

hepsor



Ojakalda Kodud, Tallinn

2022. aasta III kvartali ja 9 kuu
konsolideeritud auditeerimata
vahearuanne

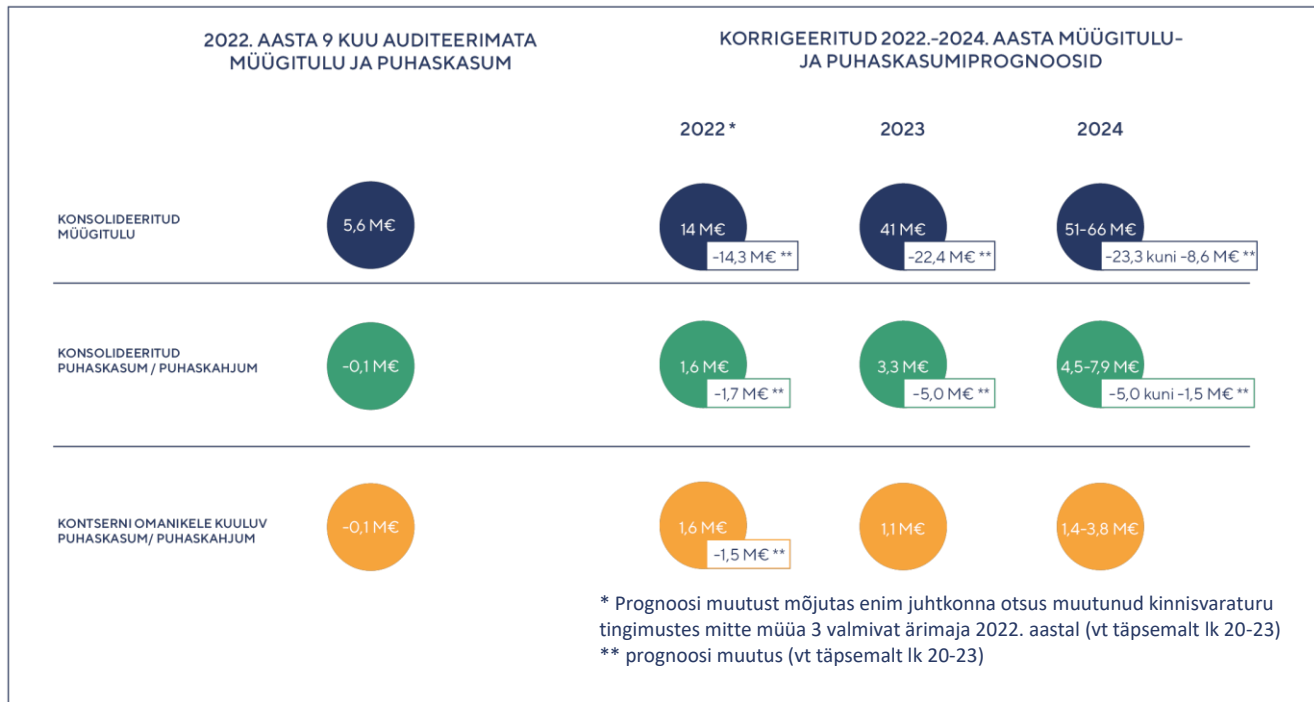
Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Address:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn
E-post:	info@hepsor.ee
Telefon:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2022-30.09.2022
Majandusaasta:	01.01.2022-31.12.2022
Nõukogu:	Andres Pärloja, Kristjan Mitt, Lauri Meidla
Juhatus:	Henri 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.

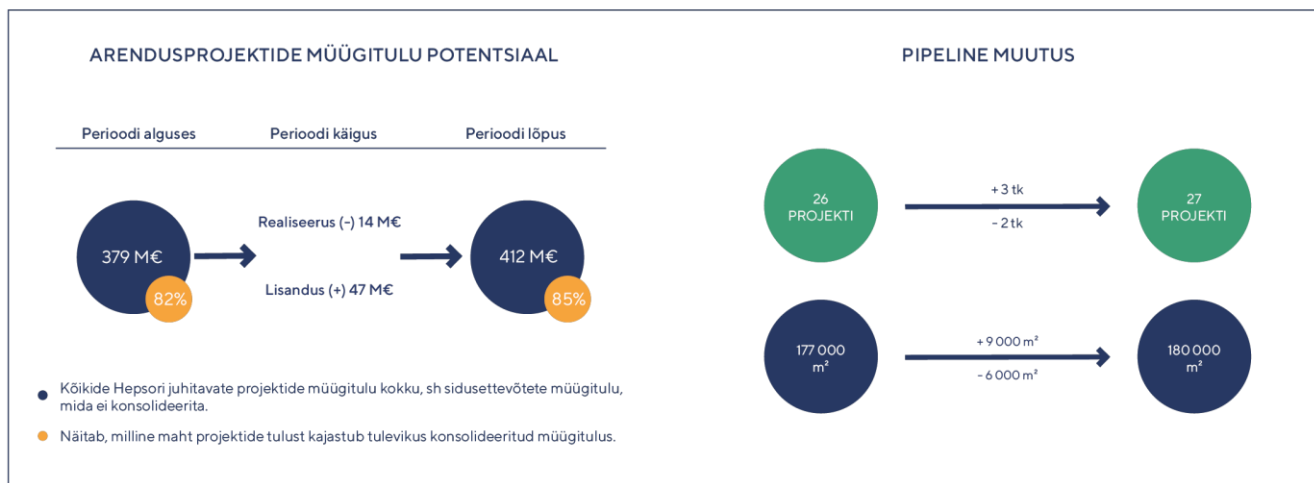
Sisukord

Juhtkonna aruanne	4
Ülevaade arendusprojektidest	7
Kontserni struktuur	14
Olulised sündmused	15
Töötajad.....	16
Majandustulemused.....	17
Prognooside muutmine	20
Aksia ja aktsionärid.....	24
Konsolideeritud finantsaruanded	26
Lisa 1. Üldine informatsioon	30
Lisa 2. Varud	30
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud	32
Lisa 4. Antud laenud	32
Lisa 5. Saadud laenud	33
Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	35
Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised	35
Lisa 8. Varjatud tuletsinstrumendid.....	35
Lisa 9. Edasilükkunud tulumaks	36
Lisa 10. Müügitulu	36
Lisa 11. Müüdü kaupade ja teenuste kulu	36
Lisa 12. Üldhalduskulud	37
Lisa 13. Finantstulud ja -kulud	37
Lisa 14. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele.....	37
Lisa 15. Tütarettevõtted	38
Lisa 16. Sidusettevõtted	39
Lisa 17. Segmendiaruandlus	40
Lisa 18. Seotud osapooled	41
Lisa 19. Tingimuslikud kohustised	42
Lisa 20. Riskijuhtimine	43
Juhatuse kinnitus	45

Juhtkonna aruanne



PIKK VAADE (31.12.2021 VS 14.10.2022)



ARENDSUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (31.12.2021 VS 14.10.2022)

ELUKONDLIKUD ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS	Korterite arv kokku	Müüdnud korterite arv	Müüdnud 2022. aastal	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv
Strelnieku4b, Läti	54	32	22	59%	22
Paevälja Hoovimajad	96	79	30	82%	17
Kuldigas Parks, Läti	116	78	65	67%	38
Märupes Dārzs, Läti	92	55	55	60%	37
Manufaktuuri7	154	10	10	10%	144
Ojakalda Kodud	101	10	10	6%	91
Kokku	613	264	192	43%	349

TÖÖSOLEVAD ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritava pind m ²	Üüri-lepingutega kaetud m ²	Üüri-lepingutega kaetud %
Priisle 1a äripind	1 487	1 487	100%
Ulbrokas 30 stock-office	3 645	3 645	100%
Büroo113	4 002	4 002	100%
Grüne Maja	3 430	3 430	100%
Kokku	12 564	12 564	100%

ARENDSUSPROJEKTID EHTUSES					
Alustati 2021-2022. aastal		Ehituses kokku		Alustatakse 2023. aastal	
585	korterit	405	korterit	324	korterit
4 098 m ²	ärripinda	12 564 m ²	ärripinda	15 374 m ²	ärripinda

Hepsori 2022. aasta üheksa kuu konsolideeritud müügitulu ulatus 5,6 miljoni euroni (sh 1,7 miljonit eurot 2022. aasta kolmandas kvartalis) ja puhaskahjumiks kujunes 0,1 miljonit eurot (sh puhaskasum 0,1 miljonit eurot 2022. aasta kolmandas kvartalis).

Kontserni müügitulu ja kasum sõltuvad otseselt projektide arendustsüklist, mis kestab ligikaudu 24–36 kuud. Müügitulu tekib alles tsükli lõpus. Arendustsükli pikkusest ja arenduse algusest sõltuvalt võib ühes kvartalis lõppeda rohkem projekte kui teises ja kvartalid võivad nii kasumi kui ka müügitulu poolest üksteisest olulisel määral erineda. Seetõttu võib nii majandusaasta lõikes tervikuna kui ka kvartalite lõikes olla mõni aasta või kvartal nõrgem ja teine oluliselt tugevam. Hindamaks kinnisvaraarendusega tegeleva ettevõtte jätkusuutlikkust ja majandustulemusi tervikpildis, on kontserni tulemuste paremaks hindamiskriteeriumiks ettevõtte arendusprojektide portfelli ning kolme aasta keskmised majandusaasta tulemused.

Üheksa kuu müügitulu on tekkinud peamiselt lõppenud elukondlike arendusprojektide müügist. Kvartali lõpu seisuga oleme mününud valminud projektidest Lätis 39 korterit, sh 20 korterit Strēlnieku 4b, 18 korterit Baložu 9 ning 1 korter Āgenskalna 24 arendusprojektis. Kolmandas kvartalis sõlmisime asjaõiguslepingud kõigile Priisle Kodu arendusprojekti 76 korterile. Kontsern omab Priisle Kodu arendusettevõttes Hepsor N170 25% osalust ning seetõttu ei kajastu projekti müügid konsolideeritud müügitulus. Priisle Kodu arendusprojekti kasumiosa kajastub kontserni 2022. aasta kolmanda ja neljanda kvartali tulemustes.

Hepsoril on Eestis ja Lätis ehituses neli elukondlikku arendusprojekti, milles on kokku 405 uut korterit. Seisuga 14. oktoober 2022 on Mārupes Dārzi (92 korterit) arendusprojektis Riia lähistel võlaõigus- ja broneerimislepingud sõlmitud 55 korterile (60%). Teises arendusprojektis Riias, Kuldīgas Parks (116 korterit), on lepinguid sõlmitud 78 korterile (67%). Mõlemad projektid valmivad 2023 aastal. Eestis jätkame Paevälja Hoovimajade arendusprojekti ehitusega, mille raames rajame kaks kortermaja kokku 96 korteriga. Seisuga 14. oktoober 2022 on võlaõiguslepingud sõlmitud 79 korterile (82%). Projekti esimene etapp 48 korteriga valmib käesoleva aasta lõpuks ning teine etapp 2023. aasta esimeses kvartalis. Uutest arendusprojektidest alustasime kolmandas kvartalis Ojakalda Kodude ehitusega, kuhu rajame 101 uut avarat perekorterit.

Lisaks juba ehituses ja müügis olevatele elukondlikele arendusprojektidele kavatab Hepsor alustada 2022. aasta neljandas kvartalis 218 uue korteri ehitusega sh Lilleküla Kodud (26 korterit) ja Manufaktuuri 7 (154 korterit) Tallinnas ning Nameja Residence (38 korterit) Riias.

