197
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	17 654	11 985	6 536
E – ehitus valmis, müügis	4 527	3 324	4 672
Varud kokku	45 128	37 237	29 235

Kontserni varude all kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				31.03.2022		31.12.2021		31.03.2021	
Pooleliolevad arendusprojektid									
Aadress	Arendusettevõte	Asukoht	Segment	Soetus- maksumus	Projekti staatus	Soetus- maksumus	Projekti staatus	Soetus- maksumus	Projekti staatus
Mõigu tee 11, Rae vald	Hepsor Peetri OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	0	-	500	E
Pirita tee 26b, Tallinn	Hepsor P26B OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	13	E	4 101	D
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	5 055	D	2 963	D	1 975	B
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	2 680	C	2 517	C	2 294	C
Narva mnt 150, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	3 599	A	3 582	A	3 560	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	3 441	B	3 268	B	2 932	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	2 433	B	2 303	B	1 752	B
Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	T2T4 OÜ	Eesti	Ärikondlik	1 180	C	1 159	C	1 103	C
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Ärikondlik	2 835	C	2 811	C	2 800	C
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Ärikondlik	6 090	D	5 765	D	1 905	D
Alaveri 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 659	A	1 656	A	0	-
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 006	A	1 004	A	0	-
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	623	A	614	A	0	-
Balozu tn 9, Riia	Hepsor Bal9 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	1 770	D	530	D
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	961	B	957	B	1 044	B
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	869	C	663	C	35	B
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	357	B	354	B	0	-
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Ärikondlik	2 072	D	1 485	D	511	B
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Ärikondlik	1 037	B	1 019	B	0	-
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	246	B	0	-	0	-
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	4 437	D	0	-	0	-
-muud projektid		Eesti		21	A	21	A	19	A
-muud projektid		Läti		0	-	0	-	2	A
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				40 601		33 926		25 063	
Müügiks valmis arendusprojektid									
Agenskalna 24, Riia	Hepsor Agen24 SIA	Läti	Elukondlik	50	E	50	E	112	E
Strelnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	2 549	E	3 245	E	4 044	E
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E	16	E
Balozu tn 9, Riia	Hepsor Bal9 SIA	Läti	Elukondlik	1 912	E	-	-	-	-
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				4 527		3 311		4 172	
Varud kokku				45 128		37 237		29 235	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud

tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Nõuded ostjatele			
Nõuded ostjatele	63	86	104
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-6	-6	0
Nõuded ostjatele kokku	57	80	104
Ettemaksud			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	455	382	164
Muud ettemaksud kaupade ja teenuste eest	388	146	55
Ettemaksud kokku	843	528	219
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	36	33	0
Muud lühiajalised nõuded	10	11	538
Muud lühiajalised nõuded kokku	46	44	538
Nõuded ja ettemaksud kokku	946	652	861

Lisa 4. Tütarettevõtted

Januaris 2022, ostis Hepsor Latvia OÜ vastavalt 2021. aastal sõlmitud optioonilepingule 50% osaluse Kvarta Holding OÜ-st. Kvarta Holding OÜ on 100% omanik arendusettevõttes Kvarta SIA, mis arendab 116 korteriga Kuldigas Parks elamuarendusprojekti Riias aadressil Gregora 2a ning 100% osaluse Hepsor Jugla SIA-s (endine ärinimi Brofits SIA). Hepsor Jugla SIA omab kinnistut aadressil Braila 23, Riia linnas. Kinnistule planeeritakse kuni 100 korteriga elamuarendust.

Ostuanalüüs seisuga 31.12.2021:

tuhandetes eurodes	Hepsor Jugla SIA	Kvarta Holding OÜ (konsolideeritud)
Varad		
Raha	0	290
Nõuded ja ettemaksud	0	315
Varud	240	3 108
Varad kokku	240	3 713
Kohustised		
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1	639
Laenukohustised	161	3 074
Laenukohutus kontserni ettevõttele	-161	-1 100
Kohustised kokku	1	2 613
Netovara	239	1 100
Soetusmaksumus	239	1 100
Firmaväärtus	0	0

Kvarta Holding OÜ soetusmaksumusse on arvestatud Hepsor Latvia OÜ poolt antud laen summas 1 100 tuhat eurot.

