

hepsor



Ulbrokas 30, Rīga

2023. aasta II kvartali ja 6 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:	01.01.2023-30.06.2023
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, Lätis ja Kanadas. Kontsern sisenes Läti turule 2017. aastal ja tegutseb seasel turul sama konsolideeriva grupi all alates 2019. aastast ning 2023. aastal sisenes kontsern Kanada turule.

Sisukord

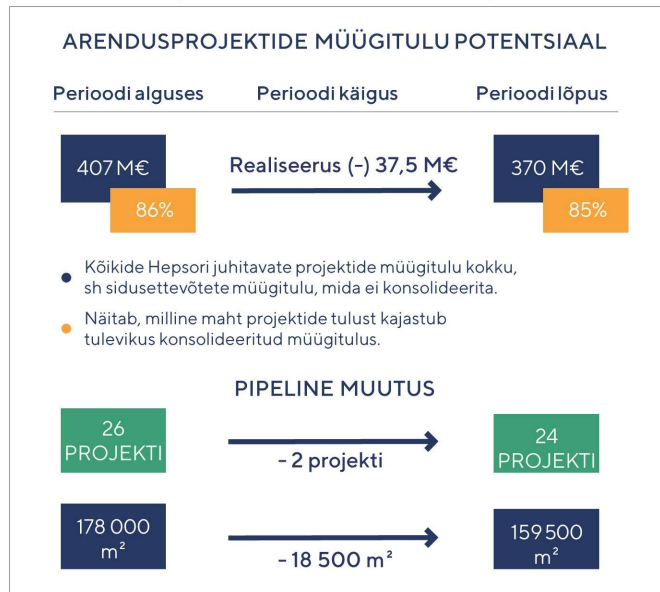
Juhtkonna aruanne.....	4
Arendusprojektide ülevaade	8
Kontserni struktuur	17
Olulised sündmused	18
Majandustulemused.....	19
Aksia ja aktsionärid.....	22
Konsolideeritud finantsaruanded	24
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	28
Lisa 1. Üldine informatsioon	28
Lisa 2. Varud	28
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	30
Lisa 4. Antud laenud	30
Lisa 5. Saadud laenud	31
Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	33
Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised	33
Lisa 8. Varjatud tuletisinstrumendid.....	34
Lisa 9. Tingimuslikud kohustised	34
Lisa 10. Müügitulu	35
Lisa 11. Müüdü kaupade ja teenuste kulu.....	35
Lisa 12. Turustuskulud	35
Lisa 13. Üldhalduskulud	35
Lisa 14 Tööjõukulud.....	35
Lisa 15. Finantstulud ja -kulud	36
Lisa 16. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele.....	36
Lisa 17. Tütarettevõtted	37
Lisa 18. Sidusettevõtted	37
Lisa 19. Segmendiaruandlus	38
Lisa 20. Seotud osapooled	39
Lisa 21. Riskijuhtimine	40
Juhatuse kinnitus.....	43

Juhtkonna aruanne

2023. AASTA 6 KUU AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



PIKK VAADE (31.12.2022 VS 30.06.2023)



2023. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS



2023. AASTA PROGNOOSI EELDUSED

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

ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (SEISUGA 30.06.2023)

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdud korterite arv*	Müüdud korterite %	Müümata korterite arv
Strelnieku 4b, Läti	54	37	69%	17
Paevälja Hoovimajad	96	82	85%	14
Kuldigas Parks, Läti	116	110	95%	6
Marupes Darzs, Läti	92	81	88%	11
Ojakalda Kodud	101	29	29%	72
Lilleküla Kodud	26	9	35%	17
Manufaktuuri 7	154	39	25%	115
Nameja Residence	38	10	26%	28
Kokku	677	397	59%	280
ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritav pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %	
Büroo113	4 002	4 002	100%	
Grüne Maja	3 430	3 430	100%	
Manufaktuuri 7	453	0	0%	
Kokku	7 885	7 432	94%	

ARENDUSPROJEKTID EHTUSES

Alustati 2022	Ehituses kokku 30.06.2023 seisuga	Alustatakse 2023. aastal
219 korterit 0 m ² äripinda	319 korterit 453 m ² äripinda	332 korterit 8,979 m ² äripinda

* Müüdud korterite arv sisaldab makstud broneeringuid, võlaõiguslepinguid ja asjaõiguslepinguid

Head Hepsori aktsionärid



Hepsori 2023. aasta II kvartali konsolideeritud müügitulu ulatus 14,6 miljoni euroni ja puhaskasumiks kujunes 3,5 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 1,6 miljonit eurot). 2023. aasta I poolaasta konsolideeritud müügitulu kokku oli kokku 20,6 miljonit eurot ja puhaskasum 3,6 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 1,8 miljonit eurot).

2023. aasta II kvartal ei toonud kinnisvarasektoris kaasa suuri üllatusi. Positiivse arenguna saab välja tuua energiahindade ning inflatsiooni stabiliseerumise, mis loovad eeldused kinnisvaraturu nõudluse taastumiseks. Samas jätkus euribori tõus, mis mõjutab vahetult leibkondade ja koduostjate igakuiseid eluasemekulusid ning sunnib kinnisvara ostuotsuste tegemist hoidma konservatiivset joont. Tallinna uusarenduste turu tehinguaktiivsus pisut tõusis mõningal määral teises kvartalis kuid on jätkuvalt alla varasema pikaajalise keskmise. Riias püsib tehinguaktiivsus tavapärasel tasemel.

Ärikinnisvara turul on samuti tehinguaktiivsus Baltikumis pigem madal, kuid Hepsori vaates saame positiivsena välja tuua märgilise tehingu, mille käigus müüsimise 2023. aasta teises kvartalis Lätis, Riias Hepsor U30 SIA osade müügi teel kogunud varahaldusettevõttele 3 642 m² üüripinnaga stock-office tüüpi ärihoone nimega StokOfiss U30.