Ärikinnisvara arendusprojektidest on käesoleval aastal Tallinnas ja Riias valminud või kohe valmimas neli projekti, mis kõik on tänaseks täielikult üürilepingutega kaetud. Priisle 1 asuvale äripinnale rajasime kaubanduspinna, kus täna tegutseb Selver (üüritav pind ca 1500 m²). Kinnistu müügi asjaõiguslepingu sõlmimine on planeeritud käesoleva aasta neljandasse kvartalisse. Rohelise mõtteviisi Grüne Maja büroohoone on suures osas aktiivses kasutuses ja viimased üürnikud kolivad uutele pindadele hiljemalt 2023. aasta teises kvartalis. Aasta lõpus anname üle 100% ulatuses üürilepingutega kaetud Büroo113 ärihoone, mille ankurrentnikuks saab kaasaegne ja uudse kontseptsiooniga kliinik. Büroo113 puhul on roheline mõtteviisi lahendusi (maa-kütamaa-jahutab, vihmavee kasutamine, energiatõhus arhitektuur, väga hea sisekliima, päikeseenergia jne) esmakordselt kasutatud ka kesklinna kõrghoones. Riias valmis 2022. aasta neljandas kvartalis Ulbrokas 30 *stock-office*'i tüüpi ärihoone.

Kokku on kontsern kolmandas kvartalis lisanud oma arendusportfelli ligikaudu 156 korterit, sh 40 Riias ja 116 Tallinnas. Manufaktuuri kvartalis asuvale Manufaktuuri 12 kinnistule rajatakse koos pikaajalise koostööpartneri Tolaram Grupiga ligikaudu 45 uut korterit. Lilleküla Kodude arendusprojekti 26 korteri ehitusega kavatab kontsern alustada juba käesoleva aastal. Aadressidel Alvari 1a ja Alvari 5 ostetud kinnistustele saab ehitada kuni 45 korterit. Lätis lisandus Jūrmala Gatve tänaval kinnistu, kuhu planeeritakse kolmekorruseline A-energiaklassi eluhoone 40 korteriga.

Kevadel 2020 mõjutas Covid-19 ning sellele järgnenud ühiskonna sulgemine kinnisvaraturu aktiivsust pigem lühidalt ning tehingute arv ja turu aktiivsus taastus mõne kvartaliga. Samuti oli 24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjalisest sissetungist Ukrainasse tingitud mõju Eesti kinnisvaraturule esialgu tagasihoidlik.

Tänaseks on selge, et sõda Euroopas, hoogustunud energiakriis, tugev inflatsioon ja intressimäärade tõus ei võimalda objektiivselt hinnata, kui pikalt eelnevad tegurid kokku mõjutavad Hepsori koduturge ja tarbijate kindlustunnet ning millal võiks kinnisvaraturu aktiivsus taastuda.

Majandustsükli muutustest tingituna on Hepsori juhtkond pidanud vajalikuks korrigeerida varem esitatud 2022. aasta finantsprognoose. Prognoosimise käigus korrigeerisime samuti 2023. ja 2024. aasta finantsprognoose, kuna paari suurema projekti ehituslubade menetlus on olulisel määral nihkunud ning projektide valmimine on lükkunud 2023. aastast 2024. ja 2025. aastasse. Kõigi aastate prognooside eeldused on pikemalt lahti kirjutatud Prognooside muutus peatükis.

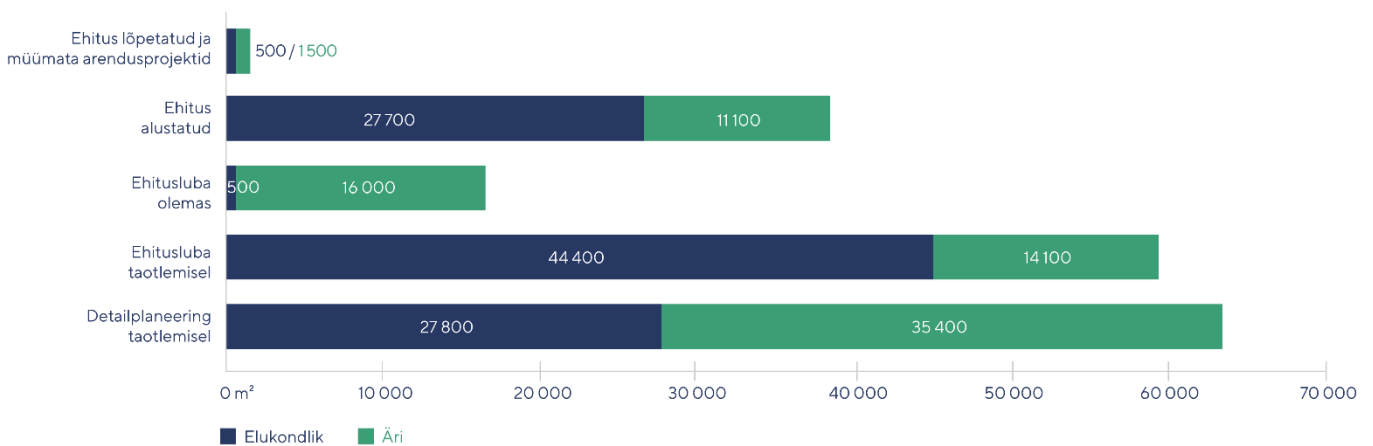
Oleme oma prognoosides küll konservatiivsed, kuid samas leiame, et keerulised ajad ning majandustsüklite vaheldumine võib tuua uusi võimalusi ning huvitavaid ostukohti arendusportfelli kasvatamiseks.

Ülevaade arendusprojektidest

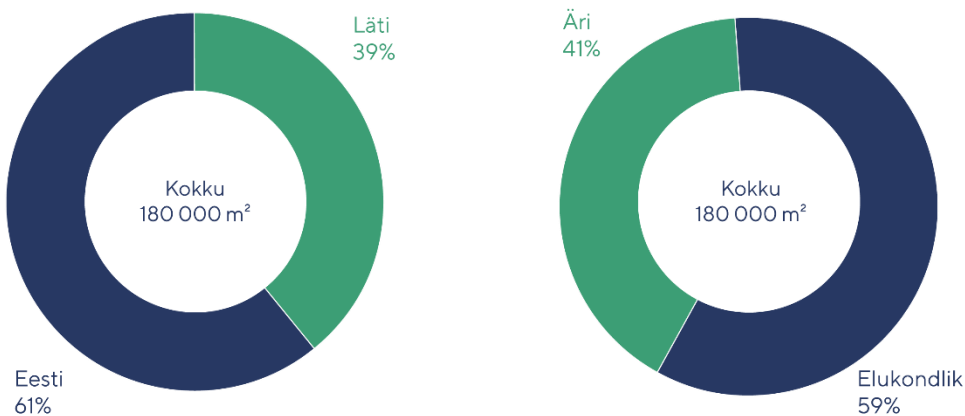
Seisuga 30. september 2022 oli kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 27 aktiivset arendusprojekti (30. september 2021: 24 projekti) ja 180 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda (30. september 2021: 152 tuhat ruutmeetrit).

Aruandeperioodil müüs kontsern Riias viimase korteri 18-korteriga projektis Baložu 9 ning viimased korterid 76-korteriga Priisle Kodu projektist. Priisle Kodu projekt kuulub kontserni sidusettevõttele ning seetõttu ei kajastu müük kontserni müügitulus.

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel (seisuga 14. oktoober 2022):



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel (seisuga 14. oktoober 2022):



Projektid, kus ehitus on lõppenud, kuid kõik korterid ei ole veel müüdud (seisuga 14. oktoober 2022):



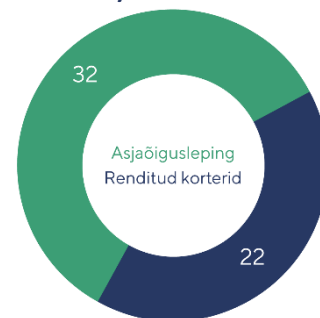
Projekt: Strēlnieku 4b
Hepsor S4B SIA

Adress: Strēlnieku 4b, Riiā

Korterite arv: 54

Projekt valmis: 2020

Koduleht: hepsor.lv/strelnieku4b



Elukondlikud arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 14. oktoober 2022):



Projekt: Paevälja Hoovimajad
Hepsor PV11 OÜ

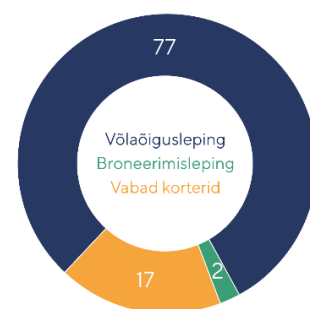
Adress: Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn

Korterite arv: 96

Ehituse algus: IV kvartal 2021

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

Koduleht: hepsor.ee/paevälja



Projekt: Kuldigas Parks
Kvarta SIA

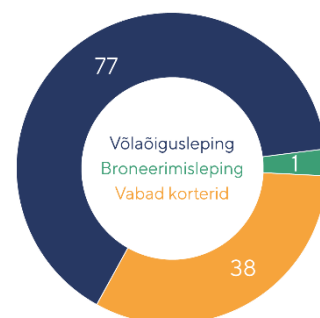
Adress: Gregora iela 2a, Riiā

Korterite arv: 116

Ehituse algus: IV kvartal 2021

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: hepsor.lv/kuldigasparcs/en/



Projekt: Mārupes Dārzs
Hepsor Mārupe SIA

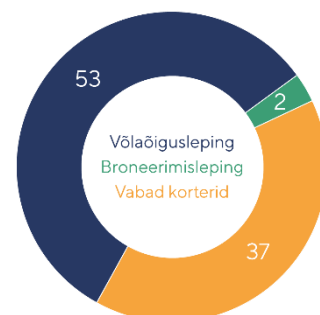
Adress: Liela 45, Mārupe, Riiā piirkond

Korterite arv: 92

Ehituse algus: II kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: hepsor.lv/Marupesdarzs/en/





Projekt: Ojakalda Kodu
Hepsor 3TORNI OÜ

Aadress: Paldiski mnt 227c, Tallinn

Korterite arv: 101

Ehituse algus: III kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/ojakalda



Ärikinnisvara arendusprojektid, mille ehitus on valmis või lõpetamisel (seisuga 14. oktoober 2022):



Projekt: Büroo 113
Hepsor P113 OÜ

Aadress: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üüritav pind: 4 002 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: 3 430 m²

Täituvus: 100%

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: 2022-II kvartal 2023

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

Ehitus valmis: III kvartal 2022

Koduleht: hepsor.lv/stokofissu30/en/





Projekt: Priisle Kodu (äripind)
Hepsor N170 OÜ

Address: Priisle 1a, Tallinn

Üüritav pind: 1 487 m²

Täituvus: 100%

Ehitus valmis: III kvartal 2022

Koduleht: hepsor.ee/priislekodu



Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2022-2023. aastal (seisuga 14. oktoober 2022):



Projekt: Manufaktuuri Kvartal
Hepsor Phoenix 2 OÜ

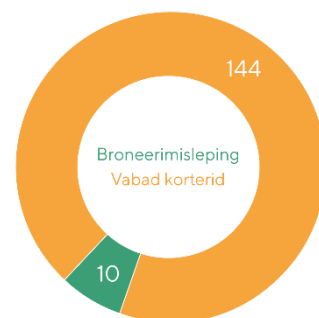
Address: Manufaktuuri 7, Tallinn

Korterite arv: 154

Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: 2024

Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur/m7



Projekt: Lilleküla Kodu
Hepsor N57 OÜ

Address: Nõmme tee 57, Tallinn

Korterite arv: 26

Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/project/lillekula-kodud/



Projekt: Nameja Residence
Hepsor RD5 SIA

Address: Ranka Dambis 5, Riia

Korterite arv: 38

Planeeritud ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2024

Koduleht: hepsor.lv/namejarezidence/en/



Projekt: StockOffice U34
Hepsor U34 SIA

Address: Ulbrokas 34, Riia

Üüritav pind: 8 526 m²

Planeeritud ehituse algus: II kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: 2024





Projekt: Hepsor JG SIA
Aadress: Jurmalas Gatve/Imanta 8. linija, Riia
Korterite arv: 40
Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2023
Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2024



