

hepsor



Nameja Rezidence, Riia

2023. aasta I kvartali
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:	01.01.2023-31.03.2023
Majandusaasta:	01.01.2023-31.12.2023
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

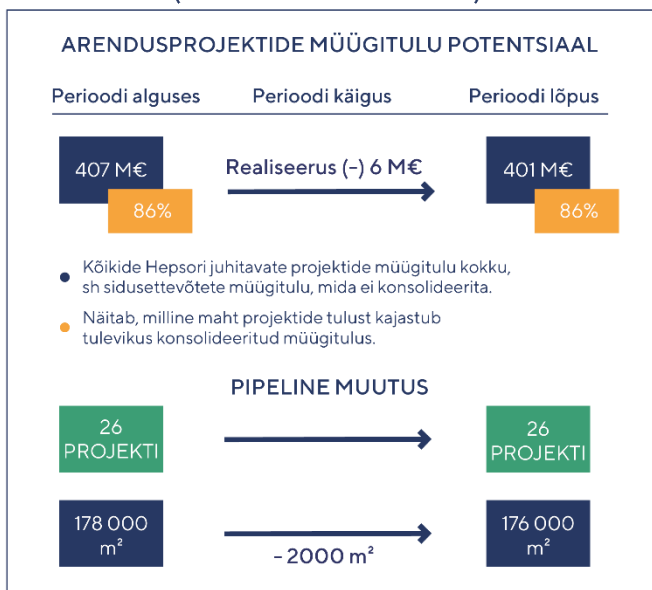
Juhtkonna aruanne	4
Arendusprojektide ülevaade	7
Kontserni struktuur	16
Olulised sündmused	17
Majandustulemused	18
Aksia ja aktsionärid.....	21
Konsolideeritud finantsaruanded	23
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	27
Lisa 1. Üldine informatsioon	27
Lisa 2. Varud	27
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	29
Lisa 4. Antud laenud	29
Lisa 5. Saadud laenud	30
Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	32
Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised	32
Lisa 8. Varjatud tuletsinstrumendid.....	33
Lisa 9. Tingimuslikud kohustised	33
Lisa 10. Müügitulu	34
Lisa 11. Müüdü kaupade ja teenuste kulu	34
Lisa 12. Turustuskulud	34
Lisa 13. Üldhalduskulud	34
Lisa 14 Tööjõukulud	34
Lisa 15. Finantstulud ja -kulud	35
Lisa 16. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele.....	35
Lisa 17. Tütarettevõtted	36
Lisa 18. Sidusettevõtted	36
Lisa 19. Segmendiaruandlus	37
Lisa 20. Seotud osapooled	38
Lisa 21. Aruandepäeva järgsed sündmused	39
Lisa 22. Riskijuhtimine	39
Juhatuse kinnitus	42

Juhtkonna aruanne

2023. AASTA 3 KUU AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



PIKK VAADE (31.12.2022 VS 31.03.2023)



2023. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS



2023. AASTA PROGNOOSI EELDUSED

Projekt	Eeldus
Ulbrokas 30 stock-office	Müüakse 2023. aasta jooksul.
Paevälja Hoovimajad	Kõik 96 korterit müüdüd.
Strelnieku 4B	Kõik 54 korterit müüdüd.
Grüne Maja	Hinnatakse rahavoo alusel õiglasesse väärtusesse.
Ganibu Dambis	Projekti arendusperioodil teenib kontsern üüritulu.
Kuldigas Parks	Müüakse kõik 116 korterit.
Märupes Dārzs	Müüakse kõik 92 korterit.
Büroo 113	Kontsern saab finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil.

ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (SEISUGA 31.03.2023)

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdüd korterite arv*	Müüdüd korterite %	Müümata korterite arv
Strelnieku 4b, Läti	54	36	67%	18
Paevälja Hoovimajad	96	78	81%	18
Kuldigas Parks, Läti	116	110	95%	6
Marupes Darzs, Läti	92	78	85%	14
Ojakalda Kodud	101	28	28%	73
Lilleküla Kodud	26	6	23%	20
Nameja Residence	38	10	26%	28
Manufaktuuri 7	154	32	21%	122
Kokku	677	378	56%	299
ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritav pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %	
Ulbrokas 30 stock-office, Läti	3 645	3 645	100%	
Büroo113	4 002	4 002	100%	
Grüne Maja	3 430	3 430	100%	
Kokku	11 077	11 077	100%	

ARENDUSPROJEKTID EHTUSES

Alustati 2022	Ehtuses kokku	Alustatakse 2023. aastal
219 korterit	527 korterit	332 korterit
0 m ² äripinda	3 430 m ² äripinda	15 827 m ² äripinda

* Müüdüd korterite arv sisaldab makstud broneeringuid, võlaõiguslepinguid ja asjaõiguslepinguid

Head Hepsori aktsionärid



Hepsori 2023. aasta I kvartali konsolideeritud müügitulu ulatus 6,0 miljoni euroni ja puhaskasumiks kujunes 0,14 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 0,24 miljonit eurot).

2023. aasta algas kinnisvarasektoris mõõdukalt optimistlikul noodil- 2022. aasta viimases kvartalis

rekord-madalale langenud tarbija kindlustunne näitas taastumise märke ning jätkus energiahindade ning inflatsiooni stabiliseerumine, mis loovad eeldused kinnisvaraturu nõudluse taastumiseks. Kahjuks jätkus euribori tõus, mis mõjutab vahetult koduostjate igakuiseid eluasemekulusid ning sunnib kinnisvara ostuotsuste tegemist edasi lükkama. Tallinnas on uusarenduste turu tehinguaktiivsus küll kõrgem kui 2022. aasta lõpus kuid jääb jätkuvalt oluliselt alla varasemale pikaajalisele keskmisele. Teisalt Riias olid eelkirjeldatud mõjud lühiajalisemad ning tehinguaktiivsus püsib peale lühiajalist langust tavapärasel tasemel.

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 parimaks hindamiskriteeriumiks ettevõtte arendusprojektide portfelli ning kolme aasta keskmised majandusaasta tulemused.

Lõppenud arendusprojektid

2023. aasta esimeses kvartalis jätkus 2022. aastal valminud Päevälja Hoovimajade üle andmine ostjatele, mis moodustas enamuse kvartali müügitulust. Projekti raames rajasime kaks kortermaja 96 korteriga, millest esimesed 40 korterit anti koduostjatele üle 2022. aasta lõpus. 2023. aasta esimeses kvartalis andsime koduostjatele täiendavalt üle 34 korterit ja seisuga 31. märts 2023 oleme kokku sõlminud asjaõiguslepingud 74 korterile (77%) ja võlaõiguslepingud või kirjaliku broneerimislepingud 4 korterile (4%).



Ehituses ja müügis olevad arendusprojektid



Hepsoril on Eestis ja Lätis ehituses kuus elukondlikku arendusprojekti, milles valmib kokku 527 korterit. Seisuga 31. märts 2023 on Riias ehituses ja müügis kolm arendusprojekti, milles on kokku 246 korterit ning millest 198 korterile on sõlmitud võlaõigus- ja broneerimislepingud (80%). Tallinnas on ehituses ja müügis samuti kolm arendusprojekti kokku 281 uue korteriga. Seisuga 31. märts 2023 on võlaõigus- ja broneerimislepingud sõlmitud 61 korterile (23%).

Ärikinnisvara arendusprojektidest on Tallinnas valmimas roheline mõtteviisiga Grüne Maja. Bürooahoone on 100% üürilepingutega kaetud, kuid aktiivses kasutuses on ligikaudu 79%. Viimased üürihinnad kolivad uutele pindadele hiljemalt 2023. aasta teises kvartalis.

Olulised arendusprojektidega seotud sündmused 2023. aasta esimeses kvartalis

- Allkirjastasime laenulepingu Lilleküla kodud projekti 26 kodu ehituse finantseerimiseks. Ehitusega alustati juba 2022. aasta neljandas kvartalis
- Alustasime Manufaktuuri 7 projekti 154 kodu ehitusega Tallinnas ning allkirjastasime laenulepingu projekti ehituse finantseerimiseks
- Alustasime Nameja Residence arendusprojekti valmiva 38 kodu ehitamisega Riias
- Kaks ehituses olevat projekti Riias said kasutusloa, mis võimaldab 2023. aasta teises kvartalis alustada valminud kodude üleandmisega ostjatele- Märupes Dārzs projektis valmib 92 kodu ja Kuldigas Parks projektis valmib 116 kodu.