Lõppenud arendusprojektid

2023. aasta I poolaastal sõlmiti kokku 195 asjaõiguslepingut, mille alusel anti koduostjatele üle kokku 124 uut kodu. Mārupes Dārzs ja Kuldigas Parks projektide valmimine jäi II kvartali lõppu ning 71 kodu asjaõiguslepingud olid küll sõlmitud, kuid kodud olid perioodi lõpu seisuga veel ostjatele üle andmata ja ei kajastu seetõttu perioodi müügitulus.

2023. aasta teises kvartalis jätkus 2022. aastal valminud Paevälja Hoovimajade üle andmine ostjatele.

Projekti raames rajasime kaks kortermaja 96 korteriga, millest esimesed 40 korterit anti koduostjatele üle 2022. aasta lõpus. 2023. aasta esimeses kvartalis andsime koduostjatele asjaõiguslepingute alusel täiendavalt üle 34 korterit ning teises kvartalis 8 korterit. Seisuga 30. juuni 2023 oleme kokku sõlminud asjaõiguslepingud 82 korterile (85%) ning müümata on 14 korterit.

Lätis valmis 2023. aasta teises kvartalis kahe arendusprojekti ehitus:

- Kuldigas Parks projekti raames valmib kokku 116 kodu. 30. juuni 2023 seisuga oli kokku sõlmitud 15 võlaõiguslikku eelmüügi lepingut ja 95 asjaõiguslepingut kodude müügiks, millest teise kvartali lõpuks anti koduostjatele üle 53 kodu.
- Mārupes Dārzs projekti raames valmib kokku 92 kodu. 30. juuni 2023 seisuga oli kokku sõlmitud 24 võlaõiguslikku eelmüügi lepingut ja 57 asjaõiguslepingut kodude müügiks, millest teise kvartali lõpuks anti koduostjatele üle 28 kodu.

Kuldigas Parks ja Mārupes Dārzs projektide asjaõiguslepingute sõlmimine ning kodude üleandmine jätkub 2023. aasta kolmandas kvartalis. Lisaks müüdi üks korter Lätis ka 2020. aastal valminud Strēlnieku 4b arendusprojekti.

Ärikinnisvara arendusprojektidest valmis teise kvartali lõpuks Tallinnas roheline mõtteviisiga Grüne Maja, mille viimased pinnad anti perioodi lõpuks üürnikele üle. Büroohoone on 100% üürilepingutega kaetud.

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 portfell ning kolme aasta keskmised majandusaasta tulemused.



Lisaks juba varasemalt mainitud Ulbrokas 30 ärihoone müügile jõudis Hepsori jaoks Tallinnas edukalt ja kasumlikult lõpule veel üks pikaajaline ärikinnisvara arendusprojekt. Kontsern müüs Tooma tn 2, 4 ja 6 kinnistud, kogupindalaga 44 959 m², millest 24 060 m² moodustas ärimaa ja ülejäänud osa üldkasutatav maa. Müüdnud kinnistud moodustasid osa Tallinnas, Peterburi tee ääres asuvast Tooma äripargist. Hepsori kontsern rajas Tooma äripargi tarvis vajaliku infrastruktuuri ning arendas aastate jooksul välja tervikliku äripiirkonna, müües nii kinnistuid kui ka realiseerides valminud ärihooneid.

Ehituses ja müügis olevad arendusprojektid

Ehituses kokku

319

uut kodu

Hepsoril on 30. juuni 2023. seisuga Eestis ja Lätis ehituses neli elukondlikku arendusprojekti, milles valmib kokku 319 uut korterit ja 453 m² äripindasid. Peale kahe projekti valmimist esimesel poolaastal on Riias ehituses ja müügis üks arendusprojekt, milles valmib kokku 38 kodu ning millest 10 korterile on sõlmitud võlaõigus- ja broneerimislepingud (26%). Tallinnas on ehituses ja müügis kolm arendusprojekti kokku 281 uue korteri ja 453 m² äripindadega, millest 30. juuni 2023 seisuga on võlaõigus- ja broneerimislepingud sõlmitud 77 korterile (27%).

Laienemine Kanada turgule

Hepsor alustas oma Kanada ärisuuna arendamisega 2022. aasta kevadel pärast Ukraina sõja algust eesmärgiga leida uusi kasvuvõimalusi ning hajutada praeguste koduturgudega seotud geopoliitilisi riske. Aastaga on Kanadas ülesehitatud äri alustamiseks vajalik koostöövõrgustik alates juriidilistest- ja finantsnõustajatest ning lõpetades pankade, turuanalüüsi- ning maaklerettevõtetega. Töö Kanada turule sisenemise nimel päädis 2023. aasta teisel kvartalil esimese investeeringu tegemiseiga Torontos, kus koos Kanada partneritega osteti elukondlikuks arenduseks sobiv kinnistu aadressil 3406-3434 Weston road. Kinnistu arendamiseks asutati ettevõtte Weston Limited Partnership, milles lisaks Hepsorile ja tema Kanada koostööpartneritele osalevad veel ka erinevad Kanada ja Euroopa investorid. Soetatud arendusprojekti esimese faasi eesmärgiks on kinnistu ehitusmahtude tõstmine 27 000 m²-ilt ca 53 000 m²-ni ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks. Maa väärtustamise faas võtab eelduslikult aega 2-2,5 aastat, misjärel saab Weston Limited Partnership otsustada, kas selleks hetkeks loodud täiendav väärtus realiseeritakse läbi kinnistu edasimüügi või liigutakse projektiga edasi ehitusfaasi.