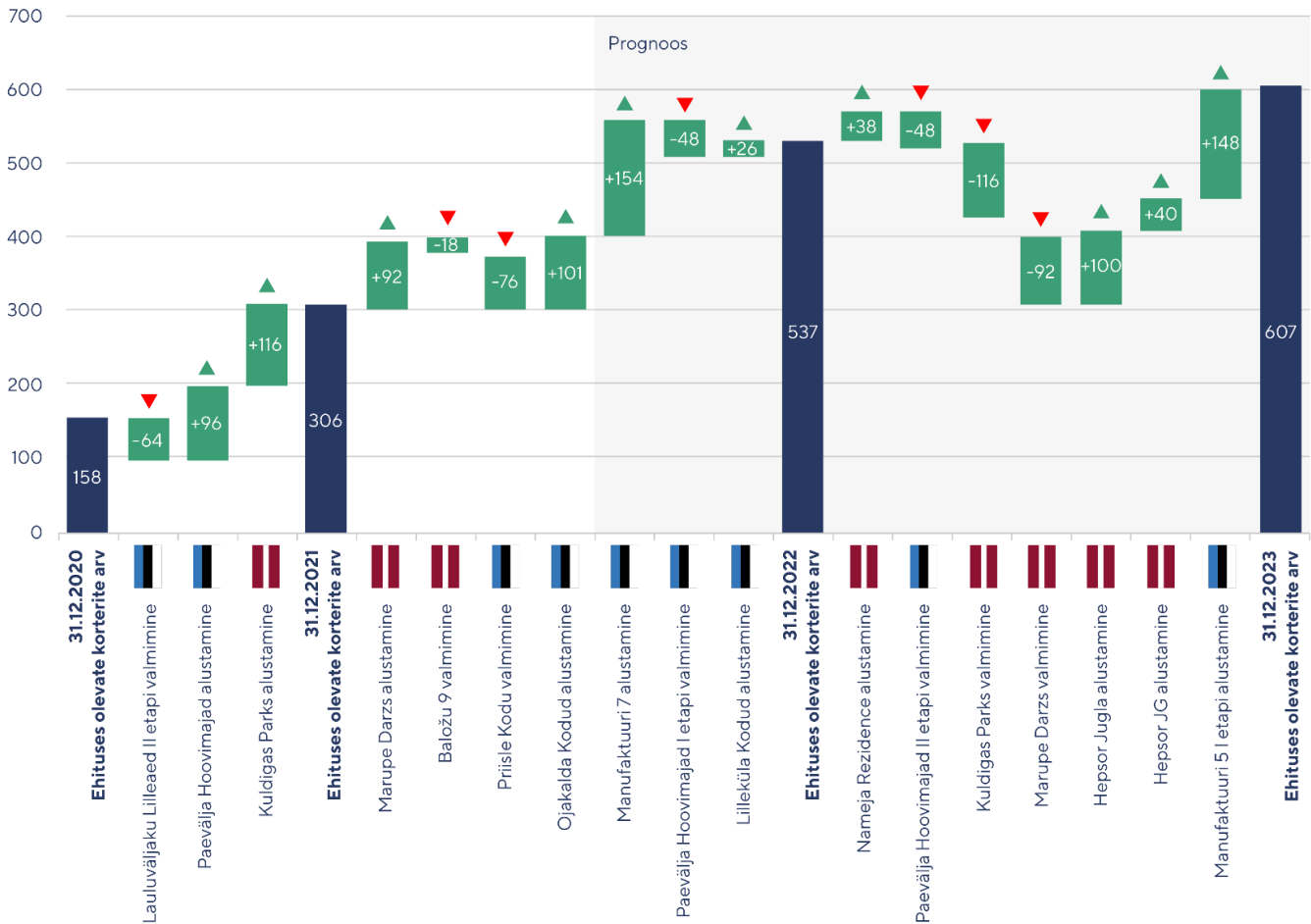
Projekt: Hepsor Jugla SIA
Aadress: Braila 23, Riia
Korterite arv: 100
Planeeritud ehituse algus: III kvartal 2023
Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2024



Projekt: Manufaktuuri 5
Hepsor Phoenix 3 OÜ
Aadress: Manufaktuuri 5, Tallinn
Korterite arv: 148
Planeeritud ehituse algus: III kvartal 2023
Planeeritud ehituse lõpp: 2025-2026



Ehituses olevate ja valminud korterite arv, 2021 – 2023:

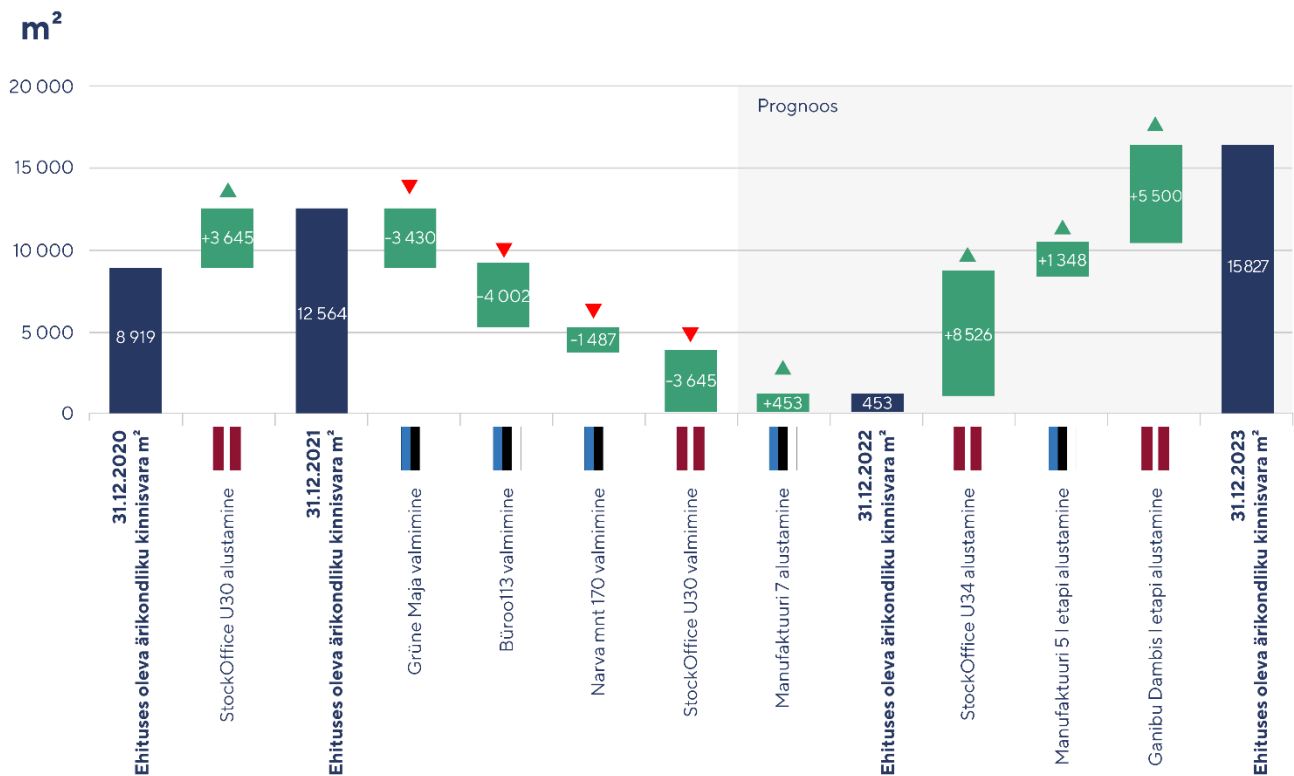


Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 14. oktoober 2022):

Projekt	Korterite arv	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv	Müümata korterite %	Ehituse valmimine
Strēlnieku 4b, Lāti	54	32	59	22	41	2020
Paevälja Hoovimajad	96	79	82	17	18	I etapp IV kv 2022 II etapp I kv 2023
Kuldigas Parks, Lāti	116	78	67	38	33	II kv 2023
Mārupes Dārzs, Lāti	92	55	60	37	40	II kv 2023
Manufaktuuri 7	154	10	10	144	94	2024
Ojakalda Kodud	101	10	6	91	90	II kv 2024
Kokku	613	264	43	349	57	

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

Ehituses olevad ärikinnisvara mahud:



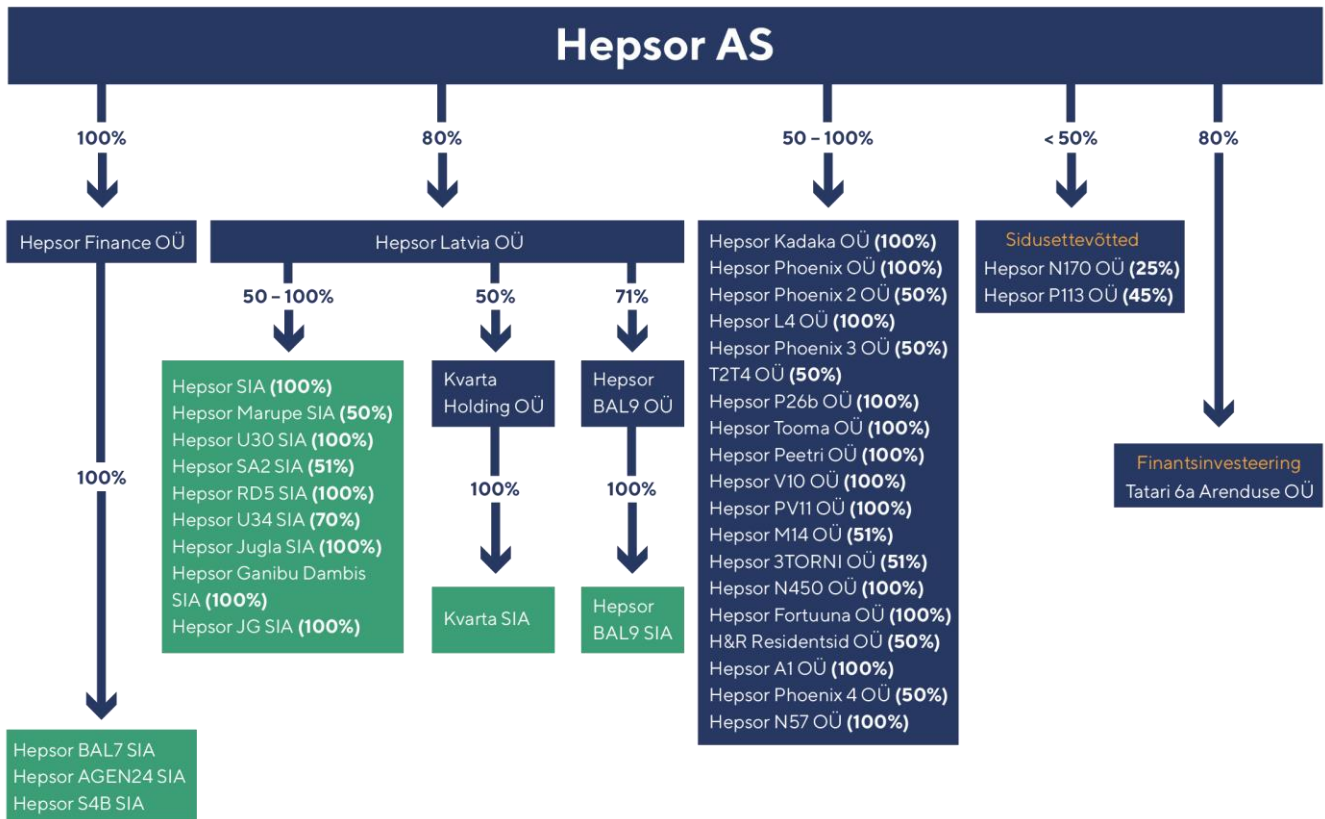
Perioodil 2020-2021 alustas kontsern nelja ärikinnisvara (kokku 12 564 m²) arendamisega, mis valmivad 2022-2023. aastal. 2023. aastal on kontsernil kavas alustada kahe uue ärikinnisvara arendusega Lätis (14 026 m²) ning Manufaktuuri 5 I etapi arenduse äripindade ehitamisega (1 348 m²).

Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 14. oktoober 2022):

	Üüritava pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %
Priisle 1a äripind	1 487	1 487	100
Ulbokras 30 stock-office, Läti	3 645	3 645	100
Büroo113	4 002	4 002	100
Grüne Maja	3 430	3 430	100
Kokku	12 564	12 564	100

Kontserni struktuur

30. septembril 2022 koosnes kontsern emaettevõttest, 37 tütarettevõttest ja 2 sidusettevõttest (30. september 2021: emaettevõte, 31 tütarettevõtet, 2 sidusettevõtet). Tatari 6a Arenduse OÜ kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



2022. aasta kolmandas kvartalis asutas kontsern järgmised tütarettevõtted:

- ✓ Hepsor Latvia OÜ asutas uue tütarettevõtte Hepsor JG SIA, mis hakkab arendama kolmekorruselist 40 korteriga A-energiaklassi eluhoonet Riias Jurmala Gatve tänaval, Imanta linnaosas.
- ✓ Hepsor AS asutas 50% osalusega tütarettevõtte Hepsor Phoenix 4 OÜ, mis ostis kinnistu Manufaktuuri kvartalis. Kokku rajatakse kinnistule koos pikaajalise koostööpartneri Tolaram Grupiga ligikaudu 45 uut korterit.
- ✓ Hepsor AS asutas Hepsor N57 OÜ, et arendada Tallinnas Nõmme tee 57 asuvale kinnistule 26 korteriga eluhoone.

Olulised sündmused

- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor 3TORNI OÜ ja LHV Pank AS allkirjastasid 15. juulil 2022 laenulepingu summas 13,9 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Ojakalda kodude arendusprojekti ehitust, mille kolmetornilises kortermajas Tallinna ja Harku piiril valmib kokku 101 avarat perekorterit. Arendusprojekti ligikaudu 14,1 miljoni euro suurune ehitusleping Mitt & Perlebach OÜ-ga allkirjastati 25. augustil 2022.
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor A1 OÜ omandas 2. augustil 2022 kaks kinnistut aadressidel Alvari 1a ja Alvari 5, Tallinn. Ostetud kinnistud lisanduvad Hepsori olemasolevasse arendusalasse (Narva mnt 150, 150a, 150b, Alvari 1, Lageloo 7, Paevälja pst 5, 7, 9, 11). Koostamisel oleva detailplaneeringu alusel võib kinnistutele ehitada äri- ja eluhoone maksimaalset 45 korteriga, müüdava pinnaga ligikaudu 2 370 m².
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor JG SIA sõlmis 1. septembril 2022 ostu-müügilepingu kinnistu ostmiseks Jurmala Gatve tänaval Imanta linnaosas, Riias. Kinnistule planeeritakse ehitada kolmekorruseline A-energiaklassi eluhoone 40 korteriga ning müüdava pinnaga ligikaudu 2 500 m².
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor Phoenix 4 OÜ sõlmis 7. septembril 2022 lepingu Manufaktuuri kvartalis asuva Manufaktuuri 12 kinnistu ostmiseks. Kokku rajatakse kinnistule, mida arendatakse koos pikaajalise koostööpartneri Tolaram Grupiga, ligikaudu 45 uut korterit.
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor N57 OÜ omandas 19. septembril 2022 kinnistu Tallinnas aadressil Nõmme tee 57. Rahulikis ja rohelistes Kristiine linnaosas asuva arendusprojekti ehitusega alustatakse juba käesoleva aasta neljandas kvartalis. Kokku on arendusprojekti 26 erineva suurusega korterit alates kompaktsetest ühetoalistest kuni avarate neljatoaliste ja suure terrassiga korteriteni.

2022. aastal lõpetatud projektid (seisuga 14. oktoober 2022):

Arendusettevõtte nimi	Projekti nimi	Projekti lõpp	Asukoht	Arenduse tüüp	Kasumi-osalus %	Müüdav pind ruutmeetrites*	Müüdnud korterite arv*
Hepsor BAL9 SIA	Baložu 9	III kv 2022	Läti	Elukondlik	56%	1 113	18
Hepsor AGEN24 SIA	Āgenskalna 24	II kv 2022	Läti	Elukondlik	100%	1 518	28
Kokku						2 631	46

* Kortrite müük 2020–2022

2022. aastal lisandunud uus arenduspotentsiaal (seisuga 14. oktoober 2022):

Arendusettevõtte nimi	Projekti aadress	Tehingu aeg	Asukoht	Arenduse tüüp	Kasumi-osalus %	Planeeritud müüdav pind ruutmeetrites	Planeeritud korterite arv
Hepsor JG SIA	Jurmalas Gatve/Imanta 8. linija, Riia	III kv 2022	Läti	Elukondlik	80%	2 458	40
Hepsor Phoenix 4 OÜ	Manufaktuuri 12, Tallinn	III kv 2022	Eesti	Elukondlik	50%	2 731	45
Hepsor N57 OÜ	Nõmme tee 57, Tallinn	III kv 2022	Eesti	Elukondlik	100%	1 482	26
Hepsor A1 OÜ	Alvari 1a, Tallinn Alvari 5, Tallinn	III kv 2022	Eesti	Elukondlik	100%	2 370	45
Kokku						9 041	156

Töötajad

Seisuga 30. september 2022 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 26 (30. september 2021: 16) inimest, sh Eestis 13 (30. september 2021: 9) ning Lätis 13 (30. september 2021: 7).

Perioodil jaanuar-september 2022 olid tööjõukulud kokku 1 089 tuhat eurot (jaanuar-september 2021: 535 tuhat eurot). Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil olid 241 tuhat eurot (jaanuar-september 2021: 48 tuhat eurot).

Konsern 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 III kvartali müügitulu oli 1,7 miljonit eurot (III kvartal 2021: 3,1 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis moodustas 1,4 miljonit eurot (III kvartal 2021: 349 tuhat eurot) ehk 86% müügitulust (III kvartal 2021: 11%).

Kontserni 2022. aasta üheksa kuu müügitulu oli 5,6 miljonit eurot (jaanuar – september 2021: 6,9 miljonit eurot), millest müügitulu Lätist ulatus 5,0 miljoni euroni (jaanuar – september 2021: 758 tuhat eurot). Läti müügitulu osakaal oli 90% kontserni kogu müügitulust (jaanuar – september 2021: 11%).

2022. aasta kolmandas kvartalis oli kontsernil müügiks valmis Strēlnieku 4b arendusprojekt Riias. Kokku on kontsern 2022. aasta üheksa kuu jooksul müünud 39 korterit sh 20 korterit Strēlnieku 4b, 18 korterit Baložu 9 ja 1 korter Āgenskalna 24 arendusprojektis. Kokku oli seisuga 30. september müügiks valmis 24 korterit (31. detsember 2021: 45; 30 september 2021: 51) Strēlnieku 4b arendusprojektis, Riias.

Lisaks korterite müügile pakub kontsern ka projektijuhtimise teenuseid ning teenib üüritulu. Selline tulu ulatus 590 tuhande euroni ja moodustas 11% kontserni kogu müügitulust perioodil jaanuar-september 2022 (9 kuud 2021: 395 tuhat eurot ja 6%). Üüritulu kasv tuleneb peamiselt Grüne Maja (Tallinn) ja Ganibu Dambis (Riia) äripindade välja üürimisest.

Kasumlikkus

Kontserni 2022. aasta III kvartali ärikahjumiks kujunes 19 tuhat eurot (III kvartal 2021: ärikasum 236 tuhat eurot). Kontserni perioodi puhaskasum oli 129 tuhat eurot (III kvartal 2021: 148 tuhat eurot), millest emattevõtte omanike kasumiks kujunes 132 tuhat eurot (III kvartal 2021: puhaskahjum 91 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskahjumiks 3 tuhat eurot (III kvartal 2021: puhaskasum 239 tuhat eurot).

Perioodil jaanuar-september 2022 oli kontserni ärikahjum 519 tuhat eurot (jaanuar - september 2021 ärikasum: 416 tuhat eurot). Kontserni üheksa kuu puhaskahjum oli 129 tuhat eurot (jaanuar - september 2021 puhaskasum: 182 tuhat eurot), millest emattevõtte omanike kahjumiks kujunes 141 tuhat eurot (jaanuar - september 2021: 175 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskasumiks 12 tuhat eurot (jaanuar - september 2021: 357 tuhat eurot).

Perioodi jooksul on kasvanud kontserni tegevuskulud, mis on seotud eelkõige tööjõukulude kasvuga. Kontserni töötajate arv on aastaga kasvanud ligikaudu 63% (30. september 2022: 26 inimest v 30. september 2021. 16 inimest). Meeskonna laiendamise vajadus on olnud tingitud kontserni soovist laieneda ja kasvada ning aktiivses faasis olevate arendusprojektide suuruse ning keerukuse kasvust, mis omakorda kajastub potentsiaalse tuluna tulevastest perioodides.

Kontsern teenis sidusettevõtte Hepsor N170 OÜ kapitaliosaluse meetodil kajastamisest finantstulu 209 tuhat eurot. Hepsor N170 OÜ müüs kolmandas kvartalis 76 korterit Priisle Kodu arendusprojektis.

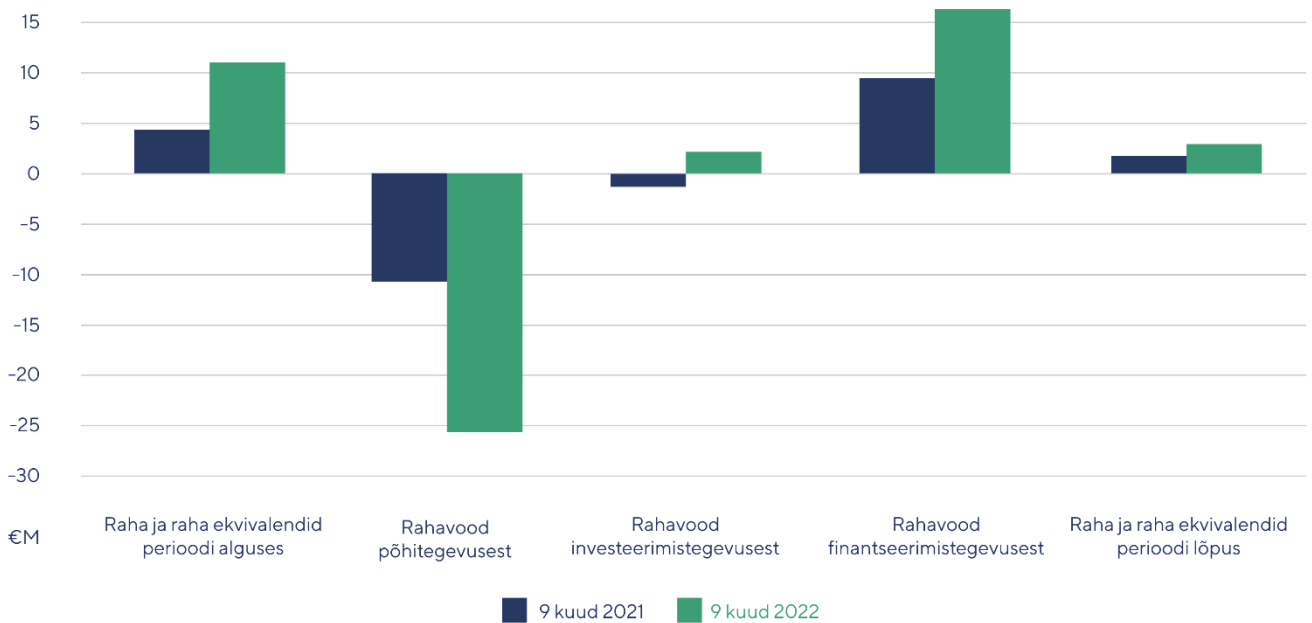
Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2022. aasta alguses 10,9 miljonit eurot (2021. aasta algus: 4,2 miljonit eurot) ning perioodi lõpus 3,1 miljonit eurot (30. september 2021: 1,6 miljonit eurot). Perioodi negatiivne rahavoog oli 8,0 miljonit eurot (2021. aasta üheksa kuud: 2,6 miljonit eurot).