Tulevikuvaade

2023. aastaks prognoosime müügituluks 41,3 miljonit eurot, puhaskasumiks 3,3 miljonit eurot ning sellest emaettevõtte osanikele kuuluvaks puhaskasumiks 1,1 miljonit eurot. Kontserni 2023. aasta esimese kvartali müügitulemused annavad kindlustunde 2023. aasta prognooside täitmiseks. Kliendid ei langeta täna küll kiireid ostuotsuseid, kuid huvi meie projektide vastu on jätkuvalt olemas, mistõttu oleme mõõdukalt optimistlikud ning jätkame olemasolevate ja uute projektide elluviimist. Usume, et pigem soodsat ehitushinda tasub arendusprojektide elluviimiseks ära kasutada. Hepsori klientide huvi uute arendusprojektide vastu jälgides tunnetame, et uusarenduste hindade languseks või kliendipoolseteks hinnaläbirääkimisteks on ruumi kui üldse, siis mõõdukalt.

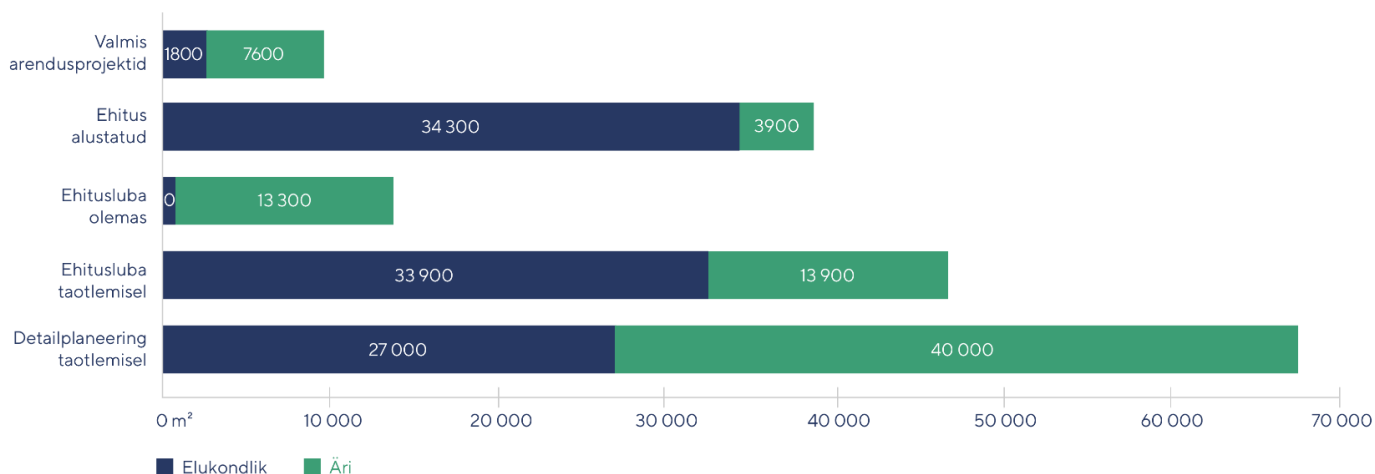
Henri Laks

Juhatuse liige

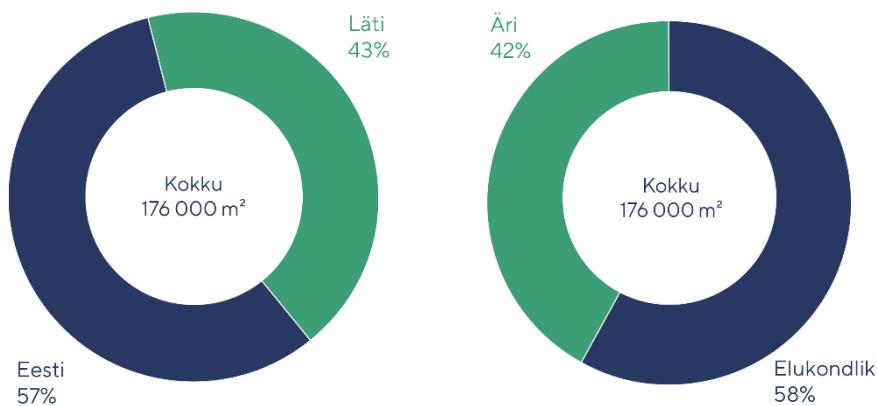
Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 31. märts 2023 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 26 aktiivset arendusprojekti (31. märts 2022: 26 projekti) ja 178 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda (31. märts 2022: 177 tuhat ruutmeetrit).

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel (seisuga 31. märts 2023):



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel (seisuga 31. märts 2023):



Arendusprojektid Tallinnas (seisuga 31. märts 2023)



Planeering menetluses

- 1 Narva mnt 150, 150a, 150b
- 2 Alvari 2
- 3 Kadaka tee 197
- 4 Manufaktuuri 12
- 5 Paevälja 5, 7, 9

Ehitusluba menetluses/olemas

- 6 Manufaktuuri 5
- 7 Tooma 2/Tooma 4
- 8 Lembitu 4

Ehituses ja/või müügis

- 9 Manufaktuuri 7
- 10 Nõmme tee 57
- 11 Paevälja 11
- 12 Paldiski mnt 227c
- 13 Meistri 14

Arendusprojektid Riias (seisuga 31. märts 2023)



Planeering menetluses

1 Ganību Dambis 17a

Ehitusluba menetluses/ olemas

- 2 Saules aleja 2a
- 3 Ulbrokas 34
- 4 Braila 23
- 5 Jūrmalas Gatve / Imanta 8. līnija

Ehituses ja/või mūgīs

- 6 Gregora iela 2a
- 7 Liela 45, Marupe
- 8 Strēlnieku 4b
- 9 Ulbrokas 30
- 10 Ranka Dambis 5

Valmis arendusprojektid (seisuga 31. märts 2023):



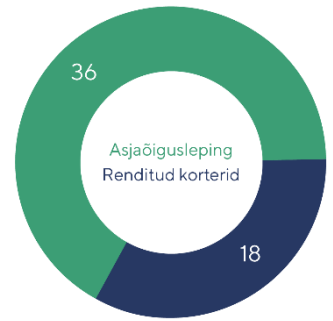
Projekt: Strēlnieku 4b
Hepsor S4B SIA

Adress: Strēlnieku 4b, Rīga

Korterite arv: 54

Ehituse lõpp: 2020

Koduleht: hepsor.lv/strelnieku4b



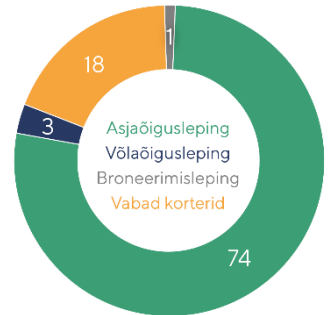
Projekt: Paevälja Hoovimajad
Hepsor PV11 OÜ

Adress: Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn

Korterite arv: 96

Ehituse lõpp: I etapp IV kvartal 2022
II etapp I kvartal 2023

Koduleht: hepsor.ee/paevalja



Projekt: StockOffice U30
Hepsor U30 SIA

Adress: Ulbrokas 30, Rīga

Üüritava pind: 3 645 m²

Täituvus: 100%

Ehituse lõpp: III kvartal 2022

Koduleht: hepsor.lv/stokofissu30/en/



Projekt: Büroo 113
Hepsor P113 OÜ

Adress: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üüritava pind: 4 002 m²

Täituvus: 100%

Ehituse lõpp: IV kvartal 2022

Koduleht: byroo113.ee/



Elukondlikud arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 31. märts 2023):



Projekt: Kuldigas Parks
Kvarta SIA

Address: Gregora iela 2a, Riia

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

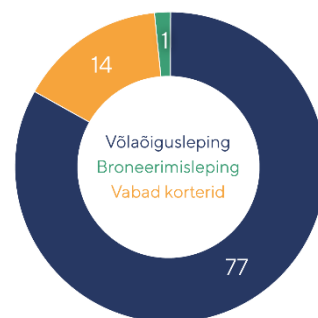
Address: Liela 45, Mārupe, Riia piirkond

Korterite arv: 92

Ehituse algus: II kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: hepsor.lv/Marupesdarzs/en/



Projekt: Ojakalda Kodud
Hepsor 3TORNI OÜ

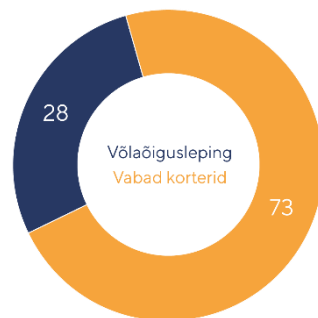
Address: Paldiski mnt 227c, Tallinn

Korterite arv: 101

Ehituse algus: III kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/ojakalda