Olulised arendusprojektidega seotud sündmused 2023. aasta esimesel poolaastal

- ✓ 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 arendusprojektis valmiva 38 kodu ehitamisega Riias ning allkirjastasime laenulepingu arendusprojekti ehituse finantseerimiseks.
- ✓ Müüsimme ca 2,2 miljoni euro maksumusega tehingu käigus asjaõigusliku ostu-müügilepingu alusel Tallinnas, Lasnamäel aadressidel Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 asuvate 44 959 m² kogupindalaga kinnistud, millest 24 060 m² moodustas ärimaa ja ülejäänud osa üldkasutatav maa.
- ✓ Müüsimme 5,2 mln euro väärtusega Hepsor U30 SIA osade müügitehingu raames Riias valminud 3 642 m² üüripinnaga stock-office tüüpi ärihoone nimega StokOfiss U30.
- ✓ Hepsori Kanada tütarettevõtte Hepsor SPV I Ltd tegi esimese investeeringu Kanada kinnisvaraturule, kus koos Kanada partneritega osteti elukondlikuks arenduseks sobiv kinnistu Torontos, aadressil 3406-3434 Weston road.

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 poolaasta müügitulemused näitavad, et liigume õigel kursil 2023. aasta prognooside täitmiseks. Klientide tehinguaktiivsus on ettevaatlikus tempos taastumas ja huvi meie projektide vastu on jätkuvalt olemas, mistõttu jätkame nii olemasolevate projektide elluviimist kui ka uute projektide alustamist kõikidel koduturgudel.

Henri Laks

Juhatuse liige

Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 30. juuni 2023 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 24 aktiivset arendusprojekti (30. juuni 2022: 25 projekti) ja 159 500 ruutmeetrit müüdavat pinda (30. juuni 2022: 175 000 ruutmeetrit).

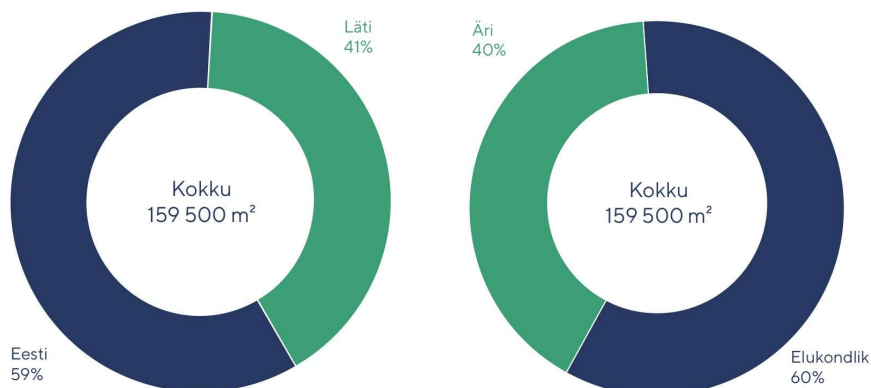
Olulised muutused arendusportfellis 2023. aasta I poolaastal

- Klientidele anti üle kodusid valminud projektides kokku 7 400 m² ulatuses.
- Tallinnas, Lasnamäel müüdi aadressidel Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 asuvad kinnistud, mille prognoositud müüdav pind oli 10 528 m².
- Hepsor U30 SIA osade müüügitehingu raames müüdi Riias valminud 3 642 m² üüripinnaga stock-office tüüpi ärihoone aadressil Ulbrokas 30.

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel (seisuga 30. juuni 2023):



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel (seisuga 30. juuni 2023):



Arendusprojektid Tallinnas (seisuga 30. juuni 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 Lembitu 4

Ehituses ja/või müügis

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

Arendusprojektid Riias (seisuga 30. juuni 2023)



Planeering menetluses

1 Ganību Dambis 17a

Ehitusluba menetluses/ olemas

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

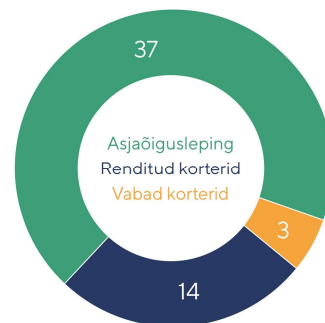
Ehituses ja/või mūģis

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

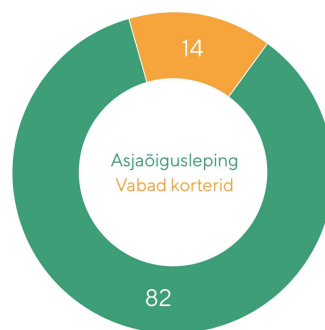
Valmis arendusprojektid (seisuga 30. juuni 2023):



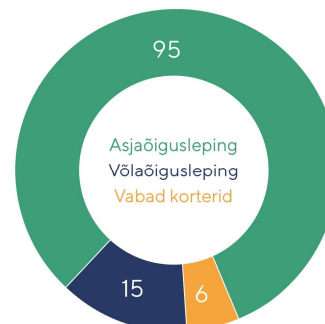
Projekt: Strēlnieku 4b
Hepsor S4B SIA
Adress: Strēlnieku 4b, Rīga
Korterite arv: 54
Ehituse lõpp: 2020
Koduleht: hepsor.lv/strelnieku4b



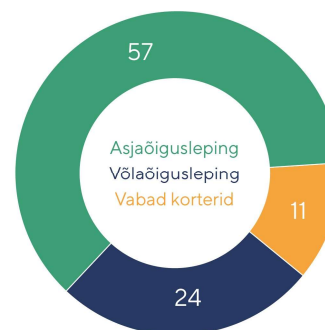
Projekt: Paevälja Hoovimajad
Hepsor PV11 OÜ
Adress: Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn
Korterite arv: 96
Ehituse lõpp: I etapp IV kvartal 2022
II etapp I kvartal 2023
Koduleht: hepsor.ee/paevalja