2022. aasta üheksa kuu äritegevuse rahavoog oli negatiivne 26,7 miljonit eurot (2021. aasta kuus kuud: negatiivne 10,8 miljonit eurot). Äritegevuse rahavooge mõjutas enim arendusportfelli kasv, varude muutuse tõttu oli üheksa kuu negatiivne rahavoog 28,4 miljonit eurot (2021. aasta üheksa kuud: 11,7 miljonit eurot).

2022. aasta kuue kuu investeerimistegevuse rahavoog oli positiivne 2,3 miljonit eurot (2021. aasta üheksa kuud: negatiivne 1,3 miljonit eurot). Suurim mõju on antud laenude tagasimaksetel, mille saldo vähenes 2,0 miljonit euro võrra (2021. aasta üheksa kuud: 0 eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne 16,4 miljonit eurot (2021. aasta üheksa kuud: 9,5 miljonit eurot). Perioodil sai kontsern rohkem laene, kui tagasi maksis. Saadud laenude netosumma 2022. aastal oli 17,4 miljonit eurot (2021. aasta üheksa kuud: 10,3 miljonit eurot).



Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	III kvartal 2022	III kvartal 2021	Muutus III kvartal	9 kuud 2022	9 kuud 2021	Muutus 9 kuud
Müügitulu	1 668	3 072	-46%	5 622	6 946	-19%
Brutokasum/-kahjum	320	571	-44%	522	1 155	-55%
EBITDA	16	272	-94%	-414	534	-178%
Ärikasum/-kahjum	-19	236	-108%	-519	416	-225%
Puhaskasum/-kahjum	129	148	-13%	-129	182	-171%
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	132	-91	245%	-141	-175	19%
Koondkasum/-kahjum	160	-177	195%	24	-174	114%
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	184	-23	900%	-375	-107	-250%
Varad kokku	74 300	51 166	45%	74 300	51 166	45%
Sh varud	67 118	37 237	80%	67 118	37 237	80%
Kohustused kokku	55 268	36 308	52%	55 268	36 308	52%
Sh laenukohustised kokku	45 767	26 448	73%	45 767	26 448	73%
Omakapital kokku	19 032	19 037	0%	19 032	19 037	0%
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	18 529	18 904	-2%	18 529	18 904	-2%

Suhtarvud

	III kvartal 2022	III kvartal 2021	9 kuud 2022	9 kuud 2021
Brutokasumi marginaal	19,2%	18,6%	9,3%	16,6%
Ärikasumi marginaal	-1,1%	7,7%	-9,2%	6,0%
EBITDA marginaal	1,0%	8,9%	-7,4%	7,7%
Puhaskasumi marginaal	7,7%	4,8%	-2,3%	2,6%
Üldkulude suhtarv	20,3%	11,3%	19,4%	11,4%
Omakapitali määr	25,6%	22,5%	25,6%	22,5%
Võlakordaja	61,7%	64,6%	61,7%	64,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,8	4,6	7,8	4,6
Omakapitali tootlus	12,1%	22,2%	12,1%	22,2%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	-0,5%	14,6%	-0,5%	14,6%
Varade tootlus	3,0%	5,5%	3,0%	5,5%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

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

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

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

Prognooside muutmine

Kontserni juhtkond on otsustanud muuta varem esitatud finantsprognoose majandusaastateks 2022–2024.

Prognooside korrigeerimise peamised põhjused on majanduskeskkonna muutumine (kinnisvaraturu jahtumine) ja ehituslubade väljastamistähtaegade pikenemine (probleemid riiklikus ehitusregistris, omavalitsuse ametnike ülekoormatusest tingitud viivitused).

Muutused majanduskeskkonnas väljenduvad kinnisvaraturul oluliselt langenud tehinguaktiivsuse ning survena marginaalidele. Prognoosime, et elukondliku turu tehinguaktiivsus ei hakka taastuma enne 2023. aasta teise kvartali lõppu. See, kas näeme 2023. aasta kolmandas kvartalis elukondliku turu tehinguaktiivsuse taastumist ning milliseks kujuneb taastumise kiirus ja -ulatus, sõltub sellest, kui raskelt mõjub leibkondade eelarvetele talvine kütteperiood (energiahinnad) ning kuidas muutub olukord Ukrainas (mõjutab tarbija üldist kindlustunnet).

Hepsori korrigeeritud prognoosi aluseeldus on, et elukondliku kinnisvaraturu tehinguaktiivsus jõuab nii Eestis kui ka Lätis 2021. aasta lõpuga sarnasele tasemele 2024. aasta teises pooles.

Ärikinnisvara turu tehinguaktiivsuse taastumise tempot Hepsor hetkel täpsemalt ei ennusta, vaid teeb eelduse, et valminud ärihooned renditakse välja ja hoitakse oma bilansis seni, kuni turg võimaldab neid müüa arendaja jaoks atraktiivsetelt tasemetelt.

2022. majandusaasta korrigeeritud konsolideeritud prognoos

Käesoleva majandusaasta finantsprognoos muutub enim seoses alljärgnevaga

- ✓ Hepsori juhtkond otsustas, et ei müü 2022. majandusaastal ära ühtegi kolmest valmivast ärihoonetest (Büroo113, Grüne Maja, Ulbrokas 30). Kaalume ärihoonete müüki vaid atraktiivse pakkumise korral. Valmivad hooned on kõik 100% üürilepingutega kaetud, Hepsor peab sõlmitud rendilepingute kvaliteeti väga heaks, hooned on ehitatud tugeva tulevikku suunatud kontseptsiooni alusel (roheline mõtteviisi majad) ja arendaja ei näe põhjust maju turu langusfaasis müüa. Pigem teenime renditulu ja müüme majad, kui turg on taastunud. Otsus mõjutab oluliselt 2022. aasta käivet ja kasumlikkust.
- ✓ Kuna elukondliku turu tehinguaktiivsus on langenud, siis prognoosime, et Strelnieku 4b kõiki kortereid ei õnnestu aasta lõpuks realiseerida. Samas on selles projektis kõik müümata korterid välja üüritud ning teenivad üüritulu. Otsus omab mõningast mõju 2022. aasta käibe ja kasumlikkusele.
- ✓ 2022. aasta uue prognoosi eelduseks on, et Paevälja Hoovimajade projektis suudetakse aasta lõpuks asjaõiguslepingud sõlmida 48 korterile (s.o. 50% kogu projekti müügi mahust). Kuna asjaõiguslepingute sõlmimine toimub valdavalt detsembris, siis on võrdselt suur võimalus, et neid jõutakse sõlmida rohkem (võlaõiguslepingutega on müüdud kokku 79 korterit) või siis vähem, kui prognoosis arvestatud. Juhul kui detsembris ei jõuta asjaõigustehingutesse viia kõiki prognoosis nimetatud kortereid, siis liigub nende korterite müügitulu ajas paar-kolm nädalat edasi 2023. aasta jaanuarisse.

2022. majandusaasta uus konsolideeritud prognoos võrreldes eelmise prognoosi ja 2021. majandusaasta tegelike tulemustega:

tuhandetes eurodes	2021 tegelik	2022 varasem prognoos	2022 korrigeeritud prognoos	Muutus võrdluses varasema prognoosiga	Muutus võrdluses 2021
Müügitulud	14 961	28 000	13 700	-14 300	-1 261
Brutokasum	3 059	2 420	2 207	-213	-852
Ärikasum	1 880	2 110	715	-2 825	-1 165
Kasum enne tulumaksu	1 689	3 300	1 590	-1 710	-99
Aruandeperioodi puhaskasum	1 733	3 300	1 584	-1 716	-149
Emaettevõtte osa puhaskasumist	-22	3 100	1 580	-1 520	1 602

Peamised muutused 2022. majandusaasta kasumiprognosis:

Arendusprojekt	Korrigeeritud prognoosi eeldus	Varasema prognoosi eeldus
Strelnieku 4b	2022. aasta lõpuks on müüdud 34 korterit, projektis kokku 54 korterit.	Kõik arendusprojekti 54 korterit müüakse 2022. aasta lõpuks.
Priisle Kodu	Kõik korterid ja äripinnad on aruandeaasta lõpuks müüdud.	Kõik korterid ja äripinnad on aruandeaasta lõpuks müüdud.
Balozu 9	Kõik korterid on aruandeaasta lõpuks müüdud.	Kõik korterid on aruandeaasta lõpuks müüdud.
Paevälja Hoovimajad	Aruandeaasta lõpuks müüakse 96 korterist 48 korterit.	Aruandeaasta lõpuks müüakse 96 korterist 48 korterit.
Büroo 113	Hinnatakse rahavoo alusel õiglasesse väärtusesse. Kontsern teenib finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil.	Müüakse või hinnatakse rahavoo alusel õiglasesse väärtusesse. Kontsern teenib finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil.
Grüne Maja	Viimane rendipind antakse rentnikule üle 2023. aasta teises kvartalis. Õiglasesse väärtusesse hindamine toimub seetõttu 2023. aastal.	Müüakse või hinnatakse rahavoo alusel õiglasesse väärtusesse.
Ulbokas 30 <i>stock-office</i>	Arendusprojekti osas käivad aktiivsed müügiläbirääkimised. Ei ole välistatud, et tehing jõuab 2022. aastasse, aga korrigeeritud prognoosi järgi toimub projekti müük 2023. aastal.	Müüakse või hinnatakse rahavoo alusel õiglasesse väärtusesse.

2023. ja 2024. majandusaasta konsolideeritud prognoosid

2023. ja 2024. aasta prognooside korrigeerimise peamine põhjus, lisaks aeglustunud kinnisvaraturule, on asjaolu, et suuremate arendusprojektide ehituslubade menetlus on võtnud oluliselt kauem aega, kui varem eeldatud. Kuna ehituste algus on nihkunud, siis liigub ajas edasi ka hoonete valmimine ning sellega seotud müügitulu tekkimine.

Konservatiivsuse printsiipi silmas pidades oleme eeldanud, et tehinguaktiivsuse taastumine elukondlikul turul ei ole kiire (taastumine toimub 2024. aasta teises pooles) ning see mõjutab omakorda negatiivselt meie korterite müügiperioode ja ka kasumlikkust (surve marginaalidele).

Kuna ebakindlust on hetkel palju, siis oleme 2024. aasta prognoosi teinud kahes versioonis:

a) korrigeeritud prognoos (pigem konservatiivne) ja

b) optimistlik prognoos (juhul kui turg taastub kiiremini, kui me hetkel oletanud oleme).

2023. majandusaasta korrigeeritud konsolideeritud prognoos:

tuhandetes eurodes	2023 varasem prognoos	2023 korrigeeritud prognoos	Muutus
Müügitulud	63 500	41 100	-22 400
Brutokasum	9 710	7 020	-2 690
Ärikasum	8 700	5 260	-3 440
Kasum enne tulumaksu	8 300	4 010	-4 290
Aruandeperioodi puhaskasum	8 300	3 306	-4 994
Emaettevõtte osa puhaskasumist	-	1 056	-

2023. majandusaasta uuendatud prognoosi olulisemad eeldused:

Projekt	Eeldus
Ulbrokas 30 stock-office	Müüakse 2023. aasta jooksul.
Paevälja Hoovimajad	Aruandeaasta lõpuks müüakse 96 korterist viimased 48 korterit.
Strelnieku 4B	Müüakse viimased 20 korterit, enne müüki teenib kontsern üüritulu.
Grüne Maja	Hinnatakse rahavoo alusel õiglasesse väärtusesse. Kontsern teenib arendusprojektist üüritulu.
Ganibu Dambis	Projekti arendusperioodil teenib kontsern üüritulu.
Kuldīgas Parks	Müüakse kõik 116 korterit.
Mārupes Dārzs	Müüakse kõik 92 korterit.
Büroo 113	Kontsern saab finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil.