Projekt: Lilleküla Kodud
Hepsor N57 OÜ

Address: Nõmme tee 57, Tallinn

Korterite arv: 26

Ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/lillekylakodud/





Projekt: Manufaktuuri Kvartal
Hepsor Phoenix 2 OÜ

Aadress: Manufaktuuri 7, Tallinn

Korterite arv: 154

Ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur/m7



Projekt: Nameja Residence
Hepsor RD5 SIA

Aadress: Ranka Dambis 5, Riia

Korterite arv: 38

Ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024

Koduleht: hepsor.lv/namejarezidence/en/



Ärikinnisvara arendusprojektid, mille ehitus on lõpetamisel (seisuga 31. märts 2023):



Projekt: Grüne Maja
Hepsor M14 OÜ

Aadress: Meistri 14, Tallinn

Üüritava pind: 3 430 m²

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: 2022-II kvartal 2023

Koduleht: gryne.ee



Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2023. aastal (seisuga 31. märts 2023):



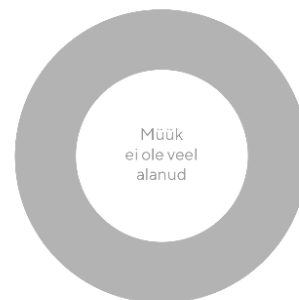
Projekt: StockOffice U34
Hepsor U34 SIA

Aadress: 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



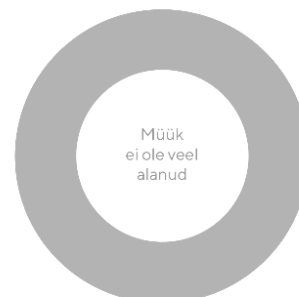
Projekt: Hepsor Jugla SIA

Aadress: Braila 23, Riia

Korterite arv: 100

Planeeritud ehituse algus: II kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2024



Projekt: Manufaktuuri 5
Hepsor Phoenix 3 OÜ

Aadress: Manufaktuuri 5, Tallinn

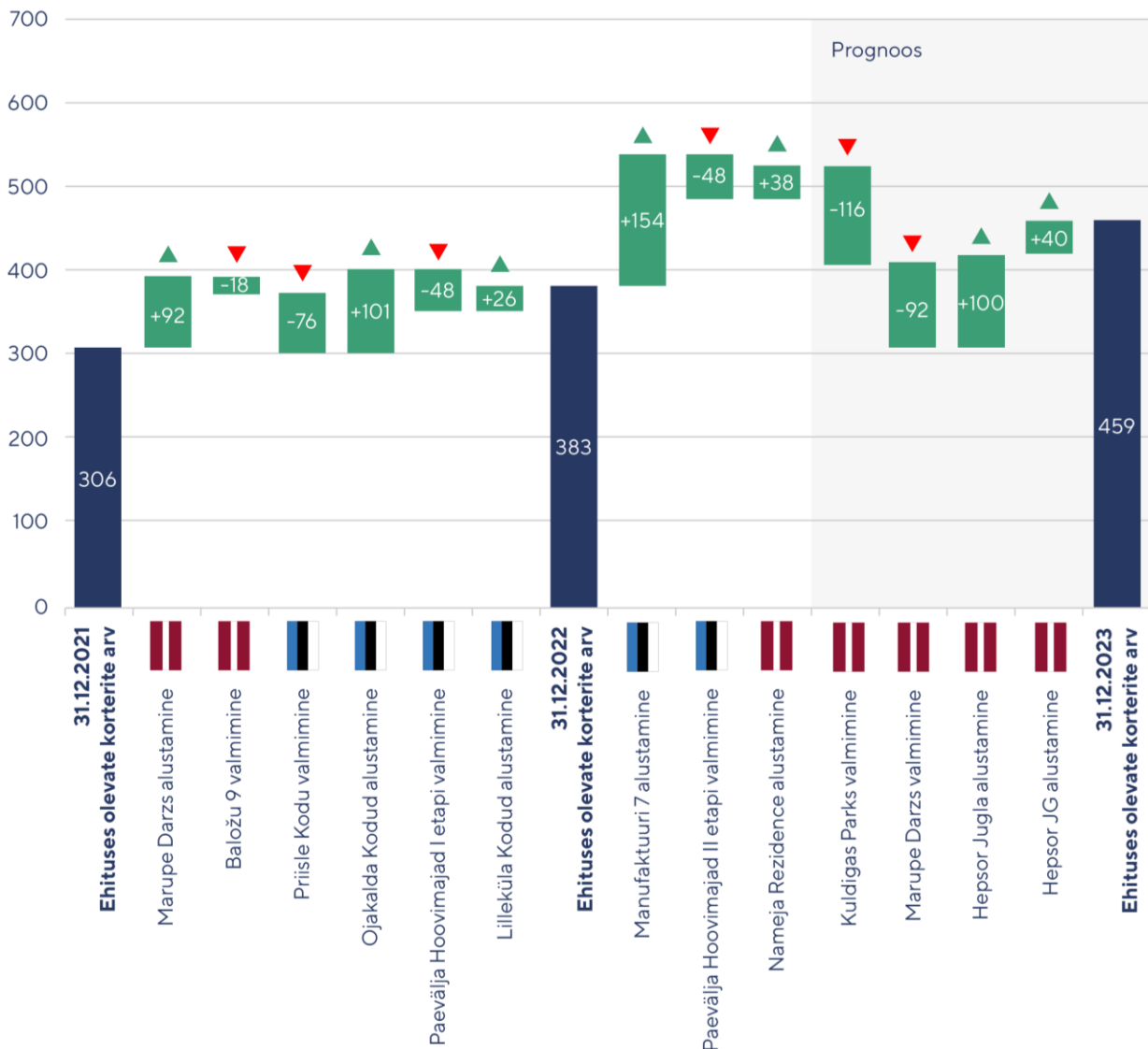
Korterite arv: 148

Planeeritud ehituse algus: II kvartal 2024

Planeeritud ehituse lõpp: 2025-2026



Ehituses olevate ja valminud korterite arv, 2021 - 2023:



Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 31. märts 2023):

Projekt	Staatus	Korterite arv kokku	Korterite arv		Korterite %		Ehituse valmimine
			Müüdnud*	Müümata	Müüdnud*	Müümata	
Strēlnieku 4b, Lāti	Valmis	54	36	18	67%	33%	2020
Paevälja Hoovimajad	Valmis	96	78	18	81%	19%	I etapp IV kv 2022 II etapp I kv 2023
Kuldigas Parks, Lāti	Ehituses	116	110	6	95%	5%	II kv 2023
Mārupes Dārzs, Lāti	Ehituses	92	78	14	85%	15%	II kv 2023
Ojakalda Kodud	Ehituses	101	28	73	28%	72%	II kv 2024
Lilleküla Kodud	Ehituses	26	6	20	23%	77%	I kv 2024
Manufaktuuri 7	Ehituses	154	32	122	21%	79%	IV kv 2024
Nameja Residence	Ehituses	38	10	28	26%	74%	II kv 2024
Kokku		677	378	299	56%	44%	

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

Ehituses olevad ärikinnisvara mahud:



2023. aastal on kontsernil kavas alustada kahe uue ärikinnisvara arendusega Lätis (14 026 m²) ning Manufaktuuri 7.