Projekt: Kuldigas Parks
Kvarta SIA
Adress: Gregora iela 2a, Rīga
Korterite arv: 116
Ehituse algus: IV kvartal 2021
Ehituse lõpp: II kvartal 2023
Koduleht: hepsor.lv/kuldigasparcs/en/



Projekt: Mārupes Dārzs
Hepsor Mārupe SIA
Adress: Liela 45, Mārupe, Rīga piirkond
Korterite arv: 92
Ehituse algus: II kvartal 2022
Ehituse lõpp: II kvartal 2023
Koduleht: hepsor.lv/Marupesdarzs/en/





Projekt: Büroo 113
Hepsor P113 OÜ

Address: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üüritav pind: 4 002 m2

Täituvus: 100%

Ehituse lõpp: IV kvartal 2022

Koduleht: byroo113.ee/



Projekt: Grüne Maja
Hepsor M14 OÜ

Address: Meistri 14, Tallinn

Üüritav pind: 3 430 m2

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: gryne.ee



Elukondlikud arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 30. juuni 2023):



Projekt: Ojakalda Kodud
Hepsor 3TORNI OÜ

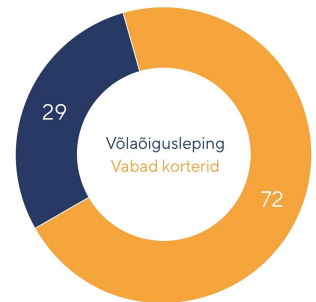
Address: Paldiski mnt 227c, Tallinn

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/liilekylakodud/



Projekt: Manufaktuuri Kvartal
Hepsor Phoenix 2 OÜ

Address: Manufaktuuri 7, Tallinn

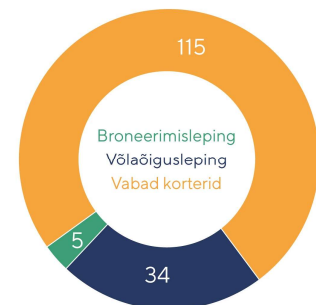
Korterite arv: 154

Üüritav pind: 453 m²

Ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur/m7



Projekt: Nameja Residence
Hepsor RD5 SIA

Address: Ranka Dambis 5, Riia

Korterite arv: 38

Ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024

Koduleht: hepsor.lv/namejarezidence/en/



Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2023. aastal (seisuga 30. juuni 2023):



Projekt: StockOffice U34
Hepsor U34 SIA

Aadress: Ulbrokas 34, Riia

Üüritav pind: 8 526 m²

Planeeritud ehituse algus: III 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