2024. majandusaasta korrigeeritud konsolideeritud prognoos:

tuhandetes eurodes	2024 varasem prognoos	2024 korrigeeritud prognoos (A)	2024 optimistlikum prognoos (B)	Muutus võrdluses varasema prognoosiga	Muutus optimistlikum prognoos võrdluses varasema prognoosiga
Müügitulud	74 300	50 957	65 699	-23 343	-8 601
Brutokasum	10 440	7 723	10 467	-2 717	27
Ärikasum	9 350	5 795	8 539	-3 555	-811
Kasum enne tulumaksu	9 450	4 463	7 935	-4 987	-1 515
Aruandeperioodi puhaskasum	9 450	4 463	7 935	-4 987	-1 515
Emaettevõtte osa puhaskasumist	-	1 594	3 766	-	-

2024. aasta kohta on kontsern teinud kaks prognoosi. Korrigeeritud prognoosi (A) ja optimistikuma prognoosi (B) eeldused on toodud alljärgnevas tabelis.

2024. majandusaasta uuendatud prognoosi olulisemad eeldused:

Arendusprojekt	Korrigeeritud prognoos (A)	Optimistlikum prognoos (B)
Lilleküla Kodud	Müüakse kõik 26 korterit.	Müüakse kõik 26 korterit.
Manufaktuuri Kvartal	Müüakse 154 korterist 92 korterit.	Müüakse 154 korterist 123 korterit.
Ojakalda Kodud	Müüakse kõik 101 korterit.	Müüakse kõik 101 korterit.
Nameja Residence	Müüakse kõik 36 korterit.	Müüakse kõik 36 korterit.
Grüne Maja	Kontsern teenib üüritulu.	Kontsern teenib üüritulu, arendusprojekt müüakse 2024. aasta lõpus.
Büroo 113	Kontsern saab finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil.	Kontsern saab finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil arvestades, et 2024. aasta lõpus arendusprojekt müüakse.

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 30. september 2022 oli Hepsor AS-il 11 816 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

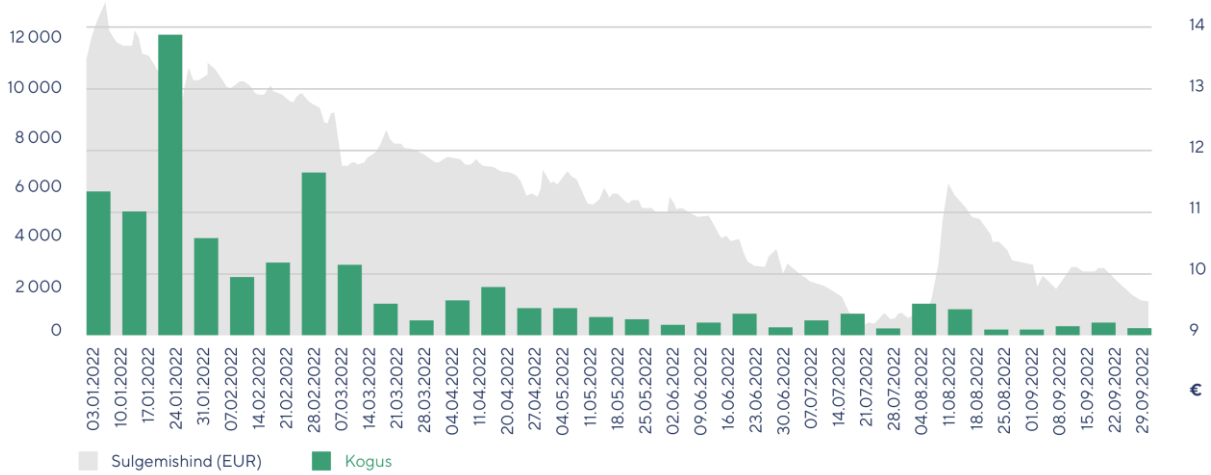
Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 30. september 2022:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	5	0,04%	3 000 000	77,83%
10 001-100 000	8	0,07%	214 826	5,57%
1001-10 000	53	0,45%	153 808	3,99%
101-1000	761	6,44%	200 378	5,20%
1-100	10 989	93,00%	285 689	7,41%
Kokku	11 816	100,00%	3 854 701	100,00%

Perioodil 1. jaanuar 2022 kuni 30. september 2022 teostati Hepsori aktsiatega kokku 13 800 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 273 308 aktsiat kogusummas 3,4 miljonit eurot. Perioodi kõrgem tehinguhind oli 14,4 eurot ning madalaim 9,33 eurot. Aktsia perioodi avamishind oli 10,12 eurot ning sulgemishind 9,54 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30. september 2022 seisuga 36,8 miljonit eurot ning kontserni omakapital 19 miljonit eurot.

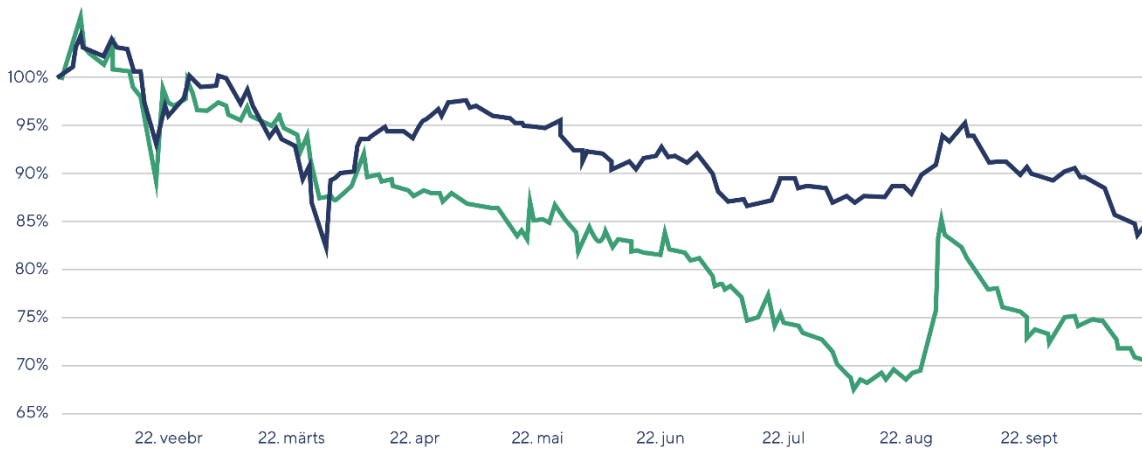
Kontserni strateegia on reinvesteerida teenitud kasum uute ning olemasolevate projektide elluviimisesse. Kontserni aktsionärid võivad otsustada maksta dividende või kehtestada tulevikus pikaajaline dividendipoliitika, kui kontsernil puuduvad võimalused oma kasumi reinvesteerimiseks piisava omakapitali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

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogus, 3. jaanuar 2022 - 30. september 2022:



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga jaanuar – september 2022. aasta:



INDEKS / AKTSIA	AVAMISHIND	SULGEMISHIND	MUUTUS %
OMX Tallinn_GI	2001,03	1682,08	-15,94
HPRIT - Hepsor	13,5	9,5	-29,63

Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Varad				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		3 110	10 889	1 571
Nõuded ja ettemaksed	3	1 596	652	710
Lühiajalised laenuõuded	4	100	2 388	29
Varud	2	67 118	37 237	35 925
Käibevarad kokku		71 924	51 166	38 235
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		230	229	373
Immateriaalne põhivara		2	0	0
Finantsinvesteeringud		2	402	2
Investeeringud sidusettevõttesse	13.1	209	0	0
Pikaajalised laenuõuded	4	1 766	3 408	2 706
Muud pikaajalised nõuded		167	140	140
Põhivarad kokku		2 376	4 179	3 221
Varad kokku	17	74 300	55 345	41 456
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised	5	2 445	5 501	4 256
Lühiajalised rendikohustised		33	123	36
Ettemaksed klientidelt		3 497	1 164	1 974
Võlad tarnijatele ja muud võlad	6	3 213	5 539	1 917
Edasilükkunud tulumaksukohustis	9	0	0	105
Lühiajalised kohustised kokku		9 188	12 327	8 288
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised laenukohustised	5	43 322	22 862	22 192
Pikaajalised rendikohustised		66	66	284
Muud pikaajalised kohustised	7	2 692	1 053	1 372
Pikaajalised kohustised kokku		46 080	23 981	23 848
Kohustised kokku	17	55 268	36 308	32 136
Omakapital				
Aksia-/osakapital		3 855	3 855	6
Ülekurss		8 917	8 917	3 211
Jaotamata kasum		6 260	6 265	6 103
Omakapital kokku		19 032	19 037	9 320
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		18 529	18 904	9 196
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		503	133	124
Kohustised ja omakapital kokku		74 300	55 345	41 456

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	9 kuud 2022	9 kuud 2021	III kv 2022	III kv 2021
Müügitulu	10,17	5 622	6 946	1 668	3 072
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	11	-5 100	-5 791	-1 348	-2 501
Brutokasum		522	1 155	320	571
Turustuskulud (-)		-279	-177	-106	-77
Üldhalduskulud (-)	12	-764	-569	-227	-271
Muud äritulud		47	56	0	13
Muud ärikulud (-)		-45	-49	-6	0
Ärikasum	17	-519	416	-19	236
Finantstulud	13.1	849	146	282	71
Finantskulud (-)	13.2	-454	-319	-142	-127
Kasum enne tulumaksu		-124	243	121	180
Tasumisele kuuluv tulumaks		-5	-16	0	0
Edasilükkunud tulumaks	9	0	-45	8	-32
Aruandeperioodi puhaskasum		-129	182	129	148
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		-141	-175	132	-91
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		12	357	-3	239
Muu koondkasum/- kahjum					
Omanikuvahetusega seotud muutused	15	135	70	0	70
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus		18	-426	31	-395
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		153	-356	31	-325
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis	15	-234	68	52	68
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		387	-424	-21	-393
Aruandeperioodi koondkasum kokku		24	-174	160	-177
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-375	-107	184	-23
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		399	-67	-24	-154
Kasum aktsia kohta					
Tava (eurot aktsia kohta)		-0,07	-0,05	-0,04	-0,02
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		-0,07	-0,05	-0,04	-0,02

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aksia-/osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum		
Saldo 01.01.2021	6	3 211	6 237	65	9 519
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	-175	357	182
Aruandeperioodi muu koondkasum /-kahjum	0	0	68	-424	-356
Tasutud dividendid	0	0	-151	-64	215
Vabatahtlik reserv	0	0	0	190	190
Saldo 30.09.2021	6	3 211	5 979	124	9 320
Saldo 01.01.2022	3 855	8 917	6 132	133	19 037
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-141	12	-129
Aruandeperioodi muu koondkasum /-kahjum	0	0	-234	387	153
Tasutud dividendid	0	0	0	-29	-29
Saldo 30.09.2022	3 855	8 917	5 757	503	19 032

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	9 kuud 2022	9 kuud 2021
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	17	-519	416
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		105	118
Muud muutused		37	0
Tasutud tulumaks		-5	-75
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-984	-73
Varude muutus	2	-28 403	-11 741
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		3 094	515
Põhitegevusest rahavood kokku		-26 675	-10 840
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-111	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	15	-400	-2
Laekunud tütarettevõtete müügist	15	135	0
Laekunud intressid		317	17
Antud laenud	4	-176	-1 308
Antud laenude tagasimaksed	4	2 026	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	13	460	32
Investeerimistegevusest rahavood kokku		2 251	-1 261
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5	22 367	16 986
Saadud laenude tagasimaksed	5	-4 963	-6 698
Makstud intressid	14	-824	-677
Kapitalirendi tagasimaksed		-8	-12
Kasutusrendi tagasimaksed		-81	-102
Makstud dividendid		-29	-252
Vähemusosaluse sissemaksed omakapitali		0	260
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-59	-40
Finantseerimistegevusest rahavood kokku		16 403	9 465
Rahavood kokku		-8 024	-2 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 889	4 207
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha		242	0
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		-8 021	-2 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 110	1 571