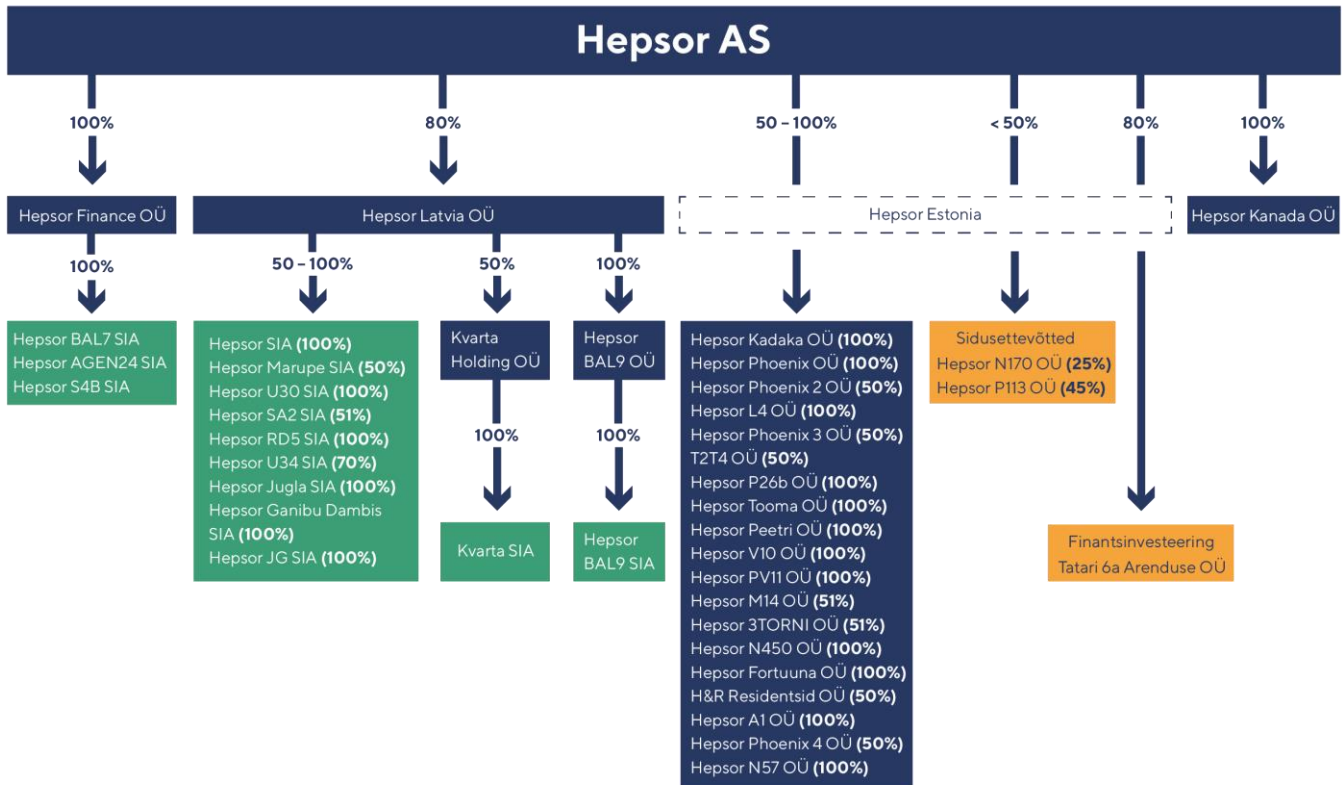
Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 31. märts 2023):

	Üüritav pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %
Ulbokras 30 stock-office, Läti	3 645	3 645	100
Büroo113	4 002	4 002	100
Grüne Maja	3 430	3 430	100
Kokku	11 077	11 077	100

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

Kontserni struktuur

31. märtsil 2023 koosnes kontsern emaettevõttest, 38 tütarettevõttest ja 2 sidusettevõttest (31. märts 2022: emaettevõte, 34 tütarettevõtet, 2 sidusettevõtet). Tatari 6a Arenduse OÜ kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



2023. aasta I kvartalis toimusid kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ 23.01.2023 omandas Hepsor Latvia OÜ täiendavalt 29%-lise osaluse Hepsor BAL9 OÜ-s, viies oma osaluse tütarettevõttes 100%-ni. Aktsiate tagasiostuleping sõlmiti seoses Balozu 9 elamuarendusprojekti valmimisega Riias.

Olulised sündmused

- ✓ Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor RD5 SIA ja Mitt&Perlebach SIA allkirjastasid 16. märtsil 2023 lepingu Nameja Residence arendusprojekti ehitamiseks Riias. Ehituslepingu maht on ligikaudu 4,6 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ 15. märtsil 2023 allkirjastasid Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor Phoenix 2 OÜ ja LHV Pank AS laenulepingu summas 17.5 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Manufaktuuri 7 arendusprojekti ehitust Manufaktuuri Kvartalis Põhja-Tallinnas.
- ✓ Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor Phoenix 2 OÜ ja Mitt&Perlebach OÜ allkirjastasid 8. märtsil 2023 lepingu Manufaktuuri 7 arendusprojekti ehitamiseks Manufaktuuri Kvartalis Põhja-Tallinnas. Ehituslepingu maht on ligikaudu 18,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused:

- ✓ Aprillis, asustas Hepsor Kanada OÜ tütarettevõtte Hepsor Kanada SPV 1 OÜ. Hepsor Kanada SPV 1 OÜ asutas omakorda tütarettevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd.
- ✓ 20. Aprillil 2023 allkirjastasid Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor RD5 SIA ja Bigbank AS Läti filiaal laenulepingu summas 4 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Nameja Residence arendusprojekti ehitust Riias.

Majandustulemused

Kontserni 2023. aasta I kvartali müügitulu oli 6,0 miljonit eurot (I kvartal 2022: 1,3 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis moodustas 0,2 miljonit eurot (I kvartal 2022: 1,1 miljonit eurot) ehk 4% kogu kontserni müügitulust (I kvartal 2021: 86%).

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenes 2023. aasta I kvartali müügitulu pea viis korda. Müügitulu suur kõikumine on kinnisvara arendusfirmade puhul suhteliselt tavapärane. Kontserni kinnisvaraprojektide arendusükkel kestab ligikaudu 36 kuud. Perioodide võrdluses võivad müügitulud ja kasumid kõikuda olenevalt sellest, millisesse perioodi jääb arendusprojekti ehituse valmimine ja valminud korterite müük. 2023. aasta I kvartalis müüs kontsern kokku 34 korterit Tallinnas, Paevälja Hoovimajade arendusprojekti aadressil Paevälja 11, võrreldaval perioodil müüs kontsern 8 korterit Lätis, Strelnieku 4b arendusprojekti. Lisaks korterite müügile pakub kontsern ka projektijuhtimise teenuseid ning teenib üüritulu. Selline tulu ulatus 363 tuhande euroni (I kvartal 2022: 158 tuhande euroni) ja moodustas 6% (I kvartal 2022: 12%) kontserni kogu müügitulust

Kasumlikkus

Aruandeperioodi müüdnud arendusprojektide brutokasum 1 160 tuhat eurot (I kvartal 2022: 85 tuhat eurot) ja brutokasumimarginaaliks kujunes 20,9% (I kvartal 2022: 7,9%). Kontserni aruandeperioodi brutokasum oli 935 tuhat eurot (I kvartal 2022: 106 tuhat eurot). Esimese kvartali 2023. aasta brutokasumimarginaal oli 15,6% (I kvartal 2022: 8,6%). Brutokasumit mõjutas enim suurem müüdnud korterite arv ning müüdnud arendusprojekti kõrgem kasumlikkus.

Kontserni 2023. aasta I kvartali ärikasumiks kujunes 514 tuhat eurot (I kvartal 2022 ärikahjum: 314 tuhat eurot), ärikasumi marginaal oli 8,6% (I kvartal 2022: -24,7%). Kontserni perioodi puhaskasum oli 139 tuhat eurot (I kvartal 2022: 22 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 240 tuhat eurot (I kvartal 2022: 5 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskahjumiks 101 tuhat eurot (I kvartal 2022: puhaskasumiks 17 tuhat eurot). Puhaskasumimarginaal oli aruandeperioodil 2,3% (I kvartal 2022: 1,7%).

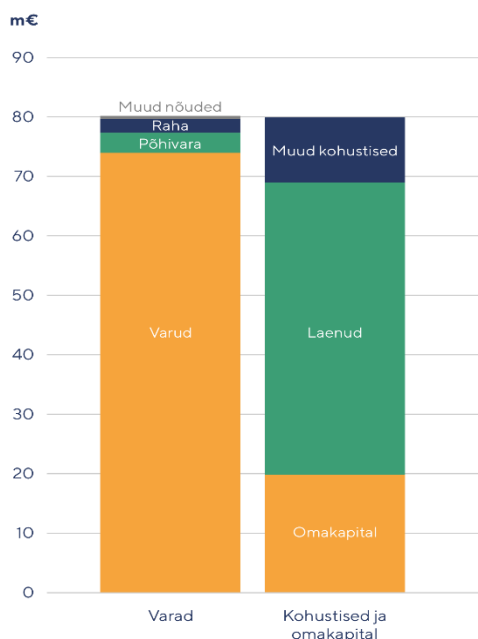
Bilanss

Kontserni bilansimaht oli 31.03.2023 seisuga 80,1 miljonit eurot (31.03.2022: 56,8 miljonit eurot), mis on 41,1% suurem kui võrreldaval perioodil. Varud moodustasid bilansimahust 92% ehk 73,6 miljonit eurot (31.03.2022: 79,4% ja 45,1 miljonit eurot). Ajavahemikul 01.04.2022 kuni 31.03.2023 on kontsern ostunud neli uut kinnistut: elukondlikud arendusprojektid Tallinnas, Nõmme tee 57 ja Manufaktuuri 12 ning Riias, Jurmala Gatve/Imata 8 ja äriarenduse Ganibu Dambis 17, millega lisandus arendusportfelli 111 uut korterit ja 21 260 m² arendatavat äripinda.