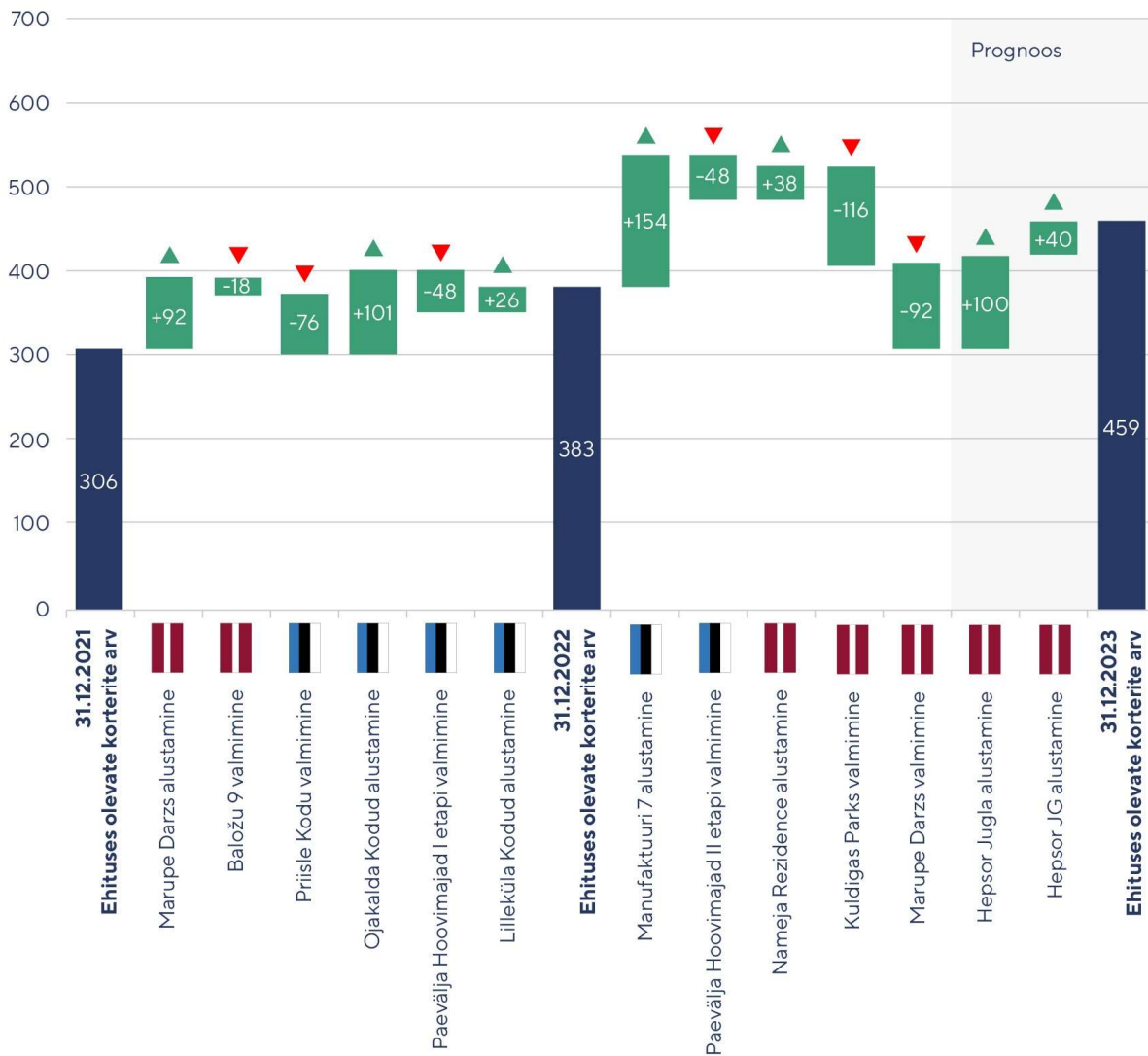
Korterite arv: 100

Planeeritud ehituse algus: III kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2024



Ehituses olevate ja valminud korterite arv, 2021 - 2023:

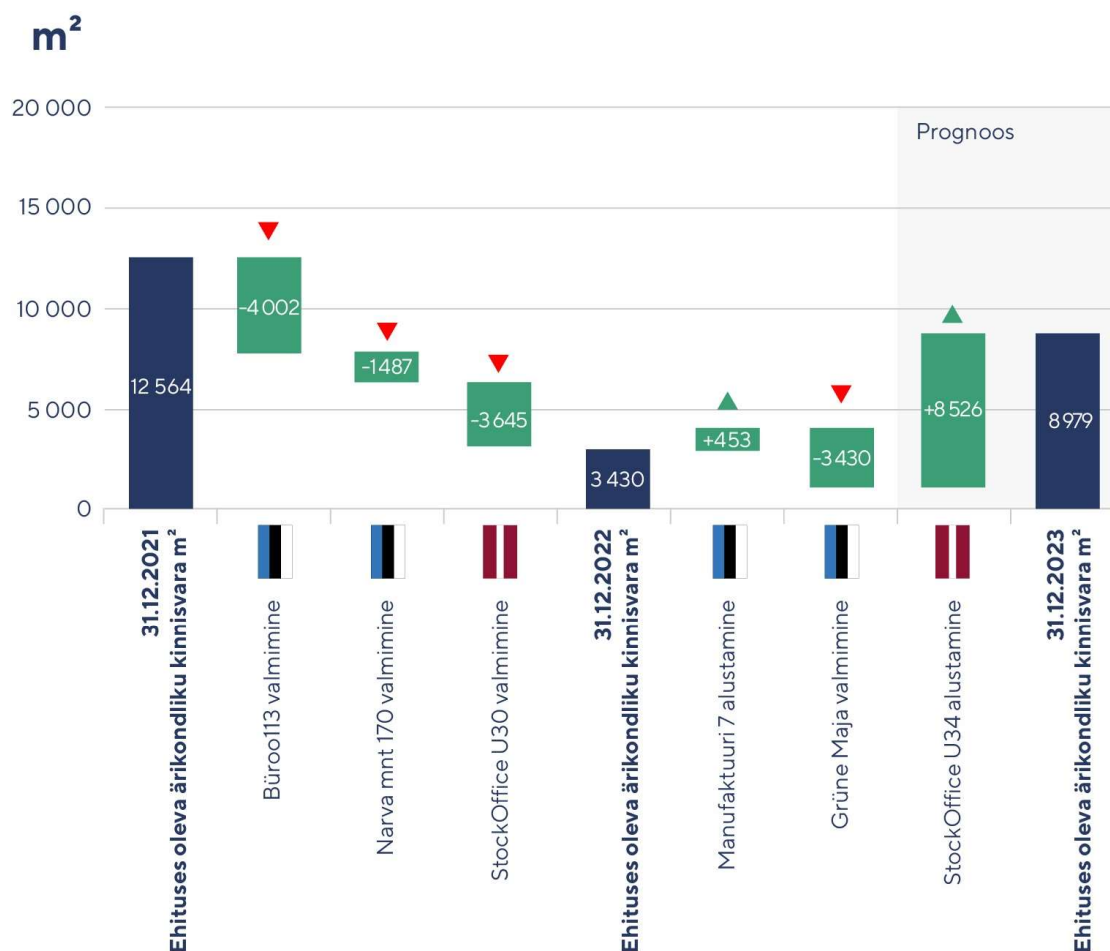


Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 30. juuni 2023):

Projekt	Staat	Korterite arv kokku	Korterite arv		Korterite %		Ehituse valmimine
			Müüdnud*	Müümata	Müüdnud*	Müümata	
Strēlnieku 4b, Läti	Valmis	54	37	17	69%	31%	2020
Paevälja Hoovimajad	Valmis	96	82	14	85%	15%	I etapp IV kv 2022 II etapp I kv 2023
Kuldigas Parks, Läti	Valmis	116	110	6	95%	5%	II kv 2023
Mārupes Dārzs, Läti	Valmis	92	81	11	88%	12%	II kv 2023
Ojakalda Kodud	Ehituses	101	29	72	29%	71%	II kv 2024
Lilleküla Kodud	Ehituses	26	9	17	35%	65%	I kv 2024
Manufaktuuri 7	Ehituses	154	39	115	25%	75%	IV kv 2024
Nameja Residence	Ehituses	38	10	28	26%	74%	II kv 2024
Kokku		677	397	280	59%	41%	

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

Ehituses olevad ärikinnisvara mahud:



2023. aastal alustati Manufaktuuri 7 projekti raames valmivate äripindade ehitusega (453 m²) ning II kvartalis valmisid ja anti üürnikele üle viimased Grüne Maja äripinnad. Täiendavalt on kontsernil kavas alustada 2023. aastal StockOffice U34 ehitusega Lätis (8 526 m²).