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2022. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandlusstandarditele ("IFRS (EL)"), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2022. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2021. aasta auditeeritud aastaaruandes. Vahearuandes on võrdlusperioodidena esitatud 2021. aasta auditeeritud andmed ja 2021. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2022. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu 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 30. september 2022 müümata 24 (31. detsember 2021: 45; 30. september 2021: 50) korterit Riias, Strēlnieku 4b arendusprojektis.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 30. september 2022 on aruandeperioodi intressikuludid varudesse kapitaliseeritud summas 1 478 tuhat eurot (30 september 2021: 1 280 tuhat eurot). Lisainformatsioon intressikulude kohta lisas 13.2.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
A – planeering menetluses	13 489	6 877	5 493
B – ehitusluba menetluses	9 539	7 901	9 741
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	8 590	7 150	6 442
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	29 780	11 985	10 339
E – ehitus valmis, müügis	5 720	3 324	3 910
Varud kokku	67 118	37 237	35 925

Kontserni varude all kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				30.09.2022		31.12.2021		30.09.2021	
Pooleliolevad arendusprojektid									
Aadress	Arendusettevõtte	Asukoht	Segment	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus
Pirita tee 26b, Tallinn	Hepsor P26B OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	13	E	4 561	D
Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	8 877	D	2 965	D	2 105	B
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	2 984	C	2 517	C	2 446	C
Narva mnt 150, 150a, 150b, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	3 637	A	3 582	A	3 603	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	4 033	B	3 268	B	3 150	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	2 755	B	2 303	B	2 194	B
Tooma 2, Tooma 4 Tallinn	T2T4 OÜ	Eesti	Äri	1 211	C	1 159	C	1 144	C
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	2 890	C	2 811	C	2 852	C
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Äri	7 181	D	5 765	D	4 553	D
Alvari 2, Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 657	A	1 656	A	1 656	A
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 023	A	1 004	A	0	-
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 153	A	614	A	207	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	812	A	0	-	0	-
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 505	C	0	-	0	-
Baložu tn 9, Riia	Hepsor Bal9 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	1 770	D	1 225	D
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	965	B	957	B	1 045	B
Liela 45, Märupe	Hepsor Märupe SIA	Läti	Elukondlik	5 539	D	663	C	556	B
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	393	B	354	B	0	-
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	4 069	E	1 485	D	691	B
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	1 109	B	1 019	B	0	-
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	284	B	0	-	0	-
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	8 183	D	0	-	0	-
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	3 855	A	0	-	0	-
Jurmala Gatve, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	329	A	0	-	0	-
-muud projektid		Eesti		23	A	21	A	22	A
-muud projektid		Läti		0	-	0	-	5	A
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				65 467		33 926		32 015	
Müügiks valmis arendusprojektid									
Ägenskalna 24, Riia	Hepsor Agen24 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	50	E	50	E
Strēlnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	1 635	E	3 245	E	3 844	E
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E	16	E
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				1 651		3 311		3 910	
Varud kokku				67 118		37 237		35 925	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Nõuded ostjatele			
Nõuded ostjatele	174	86	69
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-12	-6	-6
Nõuded ostjatele kokku	162	80	63
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	418	382	184
Muud maksud	15	0	0
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	996	146	188
Ettemaksed kokku	1 429	528	372
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	1	33	0
Tagatisdeposiit	0	0	42
Muud lühiajalised nõuded	4	11	233
Muud lühiajalised nõuded kokku	5	44	275
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 596	652	710

Lisa 4. 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 eurot, sellest 2 080 tuhat eurot saadaoleva laenuna. Lisainformatsioon on toodud lisa 8.

tuhandetes eurodes	Vähemus- osaluse omanik	Mitteseotud juriidilised isikud	Sidus- ettevõtted	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 tagasimaksed	-29	-1 100	-721	-176	-2 026
Tütarettevõtte jagunemine	-2 080	0	0	0	-2 080
Laenujääk seisuga 30.09.2022	0	0	1 866	0	1 866
- lühiajaline osa	0	0	100	0	100
- pikaajaline osa	0	0	1 766	0	1 766
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	0-3%	0%	7%	12%	
2021					
Laenujääk seisuga 01.01.2021	720	56	1 371	0	2 147
Antud laenud	29	230	1 049	0	1 308
Tütarettevõtte jagunemine	-720	0	0	0	-720
Laenujääk seisuga 30.09.2021	29	286	2 420	0	2 735
- lühiajaline osa	29	0	0	0	29
- pikaajaline osa	0	286	2 420	0	2 706
Laenujääk seisuga 01.10.2021	29	286	2 420	0	2 735
Antud laenud	2 080	814	617	0	3 061
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 laenuuna. Jagunemine toimus 2021. aasta esimeses kvartalis.

Lisa 5. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2022				
Laenujääk seisuga 01.01.2022	10 951	15 581	1 831	28 363
Saadud laenud	18 639	3 728	0	22 367
Tagastatud laenud	-2 811	-2 152	0	-4 828
Laenujääk seisuga 30.09.2022	26 779	17 157	1 831	45 767
- lühiajaline laenukohustis	1 220	1 225	0	2 445
- pikaajaline laenukohustis	25 559	15 932	1 831	43 322
Lepinguline intressimäär aastas	6M Euribor+3,75%-8%; 8,2%	0-12%	3%-12%	
2021				
Laenujääk seisuga 01.01.2021	4 705	10 815	640	16 160
Saadud laenud	10 031	5 205	1 750	16 986
Tagastatud laenud	-5 324	-1 374	0	-6 698
Laenujääk seisuga 30.09.2021	9 412	14 646	2 390	26 448
- lühiajaline laenukohustis	1 986	1 770	500	4 256
- pikaajaline laenukohustis	7 426	12 876	1 890	22 192
Laenujääk seisuga 01.10.2021	9 412	14 646	2 390	26 448
Saadud laenud	4 022	1 733	0	5 755
Sisemise intressimäärast tulenev muutus	0	0	-59	-59
Tagastatud laenud	-2 483	-798	-500	-3 781
Laenujääk seisuga 31.12.2021	10 951	15 581	1 831	28 363
- lühiajaline laenukohustis	2 821	2 680	0	5 501
- pikaajaline laenukohustis	8 130	12 901	1 831	22 862
Lepinguline intressimäär aastas	6M Euribor+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. Juulis 2022 sõlmiti lepingu lisa, millega suurendati laenumahtu 2 miljoni euro võrra 6 miljoni euron. Laenu tagatiseks on panditud Hepsor ASI juhatuse ja nõukogu liikmetele kuuluvad aktsiad ja Hepsor Finance OÜ osad. Laenulepingus on kokku lepitud kaks finantseerimistingimust, mida mõõdetakse kvartaalselt:

- LHV Panga laenu ja omakapitali suhe, mis võib olla maksimaalselt 55%,
- Konsolideerimisgrupi poolt võetud laenukohustuste suhe Konsolideerimisgrupi varade, rahaliste vahendite ja kinnisvaraarendustega seotud investeeringute mahtu maksimaalselt 70% (seitsekümmend protsenti).

Seisuga 30. september 2022 on arendusprojektide riski vastu saadud 88% (31. detsember 2021: 86%; 30. september 2021: 94%) kõikidest kontsernil antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 30.09.2022				
Arendusprojektidesse antud laenu	21 178	17 157	1 831	40 166
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 601	0	0	5 601
Kokku	26 779	17 157	1 831	45 767
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 30.09.2021				
Arendusprojektidesse antud laenu	8 287	14 646	1 890	24 823
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	1 125	0	500	1 625
Kokku	9 412	14 646	2 390	26 448

30. september 2022 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank	Eesti	6 120	2023	8 605	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo 3//5, Lageloo 7, Tallinn	8 877	-
LHV Pank AS	Eesti	3 167	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 181	-
LHV Pank AS	Eesti	1 225	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 890	-
LHV Pank AS	Eesti	0	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	2 984	-
Bigbank AS	Läti	2 206	2025	7 000	5,5%	Hüpoteek-Liela 45, Mārupe	5 539	-
Bigbank AS	Läti	1 141	2024	1 225	6M Euribor+4,5%	Kommertsant; Hüpoteek-Strēlnieku 4b, Riia	1 634	-
Bigbank AS	Läti	2 598	2024	2 650	5,5%	Hüpoteek - Ulbrokas 30, Riia, kommertsant	4 068	500
Bigbank AS	Läti	4 721	2025	7 500	5,5%	Hüpoteek – Gregora 2a, Riia	8 183	423
Bigbank AS	Läti	0	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A. Riga; kommertsant	3 854	-

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

31. detsember 2021 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus
LHV Pank AS	Eesti	1 225	2022	1 300	6M Euribor +8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 811
LHV Pank AS	Eesti	562	2023	8 605	6m Euribor + 4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo tn 3 // 5, Lageloo tn 7, Tallinn	2 965
LHV Pank AS	Eesti	2 375	2024	3 115	6M 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	6M Euribor + 4,5%	Kommertsant; Hüpoteek - Strēlnieku 4b, Riia	3 245

30. september 2021 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus
LHV Pank AS	Eesti	1 300	2022	1 300	6M Euribor +8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 852
LHV Pank AS	Eesti	1 986	2023	8 034	6M Euribor+6%	Hüpoteek – Pirita tee 26B, Tallinn	4 561
LHV Pank AS	Eesti	1 153	2024	3 115	6M Euribor+4,75%	Hüpoteek- Meistri 14, Tallinn	4 553
Bigbank AS	Läti	560	2023	1 150	6%	Hüpoteek - Baložu 9, Riia,	1 225
Bigbank AS	Läti	2 289	2024	2 500	6M Euribor + 4,5%	Kommertspant; Hüpoteek - Strēlnieku 4b, Riia	3 844

Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Võlad tarnijatele	1 800	1 506	896
Maksuvõlad			
Käibemaks	59	254	48
Füüsilise isiku tulumaks	18	18	9
Sotsiaalmaks	32	33	16
Muud maksud	26	5	20
Maksuvõlad kokku	135	310	93
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	69	72	70
Intressivõlad	191	135	84
Muud viitvõlad	34	29	33
Viitvõlad kokku	294	236	187
Muud lühiajalised võlad			
Varjatud tulemisinstrumentid (lisa 8)	0	2 115	726
Muud võlad	984	1 372	15
Muud lühiajalised võlad kokku	984	3 487	741
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 213	5 539	1 917

Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Intressivõlad	2 031	1 020	1 360
Muud pikaajalised võlad	661	33	12
Muud pikaajalised kohustised kokku	2 692	1 053	1 372

Muude pikaajaliste kohustuste all on kajastatud kontserni kohustist finantseerida Manufaktuuri Kvartali arenduse juures Tallinna linna lasteaia ehitust. Kohustise summa 624 tuhat eurot on kajastatud bilansis kohustise nüüdisväärtuses, diskontomäär 5%. Seisuga 30.09.2022 on kohustise bilansiline väärtus 566 tuhat eurot.

Lisa 8. Varjatud tuletisinstrumentid

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

Aruandeperioodi lõpu seisuga ei olnud kontsernil varjatud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustisi.

tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustised			
Elukondlik arendus Baložu 9, Riia	0	0	0
Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn	0	2 080	689
Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae vald	0	35	37
Kokku	0	2 115	726

Lisa 9. Edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaksukohustise moodustab kontsern vähemusosalusega tütarettevõtetele 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 kohustisi.

tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Edasilükkunud tulumaksujääk 01.01	0	60	60
Edasilükkunud tulumaksukulu	0	-60	45
Edasilükkunud tulumaksu jääk aruandeperioodi lõpus	0	0	105

Lisa 10. Müügitulu

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2022	2021	2022	2021
Kinnisvara müük	4 899	6 506	1 351	2 909
Projektijuhtimisteenused	137	159	42	56
Üüritulu	448	230	211	83
Muu müügitulu	138	51	64	24
Kokku	5 622	6 946	1 668	3 072

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 17.