Hepsor Jugla SIA osaluse soetusmaksumus oli 239 tuhat eurot ning lisaks ostis kontsern laenuõude summas 161 tuhat eurot.

Kontsern müüs veebruaris 50%-lise osaluse Hepsor Marupe SIA-s ja ostis märtsis vähemusosanikelt välja osalused Hepsor Peetri OÜ-s ja Hepsor P26b OÜ-s, saades ettevõtete 100%-liseks omanikuks.

Muudatused kontserni struktuuris 2022. aastal ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele olid järgmised:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavood
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	investeeringutegevusest
			Laekunud tütarettevõtete müügist
Omaniku vahetusega seotud muutused			
Hepsor P26B OÜ	-85	85	-
Hepsor Peetri OÜ	-10	10	-
Hepsor Marupe SIA	9	-9	135
Kokku	-86	86	135

Lisa 5. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse ja hääleõigus		
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Hepsor P113 OÜ	45	45	45
Hepsor N170 OÜ	25	25	25

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.03.2022		31.12.2021	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	25	420	218	373
Nõuded ja ettemaksud	11	10	85	82
Varud	8 120	8 269	6 991	6 591
Käibevara kokku	8 156	8 699	7 294	7 046
Varad kokku	8 156	8 699	4 442	7 046
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	5 127	6 889	0	5 534
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1 172	1 893	1 034	1 595
Lühiajalised kohustised kokku	6 299	8 782	1 034	7 129
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	1 795	0	6 198	0
Muud pikaajalised kohustised	149	0	147	0
Pikaajalised kohustised kokku	1 944	0	6 345	0
Kohustised kokku	8 243	8 782	7 379	7 129
Omakapital	-87	-83	-85	-83
Kohustised ja omakapital kokku	8 156	8 699	7 294	7 046

Kontsernil on lepinguline kohustus finantseerida sidusettevõtte arendusprojekte järgmiselt:

- ✓ Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekti Pärnu mnt. 113, Tallinn kokku summas 3 149 tuhat eurot. Seisuga 31.03.2022 on kontsern andnud ettevõttele laenu summas 2 308 tuhat eurot (31.03.2021: 1 358 tuhat eurot). Büroohoone on täies mahus rendilepingutega kaetud. Ehitus valmib 2022. aasta teises pooles.
- ✓ Hepsor N170 OÜ äripinnaga korterelamu arendusprojekti Narva mnt 170, Tallinn kokku summas 340 tuhat eurot. Seisuga 31.03.2022 on kontsern andnud ettevõttele laenu summas 279 tuhat eurot (31.03.2021: 182 tuhat eurot). Äripinnale on sõlmitud võlaõiguslik ostu-müügileping Lumipood OÜ-ga. Seisuga 31.03.2022 on 76-korterist võlaõiguslepingutega müüdüd 72 korterit.

Lisa 6. Antud laenud

2021. aasta detsembris otsustasid Hepsor P26b OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor P26b OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 2 098 tuhat, sellest 2 080 tuhat eurot saadaoleva laenuna. Lisainformatsioon on toodud lisis 10.

tuhandetes eurodes	Vähemus-osaluse omanik	Mitte-seotud juriidilised isikud	Sidusettevõtted	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2022					
Laenujääk seisuga 01.01.2022	2 109	1 100	2 587	0	5 796
Antud laenud	0	0	0	176	176
Antud laenude tagasimaksud	-29	-1 100	0	0	-1 129
Tütarettevõtte jagunemine	-2 080	0	0	0	-2 080
Laenujääk seisuga 31.03.2022	0	0	2 587	176	2 763
- lühiajaline osa	0	0	279	176	455
- pikaajaline osa	0	0	2 308		2 308
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	0-3%	0%	7%	12%	
2021					
Laenujääk seisuga 01.01.2021	720	56	1 371	0	2 147
Antud laenud	0	70	169	0	239
Tütarettevõtte jagunemine	-720	0	0	0	-720
Laenujääk seisuga 31.03.2021	0	126	1 540	0	1 666
- lühiajaline osa	0	126	0	0	126
- pikaajaline osa	0	0	1 540	0	1 540
Laenujääk seisuga 01.04.2021	0	126	1 540	0	1 666
Antud laenud	2 109	974	1 047	0	4 130
Laenujääk seisuga 31.12.2021	2 109	1 100	2 587	0	5 796
- lühiajaline osa	2 109	0	279	0	2 388
- pikaajaline osa	0	1 100	2 308	0	3 408
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	0%-3%	0%	7%		