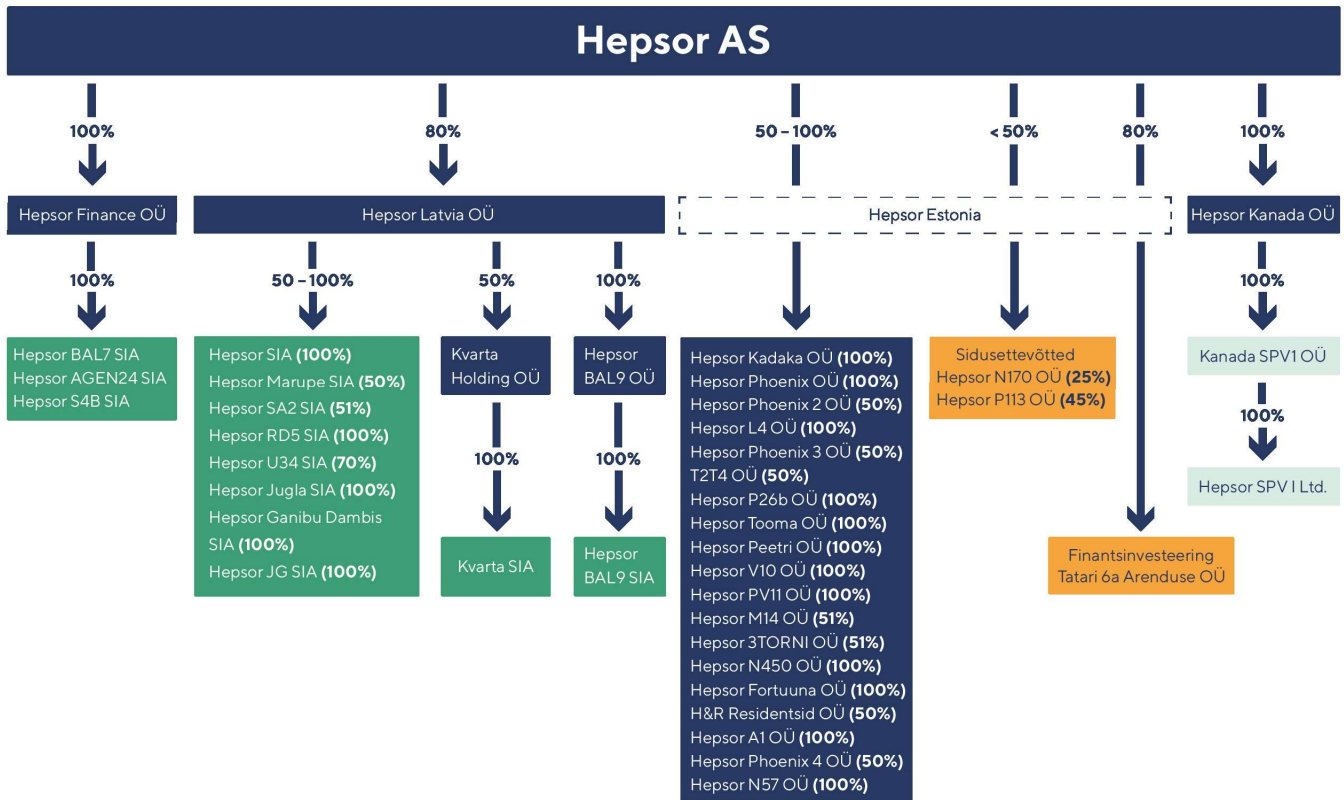
Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 30. juuni 2023):

	Üüritav pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %
Büroo113	4 002	4 002	100
Grüne Maja	3 430	3 430	100
Manufaktuuri 7	453	0	0
Kokku	7 885	7 432	94

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

30. juunil 2023 koosnes kontsern emaettevõttest, 39 tütaretevõttest ja 2 sidusettevõttest (30. juuni 2022: emaettevõtte, 34 tütaretevõtet, 2 sidusettevõtet). Tatari 6a Arenduse OÜ kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



2023. aasta I poolaastal toimunud kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ 23.01.2023 omandas Hepsor Latvia OÜ täiendavalt 29%-lise osaluse Hepsor BAL9 OÜ-s, viies oma osaluse tütaretevõttes 100%-ni. Aktsiate tagasiostuleping sõlmiti seoses Balozu 9 elamuarendusprojekti valmimisega Riias.
- ✓ Aprillis asustas Hepsor Kanada OÜ tütaretevõtte Hepsor Kanada SPV 1 OÜ. Hepsor Kanada SPV 1 OÜ asustas omakorda tütaretevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd.
- ✓ Hepsor AS-i tütaretevõtte Hepsor Latvia OÜ müüs Hepsor U30 SIA osad 10. mail 2023 sõlmitud müügilepingu alusel.

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.
- ✓ 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.
- ✓ Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ sõlmis 10. mail 2023 Hepsor U30 SIA osade müügilepingu East Capital Real Estate IV kinnisvarafondiga. Hepsor U30 SIA omab Riias aadressil Ulbrokas iela 30 asuvat kinnistut, millel paikneb Hepsor poolt arendatud 3 642 m² üüripinnaga stock-office tüüpi ärihoone nimega StokOfiss U30.
- ✓ Hepsor AS kontserni kuuluvad ettevõtted T2T4 OÜ ja Hepsor Tooma OÜ sõlmisid 10. mail 2023 asjaõigusliku ostu-müügilepingu Tallinnas, Lasnamäel aadressidel Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 asuvate 44 959 m² kogupindalaga kinnistute müügiks, millest 24 060 m² moodustas ärimaa ja ülejäänud osa üldkasutatav maa.
- ✓ Hepsori Kanada tütarettevõtte Hepsor SPV I Ltd tegi juunis esimese investeeringu Kanada kinnisvaraturule, kus koos Kanada partneritega osteti elukondlikuks arenduseks sobiv kinnistu Torontos, aadressil 3406-3434 Weston road.