Lisa 11. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2022	2021	2022	2021
Müüdnud kinnisvara maksumus	-4 265	-5 431	-1 003	-2 404
Tööjõukulud	-551	-308	-199	-95
Intressikulud (lisa 13.2)	-16	-23	0	0
Põhivara kulum	-24	-26	-8	-2
Muud kulud	-244	-3	-138	0
Kokku	5 100	-5 791	-1 348	-2 501

Lisa 12. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2022	2021	2022	2021
Tööjõukulud	-456	-193	-150	-85
Põhivara kulum	-81	-92	-27	-29
Sõidu- ja transpordikulud	-35	-23	-6	-10
Ostetud teenusete kulud	-166	-232	-44	-144
Kontorikulud	-24	-9	0	-3
Muud halduskulud	-2	-20	0	0
Kokku	-764	-569	-227	-271

Lisa 13. Finantstulud ja -kulud

13.1 Finantstulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2022	2021	2022	2021
Intressitulud	148	114	41	60
Muud finantstulud	460	32	0	11
Kasum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil	209	0	209	0
Diskonteerimistulu	32	0	32	0
Kokku	849	146	282	71

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

13.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2022	2021	2022	2021
Intressikulud	-413	-277	-136	-107
Kahjum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil	0	-2	0	0
Muud finantskulud	-41	-40	-6	-20
Kokku	-454	-319	-142	-127

2022. aastal on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 1 478 tuhat eurot (9 kuud 2021: 1 280 tuhat eurot) (lisa 2). Müüdü toodangu kulus on 2022. aasta üheksa kuuga intressikulud kajastatud summas 16 tuhat eurot (9 kuud 2021: 23 tuhat eurot) (lisa 11).

Lisa 14. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	30.09.2022	30.09.2021
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes	-413	-277
Ümber liigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-1478	-1 280
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	1 067	880
Makstud intressid kokku	-824	-677

Lisa 15. Tütaretevõtted

Jaanuaris 2022, ostis Hepsor Latvia OÜ vastavalt 2021. aastal sõlmitud optsioonilepingule 50% osaluse Kvarta Holding OÜst ning 100% osaluse Hepsor Jugla SIAs (endine ärinimi Profits SIA). Kvarta Holding OÜ on 100% omanik arendusettevõttes Kvarta SIA, mis arendab 116 korteriga Kuldigas Parks elamuarendusprojekti Riias aadressil Gregora 2a. Hepsor Jugla SIA omab kinnistut aadressil Braila 23, Riia. 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% osaluse Hepsor Mārupe SIAs ja ostis märtsis vähemusosanikelt välja osalused Hepsor Peetri OÜs ja Hepsor P26b OÜs, saades ettevõtete 100% omanikuks.

2022. aasta aprillis suurendas Hepsor Latvia OÜ Hepsor SIA aktsiakapitali 500 tuhande euroni, millest Hepsor Latvia OÜ vähemusosanikule kuulub 100 tuhat eurot. Samuti tasus Hepsor Latvia OÜ oma tütaretevõtte Hepsor Ganibu Dambis SIA ja Hepsor JG SIA aktsiakapitali sissemaksed kokku summas 580 tuhat eurot, millest Hepsor Latvia OÜ vähemusosanikule kuulub 116 tuhat eurot.

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

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavood investeerimistegevusest
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Laekunud tütaretevõtete müügist
Omaniku vahetusega seotud			
Hepsor P26B OÜ	-85	85	-
Hepsor Peetri OÜ	-10	10	-
Hepsor Mārupe SIA	9	126	135
Hepsor Ganibu Dambis SIA	-100	100	-
Hepsor SIA	-100	100	-
Hepsor Bal 9 SIA	68	-68	
Hepsor JG SIA	-16	16	
Kokku	-234	369	135

Lisa 16. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse- ja hääleõigus		
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Hepsor P113 OÜ	45	45	45
Hepsor N170 OÜ	25	25	25

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	30.09.2022		31.12.2021		30.09.2021	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
Käibevara						
Raha ja raha ekvivalendid	635	345	218	373	438	131
Nõuded ja ettemaksud	23	3	85	82	145	125
Varud	11 875	1 512	6 991	6 591	5 710	4 466
Käibevara kokku	12 533	1 860	7 294	7 046	6 293	4 722
Varad kokku	12 533	1 860	7 294	7 046	6 293	4 722
Lühiajalised kohustised						
Laenukohustised	3 924	650	0	5 534	0	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1 417	387	1 034	1 595	1 564	1 637
Lühiajalised kohustised kokku	5 341	1 037	1 034	7 129	1 564	1 637
Pikaajalised kohustised						
Laenukohustised	7 120	0	6 198	0	4 868	3 160
Muud pikaajalised kohustised	151	0	147	0	12	0
Pikaajalised kohustised kokku	7 271	0	6 345	0	4 880	3 160
Kohustised kokku	12 612	1 037	7 379	7 129	6 444	4 797
Omakapital	-79	823	-85	-83	-151	-75
Kohustised ja omakapital kokku	12 533	1 860	7 294	7 046	6 293	4 722

Kontsernil on lepinguline kohustus finantseerida sidusettevõtte arendusprojekte järgmiselt:

- ✓ Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekti Tallinnas Pärnu mnt. 113 kokku summas 3 149 tuhat eurot. Seisuga 30. september 2022 on kontsern andnud ettevõttele laenu summas 1 766 tuhat eurot (31. detsember 2021: 2 308 ja 30. september 2021: 1 740 tuhat eurot). Büroohoone on täies mahus rendilepingutega kaetud. Ehitus valmib 2022. aasta viimases kvartalis.
- ✓ Hepsor N170 OÜ äripinnaga korterelamu arendusprojekti Tallinnas Narva mnt 170 kokku summas 340 tuhat eurot. Seisuga 30. september 2022 on kontsern andnud ettevõttele laenu summas 100 tuhat eurot (31. detsember 2021: 279 tuhat eurot ja 30. september 2021: 230 tuhat eurot). Äripinnale on sõlmitud võlaõiguslik ostu-müügileping Priisle 1 OÜ-ga (endine Lumipood OÜ). Seisuga 30. september 2022 on kõik 76-korterit asjaõiguslepingutega müüdud.

Lisa 17. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

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

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

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

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2022	2021	2022	2021
Eesti	576	6 188	231	2 723
Läti	5 046	758	1 437	349
Kokku	5 622	6 946	1 668	3 072

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisis 10.

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	01.07-30.09.2022	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	21	852	164	584	46	1	1 668
sh üüritulu	0	31	106	74	0	0	211
Ärikasum/-kahjum	18	227	16	251	-325	-206	-19
Varad	30 311	19 080	11 398	9 709	3 347	455	74 300
Kohustised	21 924	13 179	7 727	3 127	6 508	2 803	55 268

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	01.07-30.09.2021	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	2 659	335	12	10	52	4	3 072
sh üüritulu	8	54	12	9	0	0	83
Ärikasum/-kahjum	540	70	6	24	-275	-129	236
Varad	20 827	6 245	8 964	1 800	3 378	241	41 456
Kohustised	17 333	3 526	5 595	492	3 884	1 306	32 136

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	01.01-30.09.2022	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	80	4 297	355	748	141	1	5 622
sh üüritulu	0	108	252	88	0	0	448
Ärikasum/-kahjum	-19	837	49	206	-1 011	-581	-519
Varad	30 311	19 080	11 398	9 709	3 347	455	74 300
Kohustised	21 924	13 179	7 727	3 127	6 508	2 803	55 268

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	01.01.-30.09.2021	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	5 982	725	51	23	155	10	6 946
sh üüritulu	8	160	40	22	0	0	230
Ärikasum/-kahjum	1 227	133	-5	36	-664	-311	416
Varad	20 827	6 245	8 964	1 800	3 378	241	41 456
Kohustised	17 333	3 526	5 595	492	3 884	1 306	32 136

Lisa 18. Seotud osapooled

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

Kaupade ja teenuste ost ja müük:

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2022	2021	2022	2021
Kaupade ja teenuste müük				
Sidusettevõtted	114	120	34	40
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	58	37	24	12
Kaupade ja teenuste müük kokku	172	157	58	52
Kaupade ja teenuste ost				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	19 027	7 976	6 650	2 559
sellest ehitusteenus	18 899	7 823	6 607	2 479
Teenitud intressitulu				
Sidusettevõtted				
Teenitud intressid	134	96	44	40
Laekunud intressid	311	0	311	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud				
Teenitud intressid	3	0	0	0
Laekunud intressid	3	0	3	0
Kaasnev intressikulu				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud				
Kogunenud intressid	171	77	58	60
Makstud intressid	87	18	26	10

Saldod ja tehingud seotud osapooltega:

tuhandetes eurodes	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Nõuded			
Antud laenud (lisa 4)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	2 587	1 371	1 371
Antud laenud	0	1 216	1 049
Tagasimaksed	-721	0	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 866	2 587	2 420
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud			
Laenujääk seisuga 01.01	0	0	0
Antud laenud	176	0	0
Antud laenude tagasimaksed	-176	0	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	0	0
Nõuded ostjatele ja muud nõuded			
Sidusettevõtted	0	0	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	31	12	3
Intressinõuded			
Sidusettevõtted	5	169	138
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	0	0	0
Võlad			
Saadud laenud (lisa 5)			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud			
Laenujääk seisuga 01.01	1 831	640	640
Saadud laenud	0	1 691	1 750
Tagasimaksed	0	-500	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 831	1 831	2 390
Võlad tarnijatele			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	759	1 126	989
Intressivõlad			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	154	70	47

Lisa 19. Tingimuslikud kohustised

19.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 30. september 2022 seisuga kohustus tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 13 246 tuhat eurot (31. detsember 2021: 7 501 tuhat eurot; 30. september 2021: 7 107 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaani alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskuupäeva. 30. september 2022 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2022-2027.

19.2 Kontserni antud garantiid

Kontserni antud garantiide kohta on informatsioon esitatud lisa 5.

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 kohandada.

Tururisk

Tururisk on risk, mis tuleneb muutustest turgudel, millega kontsern kokku puutub. Peamised tururiskid on hinnarisk ja intressirisk. Kontsern on avatud hinnariskile, mis tuleneb kontserni kinnisvaraarendusprojektide turuväärtuste langusest või sisendhindade muutusest tingitud hinnatõusust. Kontsern 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. Projektide 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). Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile, mis tuleneb peamiselt ujuva intressimääraga pangalaenudest, mis on seotud Euribori muutusega.

Mitmetes pangalaenulepingutes on tingimus, et kasutamata laenujäägi pealt tuleb tasuda kohustistasu. Kohustistasu sõltub kasutamata laenusummast, mõjutades seega otseselt kontserni tegelikku intressimäära.

Krediidirisk

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

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib kontsern tehinguid ainult krediitvõimeliste 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.

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.

Geopoliitiline risk

24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjaline sissetung ja rünnak Ukraina iseseisvuse vastu mõjutab ettevõtteid üle kogu maailma. Kuigi käimasoleva sõjalise konflikti pikkus, mõju ja tulemus on jätkuvalt ebaselge, on selgelt tunnetatavad Venemaa vastu kehtestatud sanktsioonide ja piirangute mõju sh toormehindade volatiilsus ja toormete kättesaadavus, hüppeline energiahindade kasv, globaalne inflatsiooni kasv, keskpankade rahapoliitika, finantseerimistingimuste halvenemine ja maailmamajanduse jahtumine.

Vaatamata sellele, et kontsernil puuduvad sõjapiirkonna ning sanktsioneeritud tarnijatega otsesed kokkupuuted, mõjutavad kõik eelnevalt mainitud tegurid kontserni igapäevast tegevust. Globaalsest ebakindlusest tingitud teadmatusest hoolimata jälgib kontserni juhtkond tähelepanelikult geopoliitilisi arenguid arendusotsuste tegemisel.

Juhatusse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2022. aasta III kvartali ja üheksa 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

Juhatusse liige

Tallinn, 28. oktoober 2022