Seisuga 31. märts 2023 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 2,6% ehk 2,1 miljonit eurot. Võrreldaval perioodil moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansimahust 13,1%, 7,4 miljoni euroga.

Kontserni laenukohustised olid 31.03.2023 seisuga kokku 48,7 miljonit eurot võrreldes 30,8 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil.

Bilansi struktuur 31.03.2023



Kontserni omakapital kasvas aastaga 6,7% ning ulatus 20,5 miljoni euroni. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kasvas samal määral ulatudes 20,1 miljoni euroni.

Rahavood

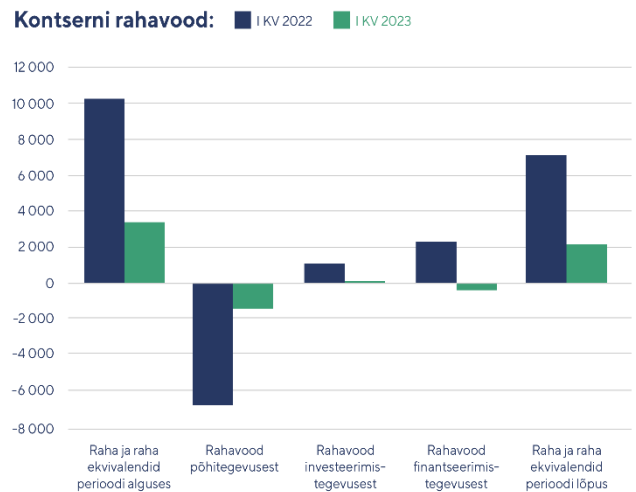
Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2023. aasta I kvartali alguses 3,8 miljoni eurot (I kvartal 2022: 10,9 miljoni eurot) ning perioodi lõpus 2,1 miljoni eurot (I kvartal 2022: 7,4 miljoni eurot). Perioodi negatiivne rahavoog oli 1,6 miljoni eurot (I kvartal 2022: 3,7 miljoni eurot).

Põhitegevuse rahavoog oli 2023. aasta I kvartalis negatiivne 1,2 miljoni eurot (I kvartal 2022: -6,9 miljoni eurot). Äritegevuse rahavooge mõjutas enim varude kasv, varude muutuse tõttu oli 2023. aasta I kvartali negatiivne rahavoog 3,1 miljoni eurot (I kvartal 2022: 7,4 miljoni eurot).

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2023. aasta I kvartalis positiivne 21 tuhat eurot (I kvartal 2022: 1 136 tuhat eurot).

Suurim mõju võrreldaval perioodil on antud laenude tagasimaksetel, antud laenude netosumma vähenes 1,0 miljoni euro võrra.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne 0,5 miljoni eurot (I kvartal 2022: positiivne 2,1 miljoni eurot). Perioodil sai kontsern rohkem laene, kui tagasi maksis. Saadud laenude netosumma 2023. aastal oli 0,6 miljoni eurot (I kvartal 2022: 2,3 miljoni eurot).



tuhandetes eurodes	I kvartal 2023	I kvartal 2022
Müügitulu	5 975	1 272
Brutokasum/-kahjum	935	106
EBITDA	560	-279
Ärikasum/-kahjum	514	-314
Puhaskasum/-kahjum	139	22
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	240	5
Koondkasum/-kahjum	147	175
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	226	-81
Varad kokku	80 104	56 831
Sh varud	73 610	45 128
Kohustised kokku	59 634	37 648
Sh laenukohustised kokku	49 142	30 687
Omakapital kokku	20 470	19 183
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	20 092	18 823

Suhtarvud

	I kvartal 2023	I kvartal 2022
Brutokasumi marginaal	15,6%	8,3%
Ärikasumi marginaal	8,6%	-24,7%
EBITDA marginaal	9,4%	-21,9%
Puhaskasumi marginaal	2,3%	1,7%
Üldkulude suhtarv	7,0%	33,8%
Omakapitali määr	25,6%	33,8%
Võlakordaja	61,6%	54,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,5	5,8
Omakapitali tootlus	7,3%	11,0%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	8,4%	-1,0%
Varade tootlus	2,1%	3,5%

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

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

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

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 2023 oli Hepsor AS-il 11 562 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

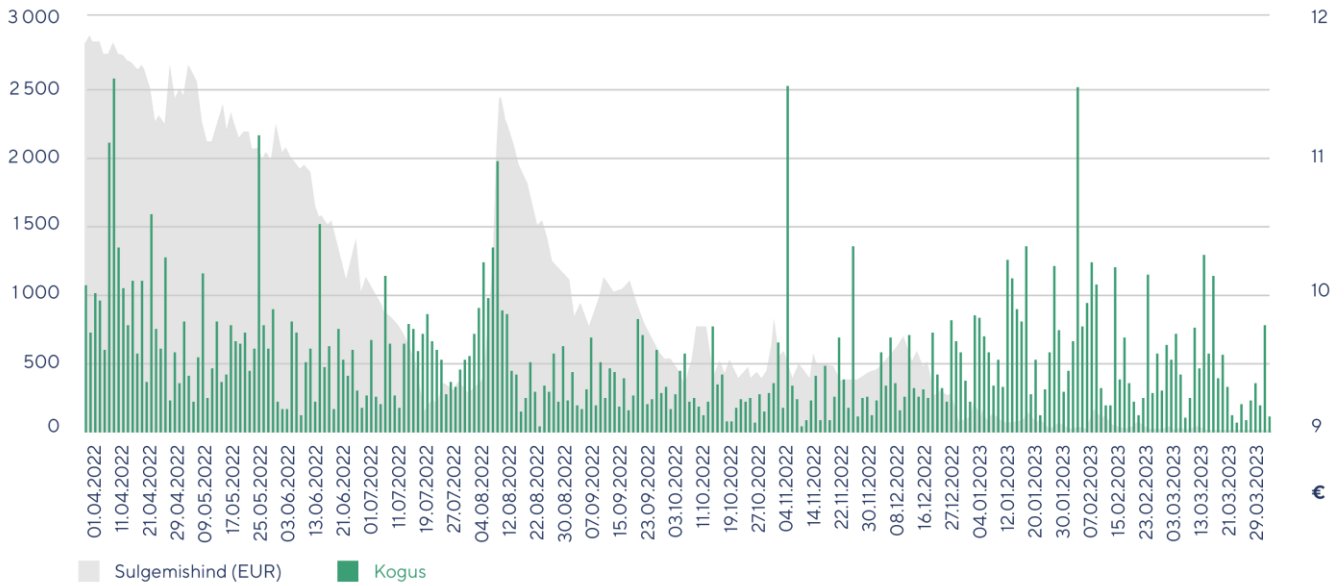
Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. märts 2023:

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	51	0,44%	147 898	3,84%
101-1000	821	7,10%	213 393	5,53%
1-100	10 677	92,35%	278 584	7,23%
Kokku	11 562	100,00%	3 854 701	100,00%

Perioodil 1. jaanuar 2023 kuni 31. märts 2023 teostati Hepsori aktsiatega kokku 1 596 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 26 683 aktsiat kogusummas 241 715 eurot. Perioodi kõrgem tehinguhind oli 9,3 eurot ning madalaim 8,87 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31. märts 2023 seisuga 36 miljonit eurot ning kontserni omakapital 20 miljonit eurot.



Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahehemik ja kogus, 12 kuud (1. aprill 2022 - 31. märts 2023):



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. aprill 2022 - 31. märts 2023):



INDEKS / AKTSIA	AVAMISHIND	SULGEMISHIND	MUUTUS %
OMX Baltic_10	298,07	295,85	-0,74
HPR1T - Hepsor	11,85	8,98	-24,22

Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Varad				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		2 126	3 754	7 440
Nõuded ja ettemaksud	3	1 291	1 731	946
Lühiajalised laenuõuded	4	0	0	455
Varud	2	73 610	69 760	45 128
Käibevarad kokku		77 027	75 245	53 969
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		269	232	209
Immateriaalne põhivara		7	7	3
Finantsinvesteeringud		2	2	2
Investeeringud sidusettevõtetesse	18	972	1 082	0
Pikaajalised laenuõuded	4	1 766	1 766	2 308
Muud pikaajalised nõuded		61	30	340
Põhivarad kokku		3 077	3 123	2 862
Varad kokku	19	80 104	78 368	56 831
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised	5	22 456	22 565	3 833
Lühiajalised rendikohustised		96	46	92
Ettemaksud klientidelt		4 366	3 054	1 856
Võlad tarnijatele ja muud võlad	6	3 481	4 007	3 537
Lühiajalised kohustised kokku		30 399	29 672	9 318
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised laenukohustised	5	26 686	26 015	26 854
Pikaajalised rendikohustised		68	68	66
Muud pikaajalised kohustised	7	2 481	2 290	1 410
Pikaajalised kohustised kokku		29 235	28 373	28 330
Kohustised kokku	19	59 634	58 045	37 648
Omakapital				
Aktiivkapital		3 855	3 855	3 855
Ülekurss		8 917	8 917	8 917
Jaotamata kasum		7 698	7 551	6 411
Omakapital kokku		20 470	20 323	19 183
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		20 092	19 866	18 823
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		378	457	360
Kohustised ja omakapital kokku		80 104	78 368	56 831

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	I kvartal 2023	I kvartal 2022
Müügitulu	10,19	5 975	1 272
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	11	-5 040	-1 166
Brutokasum		935	106
Turustuskulud (-)	12	-71	-95
Üldhalduskulud (-)	13	-347	-328
Muud äritulud		20	10
Muud ärikulud (-)		-23	-7
Ärikasum/-kahjum	19	514	-314
Finantstulud	15.1	50	509
Finantskulud (-)	15.2	-425	-168
Kasum enne tulumaksu		139	27
Tasumisele kuuluv tulumaks		0	-5
Aruandeperioodi puhaskasum		139	22
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		240	5
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		-101	17
Muu koondkasum/- kahjum			
Omanikuvahetusega seotud muutused	17	0	135
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	8	8	18
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		8	153
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-14	-86
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		22	239
Aruandeperioodi koondkasum kokku		147	175
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		226	-81
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-79	256
Kasum aktsia kohta			
Tava (eurot aktsia kohta)		0,06	0,00
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		0,06	0,00

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurs	Jaotamata kasum	Vähemusosalus	
Saldo 31.12.2021	3 855	8 917	6 132	133	19 037
2022					
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
01.04-31.12.2022					
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	1 391	-82	1 309
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	-348	179	-169
Saldo 31.12.2022	3 855	8 917	7 094	457	20 323
2023					
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	240	-101	139
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	-14	22	8
Saldo 31.03.2023	3 855	8 917	7 320	378	20 470

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	I kvartal 2023	I kvartal 2022
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	19	514	-314
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		46	35
Muud muutused		-2	-5
Tasutud tulumaks		0	-5
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		440	-290
Varude muutus	16	-3 131	-7 428
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		958	1 113
Põhitegevusest rahavood kokku		-1 175	-6 894
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-2	-18
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-1	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel		-1	-400
Laekunud tütarettevõtete müügist		0	135
Laekunud intressid		25	17
Antud laenud	4	0	-176
Antud laenude tagasimaksed	4	0	1 129
Muud laekumised investeerimistegevusest		0	449
Investeerimistegevusest rahavood kokku		21	1 136
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5	4 804	4 803
Saadud laenude tagasimaksed	5	-4 242	-2 479
Makstud intressid	16	-1 004	-146
Kapitalirendi tagasimaksed		-2	-2
Kasutusrendi tagasimaksed		-30	-27
Makstud dividendid		0	-29
Tasutud tütarettevõtte jagunemisel		0	-18
Muud tasumised finantseerimistegevusest		0	-35
Finantseerimistegevusest rahavood kokku		-474	2 066
Rahavood kokku		-1 628	-3 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha		0	242
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		-1 628	-3 691
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 126	7 440

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2023. 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. 2023. aasta esimese kvartali aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2022. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuanandes on võrdlusperioodidena esitatud 2022. aasta auditeeritud andmed ja 2022. aasta esimese kvartali auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2023. aasta esimese kvartali konsolideeritud auditeerimata aruannet.

2023. aastal ei ole kontsern teinud muudatusi oma varade õiglase väärtuse hindamise põhimõtetes.

Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 31.03.2023 on kasutuslood väljastatud Ulbrokas 30, Strēlnieku 4b arendusprojektidele Riias ja osaline kasutusluba on väljastatud Meistri 14 arendusprojektile Tallinnas.

Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 31.03.2023 müümata 18 (31.12.2022: 26; 31.03.2022: 55) korterit Riias, Strelnieku 4b arendusprojektis.

Lisaks on müügiks valmis arendusprojekt Tallinnas, Paevälja 11, millele ei ole väljastatud kasutusluba. Paevälja 11 arendusprojektis on seisuga 31.03.2023 asjaõiguslepingutega müümata 22 korterit, nendest 3 on võlaõigus- ja 1 broneerimislepingutega müüdüd.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.03.2023 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 719 tuhat eurot (31.12.2022: 1 842 tuhat eurot; 31.03.2021: 464 tuhat eurot). Lisainformatsioon lisas 16.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
A – planeering menetluses	13 355	13 236	6 908
B – ehitusluba menetluses	7 209	7 272	8 475
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	4 247	8 924	7 564
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	36 432	30 151	17 654
E – ehitus valmis, müügis	12 376	10 177	4 527
Varud kokku	73 610	69 760	45 128

Kontserni varude all kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				31.03.2023		31.12.2022		31.03.2022	
Pooleliolevad arendusprojektid									
Aadress	Arendusettevõtte	Asukoht	Segment	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	3 108	E	909	E	0	-
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	5 585	D	5 055	D
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	4 928	D	3 482	D	2 680	C
Narva mnt 150, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	3 643	A	3 609	A	3 599	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	4 430	B	4 168	B	3 441	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	3 838	D	3 018	C	2 433	B
Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	T2T4 OÜ	Eesti	Ärikondlik	1 269	C	1 248	C	1 180	C
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Ärikondlik	2 978	C	2 954	C	2 835	C
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Ärikondlik	3 476	D	3 193	D	6 090	D
Alaveri 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 657	A	1 657	A	1 659	A
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 022	A	2 023	A	1 006	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 185	A	1 168	A	623	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	867	A	843	A	0	-
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 396	D	1 704	C	0	-
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	890	B	886	B	961	B
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	9 293	D	7 766	D	869	C
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	1 009	D	416	B	357	B
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Ärikondlik	0	-	0	-	2 072	D
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Ärikondlik	1 188	B	1 128	B	1 037	B
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	329	B	314	B	246	B
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	11 483	D	10 125	D	4 437	D
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	3 963	A	3 918	A	0	-
Jurmala Gatve, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	372	A	360	B	0	-
-muud projektid		Eesti		18	A	18	A	21	A
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				64 342		60 492		40 601	
Müügiks valmis arendusprojektid									
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E	16	E
Meistri 14, Tallinn	Hepsor Meistri 14 OÜ	Eesti	Äri	4 026	E	4 026	E	0	-
Strelnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	1 106	E	1 106	E	2 549	E
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	4 120	E	4 120	E	0	-
Balozu tn 9, Riia	Hepsor Bal9 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	0	-	1 912	E
Agenskalna 24, Riia	Hepsor Agen24 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	0	-	50	E
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				9 268		9 268		4 527	
Varud kokku				73 610		69 760		45 128	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Nõuded ostjatele	347	718	63
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-10	-10	-6
Nõuded ostjatele kokku	337	708	57
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	411	317	455
Muud maksud	0	1	0
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	136	279	388
Ettemaksed kokku	547	597	843
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	0	1	36
Muud lühiajalised nõuded	2	20	10
Tagatisdeposiit	405	405	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	407	426	46
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 291	1 731	946

Lisa 4. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Vähemus-osaluse omanik	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 20)	Kokku
2023				
Laenujääk seisuga 31.12.2022	0	0	1 766	1 766
Laenujääk seisuga 31.03.2022	0	0	1 766	1 766
- pikaajaline osa	0	0	1 766	1 766
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	-	-	7%	
2022				
Laenujääk seisuga 31.12.2021	2 109	1 100	2 587	5 796
Antud laenud	0	0	176	176
Antud laenude tagasimaksed	-29	-1 100	0	-1 129
Tütarettevõtte jagunemine	-2 080	0	0	-2 080
Laenujääk seisuga 31.03.2022	0	0	2 763	2 763
- lühiaajaline osa	0	0	455	455
- pikaajaline osa	0	0	2 308	2 308
Laenujääk seisuga 01.04.2022	0	0	2 763	2 763
Antude laenude tagasimaksed	0	0	-997	-997
Laenujääk seisuga 31.12.2022	0	0	1 766	1 766
- pikaajaline osa	0	0	1 766	1 766
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	0-3%	0%	7%-12%	

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 lisa 8.