Majandustulemused

Kontserni 2023. aasta II kvartali müügitulu oli 14,6 miljonit eurot (II kvartal 2022: 2,7 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis moodustas teises kvartalis 10,4 miljonit eurot (II kvartal 2022: 2,5 miljonit eurot) ehk 71,1% kogu kontserni müügitulust (II kvartal 2022: 93,7%).

Kuue kuu müügitulu kokku oli 20,6 miljonit eurot (6 kuud 2022: 4,0 miljonit eurot), millest Läti müügituli oli 10,6 miljonit eurot (6 kuud 2022: 3,6 miljonit eurot) ehk 51 % (6 kuud 2022: 91%) kogu kontserni müügitulust.

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

2023. aasta II kvartalis müüs kontsern kokku 90 korterit, sellest 8 korterit Tallinnas, Paevälja Hoovimajade arendusprojektis ja 82 korterit Lätis, Riias- aadressil Gregora iela 2a, Kuldigas Parks arendusprojektis anti klientidele üle 53 korterit, Mārupes Dārzs arendusprojektis anti klientidele üle 28, aadressil Liela 45, asuvat korterit ja Strelnieku 4b arendusprojektis üks korter. Teises kvartalis müüdi ühtlasi Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 kinnistud, Tallinnas.

Lisaks korterite müügile pakub kontsern ka projektijuhtimisteenuseid ning teenib üüritulu. Teises kvartalis oli muu müügitulu kokku 462 tuhat eurot (II kvartal 2022: 213 tuhat eurot) moodustades 3,2 % (II kvartal 2022: 7,9%) kogu müügitulust. Kuue kuuga teenis kontsern muud müügitulu 883 tuhat eurot (6 kuud 2022: 406 tuhat eurot), mis oli 4,2% (6 kuud 2022: 10,2%) kogu kontserni müügitulust.

Kasumlikkus

Kontserni teise kvartali brutokasum oli 3 856 tuhat eurot ja brutokasumimarginaal oli 26,4% (II kvartal 2022: 96 tuhat eurot ja 3,6%) ja kuue kuu brutokasumiks kujunes 4 791 tuhat eurot, brutokasumimarginaal 23,3% (6 kuud 2022: 202 tuhat eurot ja 5,1%) Brutokasumit mõjutas enim suurem müüdud korterite arv ning müüdud arendusprojektide kõrgem kasumlikkus. Müüdud arendusprojektide brutokasum 2023. aasta teises kvartalis oli 4 091 tuhat eurot (II kvartal 2022: 201 tuhat eurot) ja brutokasumimarginaaliks kujunes 28,9% (II kvartal 2022: 8,1%) ning kuue kuu müüdud arendusprojektide brutokasum oli 5 251 tuhat eurot (6 kuud 2022: 286 tuhat eurot ning brutokasumimarginaaliks oli 26,6% (6 kuud 2022: 8,1%).

Kontserni 2023. aasta teise kvartali ärikasum oli 3 212 tuhat eurot ja kuue kuu ärikasum oli 3 726 tuhat eurot (II kvartal 2022: ärikahjum 186 tuhat eurot ja 6 kuud 2022: ärikahjum 500 tuhat eurot), aruandeaasta teise kvartali ärikasumi marginaal oli 22,0% (II kvartal 2022: -6,9%) ja kuue kuu ärikasumi marginaaliks kujunes 18,1% (6 kuud 2022: -12,7 %).

Kontserni teise kvartali puhaskasum oli 3 449 tuhat eurot (II kvartal 2022: puhaskahjum 280 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 1 563 tuhat eurot (II kvartal 2022: puhaskahjum 278 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskasum oli 1 886 tuhat eurot (II kvartal 2022: puhaskahjum 2 tuhat eurot). Aruandeaasta kuue kuu puhaskasum oli 3 588 tuhat eurot (6 kuud 2022: puhaskahjum 258 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 1 803 tuhat eurot (6 kuud 2022: puhaskahjum 273 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskasum oli 1 785 tuhat eurot (6 kuud 2022: 15 tuhat eurot). Puhaskasumimarginaal oli aruandeaasta teises kvartalis 23,6% ja kuue kuuga 17,4% (II kvartal 2022: -10,4% ja 6 kuud 2022: -6,5%). Emaettevõtte omanike kasumimarginaaliks kujunes teises kvartalis 10,7% (II kvartal 2022: -10,4%) ja kuue kuuga 8,8% (6 kuud 2022: 6,9%).

Bilanss

Kontserni bilansimaht oli 30.06.2023 seisuga 83,3 miljonit eurot (30.06.2022: 64,3 miljonit eurot), mis on 29,5% suurem kui võrreldaval perioodil. Varud moodustasid bilansimahust 82,6% ehk 68,8 miljonit eurot (30.06.2022: 87,3% ja 56,1 miljonit eurot). Ajavahemikul 01.04.2022 kuni 30.06.2023 on kontsern ostunud neli uut kinnistut: elukondlikud arendusprojektid Tallinnas aadressidel Nõmme tee 57 ja Manufaktuuri 12 ning Riias elukondliku arendusprojekti aadressil Jurmala Gatve/Imata 8 ja äriarenduse Ganibu Dambis 17, millega lisandus arendusportfelli kokku 111 uut korterit ja 21 260 m² arendatavat äripinda. 2023 aasta teises kvartalis müüdi Tallinnas, Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 kinnistud ja Riias Ulbrokas 30 äriarendusprojekt, mis vähendas arendusportfelli 14 170 m² võrra.