2020. aastal otsustasid Hepsor V10 OÜ ja Hepsor Kadaka OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor V10 OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 274 tuhat eurot ja Hepsor Kadaka OÜ kogusummas 448 tuhat eurot, sellest 446 tuhat eurot saadaoleva laenuna. Jagunemine toimus 2021. aasta esimeses kvartalis.

Lisa 7. Saadud laenu

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2022				
Laenujääk seisuga 01.01.2022	10 951	15 581	1 831	28 363
Saadud laenu	2 844	1 959	0	4 803
Tagastatud laenu	-607	-1 872	0	-2 479
Laenujääk seisuga 31.03.2022	13 188	15 668	1 831	30 687
- lühiajaline laenukohustus	2 393	1 440	0	3 833
- pikaajaline laenukohustus	10 795	14 228	1831	26 854
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+5,85%-8%; 8,2%	0-12%	3%-12%	
2021				
Laenujääk seisuga 01.01.2021	4 705	10 815	640	16 160
Saadud laenu	3 602	5 075	0	8 677
Tagastatud laenu	-2 692	-1 279	0	-3 971
Laenujääk seisuga 31.03.2021	5 615	14 611	640	20 866
- lühiajaline laenukohustus	1 833	742	500	3 075
- pikaajaline laenukohustus	3 782	13 869	140	17 791
Laenujääk seisuga 01.04.2021	5 615	14 611	640	20 866
Saadud laenu	10 451	1 863	1691	14 005
Tagastatud laenu	-5 115	-893	-500	-6 508
Laenujääk seisuga 31.12.2021	10 951	15 581	1 831	28 363
- lühiajaline laenukohustus	2 821	2 680	0	5 501
- pikaajaline laenukohustus	8 130	12 901	1 831	22 862
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+5.85%-8%; 8.2%	0-12%	12%	
Sisemine intressimäär	4,7%-10,7%	0-12,2%	12%-13,44%	

Hepsor AS-i sõlmis märtsis 2021. aastal LHV Pangaga laenulepingu summas 4 miljonit eurot, tähtajaga kolm aastat. Laenu tagatiseks panditi Hepsor AS-i aktsiad ja Hepsor Finance OÜ osad. Laenulepingus on kokku lepitud kaks finantseritingimust, mida mõõdetakse kvartaalselt:

- LHV Panga laenu ja omakapitali suhe, mis võib olla maksimaalselt 55%,
- kontserni tehtud investeeringud Eesti äriühingutesse ja LHV laenu suhe peab olema igal ajahetkel vähemalt 1,5x.

Seisuga 31.03.2022 on arendusprojektide riski vastu saadud 87% (31.03.2021: 97%, 31.12.2021: 86%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 31.03.2022				
Arendusprojektidesse antud laenu	9 162	15 668	1 831	26 661
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	4 026	0	0	4 026
Kokku	13 188	15 668	1 831	30 687
Seisuga 31.12.2021				
Arendusprojektidesse antud laenu	6 925	15 581	1 831	24 337
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	4 026	0	0	4 026
Kokku	10 951	15 581	1 831	28 363
Seisuga 31.03.2021				
Arendusprojektidesse antud laenu	5 615	14 611	140	20 366
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	0	0	500	500
Kokku	5 615	15 581	640	20 866