Lisa 5. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 20)	Kokku
2023				
Laenujääk seisuga 31.12.2022	30 129	16 145	2 306	48 580
Saadud laenud	4 692	61	51	4 804
Tagastatud laenud	-3 442	-300	-500	-4 242
Laenujääk seisuga 31.03.2023	31 379	15 906	1 857	49 142
- lühiajaline osa	17 679	3 053	1 724	22 456
- pikaajaline osa	13 700	12 853	133	26 686
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>EU6+3,75%-8%; 5,5%</i>	<i>0-12%</i>	<i>3%-12%</i>	
2022				
Laenujääk seisuga 31.12.2021	10 951	15 581	1 831	28 363
Saadud laenud	2 844	1 959	0	4 803
Tagastatud laenud	-607	-1 872	0	-2 479
Laenujääk seisuga 31.03.2022	13 188	15 668	1 831	30 687
- lühiajaline osa	2 393	1 440	0	3 833
- pikaajaline osa	10 795	14 228	1 831	26 854
Laenujääk seisuga 01.04.2022	13 188	15 668	1 831	30 687
Saadud laenud	24 811	1 814	464	27 089
Tagastatud laenud	-7 680	-1 444	-69	-9 193
Tegeliku intressimäära mõju	-190	-247	75	-362
Liitintressi mõju	0	354	5	359
Laenujääk seisuga 31.12.2022	30 129	16 145	2 306	48 580
- lühiajaline osa	17 040	3 352	2 173	22 565
- pikaajaline osa	13 089	12 793	133	26 015
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>6M Euribor+3,75%-8%; 5,5%</i>	<i>0-12%</i>	<i>3%-12%</i>	
<i>Tegelik intressimäär aastas</i>	<i>7,6%-12,3%</i>	<i>5,3%-12,2%</i>	<i>12,2%</i>	

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 euroni. 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).

Lisaks pangalaenudele on kontserni ettevõttel Hepsor N450 OÜ seatud laenu tagatiseks ühishüpotek summas 2,1 miljonit eurot kuni laenukohustise täitmiseni mitteseotud juriidilisele isikule.

Seisuga 31.03.2023 on arendusprojektide riski vastu saadud 87% (31.12.2022: 89%, 31.03.2022: 87%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 31.03.2023				
Arendusprojektidesse antud laenu	25 460	15 906	1 383	42 749
Peakontoritetele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 919	0	474	6 393
Kokku	31 379	15 906	1 857	49 142
Seisuga 31.12.2022				
Arendusprojektidesse antud laenu	24 635	16 145	2 306	43 086
Peakontoritetele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 494	0	0	5 494
Kokku	30 129	16 145	2 306	48 580
Seisuga 31.03.2022				
Arendusprojektidesse antud laenu	9 162	15 668	1 831	26 661
Peakontoritetele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	4 026	0	0	4 026
Kokku	13 188	15 668	1 831	30 687

31. märts 2023 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intriss aastast	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 593	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 502	-
LHV Pank AS	Eesti	1 254	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 978	-
LHV Pank AS	Eesti	67	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	4 928	-
LHV Pank AS	Eesti	0	2026	3 006	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek- Nõmme tee 57, Tallinn	2 396	-
LHV Pank AS	Eesti	0	2026	17 500	6M Euribor+8%	Hüpoteek- Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 12, Tallinn	4 705	-
Bigbank AS	Läti	6 742	2025	7 000	5,5%	Hüpoteek-Liela 45, Mārupe	9 293	-
Bigbank AS	Läti	682	2024	1 225	6M Euribor+4,5%	Kommertspant; Hüpoteek- Strēlnieku 4b, Riia	1 106	-
Bigbank AS	Läti	2 650	2024	2 650	5,5%	Hüpoteek - Ulbrokas 30, Riia, kommertspant	4 120	500
Bigbank AS	Läti	7 476	2025	7 500	5,5%	Hüpoteek – Gregora 2a, Riia	11 483	423
Bigbank AS	Läti	1 985	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A Riia; kommertspant	3 963	-

31. detsember 2022 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intriss aastast	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	2 655	2023	8 605	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo 3//5, Lageloo 7, Tallinn	6 495	-
LHV Pank AS	Eesti	4 483	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 220	-
LHV Pank AS	Eesti	1 254	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 953	-
LHV Pank AS	Eesti	0	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	3 477	-
Bigbank AS	Läti	4 822	2025	7 000	5,5%	Hüpoteek-Liela 45, Mārupe	7 766	-
Bigbank AS	Läti	828	2024	1 225	6M Euribor+4,5%	Kommertspant; Hüpoteek- Strēlnieku 4b, Riia	1 106	-
Bigbank AS	Läti	2 650	2024	2 650	5,5%	Hüpoteek - Ulbrokas 30, Riia, kommertspant	4 120	500
Bigbank AS	Läti	5 958	2025	7 500	5,5%	Hüpoteek – Gregora 2a, Riia	10 125	423
Bigbank AS	Läti	1 985	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A. Riga; kommertspant	3 918	-

31.03.2022 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	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 - Balozu 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

Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Võlad tarnijatele	2 380	1 906	2 065
Maksuvõlad			
Käibemaks	354	910	77
Füüsilise isiku tulumaks	28	28	18
Sotsiaalmaks	47	51	29
Muud maksud	4	5	28
Maksuvõlad kokku	433	994	152
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	83	109	68
Intressivõlad	387	552	238
Muud viitvõlad	36	35	32
Viitvõlad kokku	506	696	338
Muud lühiajalised võlad			
Varjatud tulemisinstrumendid (lisa 8)	0	8	0
Muud võlad	162	403	982
Muud lühiajalised võlad kokku	162	411	982
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 481	4 007	3 537

Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Intressivõlad	1 843	1 652	1 368
Muud pikaajalised võlad	638	638	42
Muud pikaajalised kohustised kokku	2 481	2 290	1 410

Lisa 8. Varjatud tuletisinstrumentid

Varjatud tuletisinstrumentidina 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. Lisainformatsioon antud laenude kohta on esitatud lisas 4.

Aruandeperioodi lõpu seisuga ei olnud kontsernil varjatud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustusi, võrreldavatel perioodidel oli kontsernil kohustis seisuga 31.12.2022 äriarendus arendusprojekti Meistri tänav 14, Tallinn osas summas 8 tuhat eurot. 2023. aastal vähendati kohustust läbi koondkasumi 8 tuhande euro võrra.

Lisa 9. Tingimuslikud kohustised

9.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31.03.2023 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 12 904 tuhat eurot (31.12.2022: 12 904 tuhat eurot; 31.03.2022: 8 992 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 2023 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2023-2027.

9.2 Detsembris 2022. aastal sõlmiti arendusprojekti Strēlnieku 4b investorlepingu alusel makstakse investorile projekti valmimisel projekti edukusest sõltuvat intressi. Kontserni juhtkonna hinnangul on makromajanduslikust keskkonnast tulenev ebakindlus nii projekti edukusest sõltuva intressi kui ka tasumiskohustuse tekkimise aja osas, mistõttu intressikohustuse suurus ei ole võimalik usaldusväärset määrata.

9.3 Kontserni antud garantiid

Kontserni antud garantiide kohta on informatsioon esitatud lisas 5.

Lisa 10. Müügitulu

tuhandetes eurodes	01.01-31.03	
	2023	2022
Kinnisvara müük	5 554	1 079
Projektijuhtimisteenused	8	47
Üüritulu	355	111
Muu müügitulu	58	35
Kokku	5 975	1 272

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 19.

Lisa 11. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	01.01-31.03	
	2023	2022
Müüdnud kinnisvara maksumus	-4 394	-994
Tööjõukulud (lisa 14)	-219	-121
Intressikulud	-70	0
Põhivara kulum	-8	-8
Muud kulud	-349	-43
Kokku	-5 040	-1 166

Lisa 12. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	01.01-31.03	
	2023	2022
Tööjõukulud (lisa 14)	-28	-26
Põhivara kulum	-11	0
Kontorikulud	-32	-69
Kokku	-71	-95

Lisa 13. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	01.01-31.03	
	2023	2022
Tööjõukulud (lisa 14)	-188	-222
Põhivara kulum	-27	-27
Sõidu- ja transpordikulud	-18	-14
Ostetud teenusete kulud	-109	-55
Kontorikulud	-5	-10
Kokku	-347	-328

Lisa 14 Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	01.01-31.03	
	2023	2022
Palgakulud	-322	-278
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-113	-91
Kokku (lisad 11,12,13)	-435	-369

Seisuga 31. märts 2023 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 25 (31.03.2022: 23) inimest, sh Eestis 13 (31.03.2022: 13) ning Lätis 12 (31.03.2022: 10).

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil olid 82 tuhat eurot (I kv 2022: 69 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.

Lisa 15. Finantstulud ja -kulud

15.1 Finantstulud

tuhandetes eurodes	01.01.-31.03	
	2023	2022
Intressitulud	50	60
Muud finantstulud	0	449
Kokku	50	509

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

15.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	01.01.-31.03	
	2023	2022
Intressikulud	-311	-133
Kahjum sidusettevõtetele kapitaliosaluse meetodil (lisa 18)	-114	0
Muud finantskulud	0	-35
Kokku	-425	-168

2023. aastal on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 719 tuhat eurot (I kvartal 2022: 464 tuhat eurot). Müüdüd toodangu kulus on 2023 aasta esimeses kvartalis kajastatud intressikulud 70 tuhat eurot, võrreldaval perioodil müüdüd toodangu kulus intressikulud ei olnud.

Lisa 16. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.03.2022
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	719	464
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 2)	-3 850	-7 892
Varude muutus kokku	-3 131	-7 428
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes	-311	-133
Ümber liigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse		
Varude muutus (Lisa 2)	-719	-464
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	26	451
Makstud intressid kokku	-1 004	-146

Lisa 17. Tütaretevõtted

Kontsern ostis jaanuaris vähemusosanikelt välja osalused Hepsor Bal 9 OÜ-s, teingu tulemusena sai Hepsor Latvia OÜ ettevõtte 100%-liseks omanikuks.

Muudatused kontserni struktuuris 2023. aastal ja nende mõju koondkasumile olid:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum	
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum
Hepsor Bal 9 OÜ	-11	11
Hepsor Bal 9 SIA	-3	3
Kokku	-14	14

Lisa 18. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse- ja hääleõigus		
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Hepsor P113 OÜ	45	45	45
Hepsor N170 OÜ	25	25	25

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.03.2023		31.12.2022		31.03.2022	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
Käibevara						
Raha ja raha ekvivalendid	285	20	919	2	25	420
Nõuded ja ettemaksud	200	7	94	103	11	10
Laenuõuded	0	1 611	0	1 536	0	0
Varud	0	160	0	160	8 120	8 269
Käibevara kokku	485	1 798	1 013	1 801	8 156	8 699
Põhivara						
Kinnisvarainvesteering	13 100	0	13 100	0	0	0
Nõuded ja ettemaksud	297	0	297	0	0	0
Põhivara kokku	13 397	0	13 397	0	0	0
Varad kokku	13 882	1 798	14 410	1 801	8 156	8 699
Lühiajalised kohustised						
Laenukohustised	118	0	158	0	5 127	6 889
Võlad tarnijatele ja muud võlad	48	4	286	2	1 172	1 893
Lühiajalised kohustised kokku	166	4	444	2	6 299	8 782
Pikaajalised kohustised						
Laenukohustised	12 165	0	12 165	0	1 795	0
Muud pikaajalised kohustised	294	0	228	0	149	0
Pikaajalised kohustised kokku	12 459	0	12 393	0	1 944	0
Kohustised kokku	12 625	4	12 837	2	8 243	8 782
Omakapital	1 257	1 794	1 573	1 799	-87	-83
Kohustised ja omakapital kokku	13 882	1 798	14 410	1 801	8 156	8 699

Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekt Tallinnas, Pärnu mnt. 113 ehitus valmis 2022. aasta viimases kvartalis. Büroohoone on täies mahus rendilepingutega kaetud. Seisuga 31.12.2022 liigitati hoone ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglasel väärtuses.

Hepsor N170 OÜ arendas äripinnaga korterelamu arendusprojekti Tallinnas Narva mnt 170. Seisuga 31.12.2022 olid kõik 76 korterit ja äripind suurusega 1 487 m² asjaõiguslepingutega müüdnud.

Aruandeperioodil sai kontsern kapitaliosaluse meetodil kahjumit sidusettevõtetest, Hepsor P113 OÜ 114 tuhat eurot (lisa 15.2). Finantsseisundi aruandes on seisuga 31.03.2023 investeeringud sidusettevõtetele kajastatud, Hepsor P113 OÜ 452 tuhat eurot ja Hepsor N170 OÜ 520 tuhat eurot.

Lisa 19. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- elukondlik kinnisvara;
- ärikondlik kinnisvara;
- peakontorid

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

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

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	01.01-31.03	
	2023	2022
Eesti	5 762	175
Läti	213	1 097
Kokku	5 975	1 272

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisa 10.

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
I kvartal 2023							
Müügitulu	5 571	0	183	213	8	0	5 975
sh üüritulu	17	0	125	213	0	0	355
Ärikasum	1 103	-29	28	210	-540	-258	514
Varad	26 406	25 509	14 266	9 909	3 880	134	80 104
Kohustised	14 909	20 147	9 980	5 317	6 716	2 565	59 634

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
I kvartal 2022							
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

Lisa 20. Seotud osapooled

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

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Nõuded			
Antud laenud (lisa 4)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	1 766	2 587	2 587
Antud laenud	0	0	0
Tagasimaksed	0	-821	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 776	1 766	2 587
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud			
Antud laenud	0	176	176
Antud laenude tagasimaksed	0	-176	0
Nõuded ostjatele ja muud nõuded			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	149	208	2
Intressinõuded			
Sidusettevõtted	66	36	228
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	0	0	2
Võlad			
Saadud ettemaksed			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	560	0	0
Saadud laenud (lisa 5)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	423	0	0
Saadud laenud	51	464	0
Tagasimaksed	0	-41	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	474	423	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud			
Laenujääk seisuga 01.01	1 883	1 831	1 831
Saadud laenud	0	80	0
Tagasimaksed	-500	-28	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 383	1 883	1 831
Võlad tarnijatele			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	2 347	1 762	1 882
Intressivõlad			
Sidusettevõtted	5	2	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	5	167	92

Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	01.01-31.03	
	2023	2022
Kaupade ja teenuste müük		
Sidusettevõtted	0	40
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	68	19
Kaupade ja teenuste müük kokku	68	59
Kaupade ja teenuste ost		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	6 672	5 499
<i>sellest ehitusteenus</i>	6 627	5 460
Teenitud intressitulu		
Sidusettevõtted	30	45
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	0	2
Teenitud intressitulu kokku	30	47
Kaasnev intressikulu		
Sidusettevõtted		
Kogunenud intressid	3	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Kogunenud intressid	56	57
Makstud intressid	218	35

Lisa 21. Aruandepäeva järgsed sündmused

Aprillis, asustas Hepsor Kanada OÜ tütarettevõtte Hepsor Kanada SPV 1 OÜ. Hepsor Kanada SPV 1 OÜ asustas omakorda tütarettevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd.

Aprillis, allkirjastasid Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor RD5 SIA ja Bigbank AS Läti filiaal laenulepingu summas 4 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Nameja Residence arendusprojekti ehitust Riias.

Lisa 22. 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 äri võimalusi. Kontsern valib hoolikalt uusi arendusprojekte ja jälgib turutrende, et oluliste muutuste korral oma strateegiat kohandada.

Tururisk

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

strateegia elluviimisele. Tururiski maandamiseks jälgib kontserni juhtkond pidevalt turul toimuvaid muutusi ning turusituatsiooni arendusotsuste tegemisel.

Kontserni tulusid ja rahavooge mõjutavad intressimäärade muutus. Kontsern kasutab aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis 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). 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 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 refinantseerimiskriteeriumide 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 likviidsusriski, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustuste tähtaegu. Likviidsusriski maandatakse jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsides jooksvalt erinevaid finantseerimisvõimalusi ning pidades finantseerijatega läbirääkimisi kogu finantseerimisperioodi vältel.

Kapitalirisk

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

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

Geopoliitiline risk

24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjaline sissetung ja rünnak Ukraina iseseisvuse vastu mõjutab ettevõtteid üle kogu maailma ning käimasoleva sõjalise konflikti pikkus, mõju ja tulemus on jätkuvalt ebaselge. Esialgsed sõja mõjud on osaliselt taandunud – uute tarneahelate välja töötamise tulemusena on toormehinnad stabiliseerunud, energiahinnad ja inflatsioon on samuti naasmas varasemale tasemele aga negatiivse mõjuna on majanduskasv aeglustunud ning ootame keskpankade poolt karmistatud rahapoliitika jätkumist pikema perioodi jooksul. Kuigi majanduskeskkond on stabiliseerumas siis püsib endiselt sõjalise konflikti eskaleerumise risk, mis riski realiseerumisel võib avaldada laialdast mõju ettevõtte äritegevusele.

Juhatusse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2023. 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 2023