31.03.2022 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetus-maksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank	Eesti	815	2023	8 605	6 kuu euribor+4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo 3//5, Lageloo 7, Tallinn	5 055	-
LHV Pank AS	Eesti	2 735	2024	3 115	6 kuu euribor+4,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	6 090	-
LHV Pank AS	Eesti	1 225	2022	1 300	6 kuu euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 835	-
Bigbank AS	Läti	1 101	2024	2 500	6 kuu euribor+4,5%	Kommertspant; Hüpoteek-Strelnieku 4b, Riia	2 549	-
Bigbank AS	Läti	1 142	2023	1 150	6%	Hüpoteek - Baložu 9, Riia	1 912	-
Bigbank AS	Läti	1 023	2024	2 650	5,5%	Hüpoteek - Ulbrokas 30, Riia, kommertspant	2 072	500
Bigbank AS	Läti	1 123	2025	7 500	5,5%	Hüpoteek - Gregora 2a, Riia	4 437	423

Lisaks pangalaenule on kontserni ettevõttel Hepsor N450 OÜ seatud laenu tagatiseks ühishüpoteek summas 3,5 miljonit eurot, kuni laenukohustise täitmiseni mitteseotud juriidilisele isikule.

31.12.2021 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetus-maksumus
LHV Pank AS	Eesti	1 225	2022	1 300	6 kuu euribor +8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 811
LHV Pank AS	Eesti	562	2023	8 605	6 kuu euribor + 4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo tn 3 // 5, Lageloo tn 7, Tallinn	2 965
LHV Pank AS	Eesti	2375	2024	3 115	6 kuu euribor + 4,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	5 765
Bigbank AS	Läti	982	2023	1150	6%	Hüpoteek - Baložu 9, Riia,	1 770
Bigbank AS	Läti	1 687	2024	2 500	EU6 + 4,5%	Kommertspant; Hüpoteek - Strelnieku 4b, Riia	3 245

Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Võlad tarnijatele	2 065	1 506	1 170
Maksuvõlad			
Käibemaks	77	254	147
Füüsilise isiku tulumaks	18	18	6
Sotsiaalmaks	29	33	10
Muud maksud	28	5	22
Maksuvõlad kokku	152	310	185
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	68	72	67
Intressivõlad	238	135	44
Muud viitvõlad	32	29	33
Viitvõlad kokku	338	236	144
Muud lühiajalised võlad			
Varjatud tulemisiinstrumendid (lisa 10)	0	2 115	390
Muud võlad	982	1 372	30
Muud lühiajalised võlad kokku	982	3 487	420
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 537	5 539	1 919

Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Intressivõlad	1 368	1 020	778
Muud pikaajalised võlad	42	33	13
Muud pikaajalised kohustised kokku	1 410	1 053	791

Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid

Varjatud tuletisinstrumentidena kajastatakse kontserni võetud kohustusi tütarettevõtete vähemusosanike ees vastavalt sõlmitud osanike lepingutele. Osanike lepingutest tulenevalt jagatakse kasum vähemusosanikele lepingus kokkulepitud viisil. Vastavalt Hepsor P26b OÜ osanike vahel sõlmitud jagunemislepingule tasaarveldati ettevõtte poolt osanikele antud laen varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustisega summas 2 080 tuhat eurot. 2022. aasta kulu 18 tuhat eurot kajastati läbi muu koondkasumi. Lisainformatsioon antud laenude kohta on esitatud lisa 6.

Vastavalt Hepsor Peetri OÜ osanike otsusele tasuti vähemusosanikule dividende summas 29 tuhat eurot, millelt arvestati ja tasuti tulumaksu 5 tuhat eurot.

Aruandeperioodi lõpu seisuga ei olnud kontsernil varjatud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustusi, võrreldavatel perioodidel olid kontsernil kohustused järgmiste arendusprojektide osas.

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.03.2021
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustised		
Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn	2 080	274
Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae vald	35	116
Kokku	2 115	390

Lisa 11. Edasilükkunud tulumaks

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

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.03.2021
Edasilükkunud tulumaksujääk 01.01	60	60
Edasilükkunud tulumaksukulu	-60	11
Edasilükkunud tulumaksu jääk aruandeperioodi lõpus	0	71

Lisa 12. Tingimuslikud kohustised

12.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31.03.2022 seisuga kohustus tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 8 992 tuhat eurot (31.03.2021: 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. märtsi 2022 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2022-2025.

12.2 Linna lasteaia ehituse finantseerimisest tulenev tingimuslik kohustus

Kontsernil on tingimuslik kohustus finantseerida Manufaktuuri Kvartali arenduse juures Tallinna linna lasteaia ehitust. Kontserni võimalik rahastamise kohustus on 390 tuhat eurot.

12.4 Kontserni antud garantiid

Kontserni antud garantiide kohta on informatsioon esitatud lisas 7.

Lisa 13. Müügitulu

tuhandetes eurodes	01.01-31.03	
	2022	2021
Kinnisvara müük	1 079	2 758
Projektijuhtimisteenused	47	50
Üüritulu	111	76
Muu müügitulu	35	5
Kokku	1 272	2 889

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 18.

Lisa 14. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	01.01.-31.03	
	2022	2021
Müüdnud kinnisvara maksumus	994	2 322
Tööjõukulud	121	90
Intressikulud	0	23
Põhivara kulum	8	18
Muud kulud	43	11
Kokku	1 166	2 464

Lisa 15. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	01.01.-31.03	
	2022	2021
Tööjõukulud	222	62
Põhivara kulum	27	32
Sõidu- ja transpordikulud	14	9
Ostetud teenusete kulud	55	16
Kontorikulud	10	6
Kokku	328	125

Lisa 16. Finantstulud ja -kulud

16.1 Finantstulud

tuhandetes eurodes	01.01.-31.03	
	2022	2021
Intressitulud	60	24
Muud finantstulud	449	10
Kokku	509	34

2022. aasta esimeses kvartalis teenis kontsern ühekordset finantstulu vähemusosaniku laenuõude loovutamistest summas 437 tuhat eurot.

16.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	01.01.-31.03	
	2022	2021
Intressikulud	133	87
Kahjum sidusettevõtetele kapitaliosaluse meetodil	0	2
Muud finantskulud	35	20
Kokku	168	109

2022. aastal on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 464 tuhat eurot (I kvartal 2021: 434 tuhat eurot). Müüdnud toodangu kulus 2022 aastal intressikulud ei ole kajastatud (I kvartal 2021: 23 tuhat eurot).

Lisa 17. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	31.03.2022	31.03.2021
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes	-133	-87
Ümber liigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse		
<i>Varude muutus (Lisad 2)</i>	-464	-434
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	451	258
Makstud intressid kokku	-146	-263

Lisa 18. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- elukondlik kinnisvara;
- ärikondlik kinnisvara;
- peakontorid

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

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

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	01.01-31.03	
	2022	2021
Eesti	175	2 541
Läti	1 097	348
Kokku	1 272	2 889

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisas 13.

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	I kvartal 2022	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	53	943	75	154	47	0	1 272
sh üüritulu	0	38	69	4	0	0	111
Ärikasum	-23	211	22	27	-360	-191	-314
Varad	22 982	12 125	10 873	4 112	6 246	493	56 831
Kohustised	15 513	4 770	6 892	4 091	4 970	1 412	37 648

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	I kvartal 2021	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	2 477	339	14	7	50	2	2 889
sh üüritulu	0	55	14	7	0	0	76
Ärikasum	504	46	-3	8	-200	-96	259
Varad	18 345	6 438	6 177	563	2 931	232	34 685
Kohustised	14 119	3 650	4 263	44	2 573	434	25 083

Lisa 20. Riskijuhtimine

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

Strateegiline risk

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

Tururisk

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

Kontserni tulusid ja rahavooge mõjutavad intressimäärade muutus. Kontsern kasutab aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis ja Lätis. 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 nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal ei vähene. Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile, mis tuleneb peamiselt ujuva intressimääraga pangalaenudest. Selline risk on peamiselt seotud Euribori võimaliku muutusega nagu seda on ette hoiatanud Euroopa Keskpank.

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 krediivõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti ja Läti 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, analüüsidest jooksvalt erinevaid finantseerimisvõimalusi ning pidades finantseerijatega läbirääkimisi kogu finantseerimisperioodi vältel.

Covid-19 risk

Covid-19 mõju tunnetavad kõik ettevõtted üle maailma. Seetõttu võib 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, energiahindade tõusust, tootmisvõimsuse piirangutest ja tarneahela häiretest.

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.

Juhatusse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2022. aasta I kvartali 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

Juhatusse liige

Tallinn, 10. mai 2022