Seisuga 30.06.2023 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 10,0% ehk 8,3 miljonit eurot (30.06.2022: 6,8% ehk 4,4 miljonit eurot).

Kontserni laenukohustised olid 30.06.2023 seisuga kokku 46,2 miljonit eurot võrreldes 37,1 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil. Kontserni omakapital kasvas aastaga 17,6% ning ulatus 22,2 miljoni euroni. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kasvas 18,3% ulatudes 21,7 miljoni euroni.

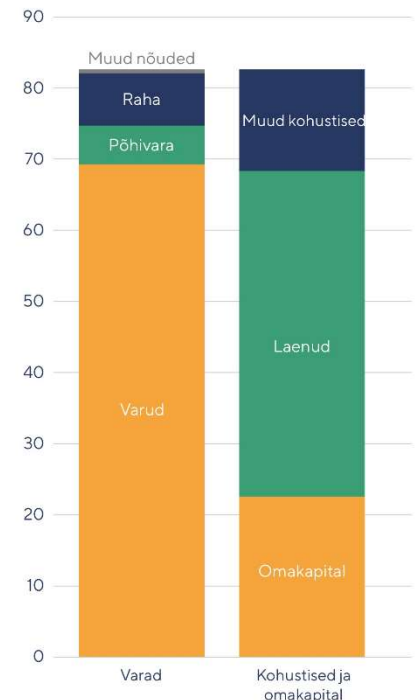
Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2023. aasta alguses 3,8 miljonit eurot (01.01.2022: 10,9 miljonit eurot) ning aruandeperioodi lõpus 8,3 miljonit eurot (30.06.2022: 4,3 miljonit eurot). Perioodi positiivne rahavoog oli 4,5 miljonit eurot (6 kuud 2022: negatiivne 6,6 miljonit eurot).

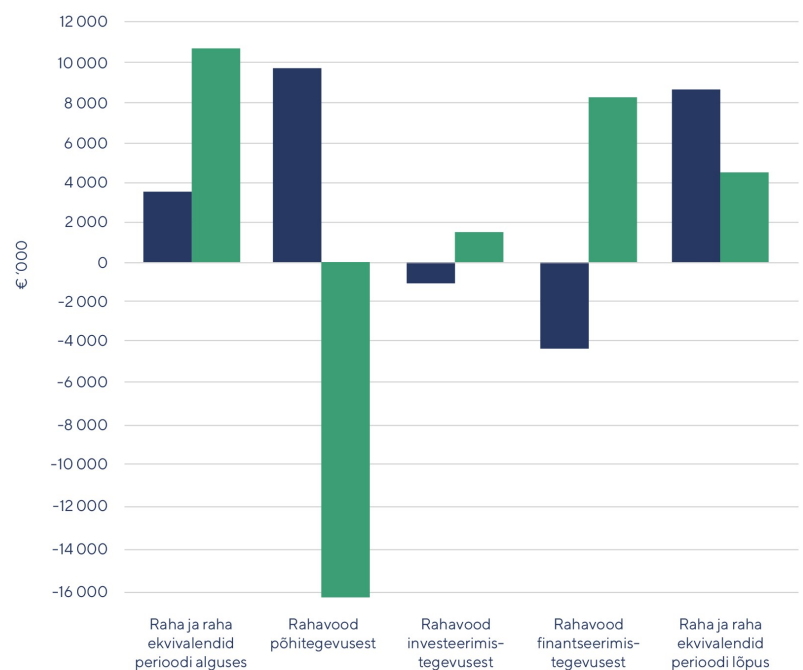
Põhitegevuse rahavoog oli 2023. aasta esimese kuue kuuga positiivne 10,0 miljonit eurot (6 kuud 2022: negatiivne 16,1 miljonit eurot). Põhitegevuse rahavooge mõjutas enim ärikasumi kasv ning mitmete arendusprojektide müügist tulenevalt varude vähenemine. Varude muutuse tõttu oli 2023. aasta 6 kuu rahavoog positiivne 2,6 miljonit eurot võrreldaval perioodil varud kasvasid mistõttu rahavoog varude muutustest oli negatiivne 18,0 miljonit eurot.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2023. aasta esimese kuue kuuga negatiivne 1,2 miljonit eurot (6 kuud 2022: positiivne 1,2 miljonit eurot). Netorahavoog tütarettevõtte Hepsor U30 SIA müügist oli 0,6 miljonit eurot. Aruandeaasta esimese kuue kuuga on kontsern andnud laene 1,8 miljonit eurot, sellest 1,5 miljonit eurot Kanadasse kinnistu ostuks. Võrreldaval perioodil tagastati kontsernile laenumakseid 1,3 miljonit eurot.

Bilansi struktuur 30.06.2023
m€



Kontserni rahavood: ■ 6 kuud 2023 ■ 6 kuud 2022



Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne 4,2 miljonit eurot (6 kuud 2022: positiivne 8,1 miljonit eurot). Esimese kuue kuuga on kontsern tagastanud laene rohkem kui on saanud. Saadud laenude netosumma 2023. aastal oli -2,4 miljonit eurot (6 kuud 2022: positiivne 8,8 miljonit eurot).

tuhandetes eurodes	II kvartal 2023	II kvartal 2022	II kvartal 2021	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2021
Müügitulu	14 615	2 682	985	20 590	3 954	3 874
Brutokasum/-kahjum	3 856	96	159	4 791	202	584
EBITDA	3 258	-151	-43	3 820	-430	260
Ärikasum/-kahjum	3 212	-186	-81	3 726	-500	178
Puhaskasum/-kahjum	3 449	-280	-139	3 588	-258	34
Sh. emattevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	1 563	-278	-134	1 803	-273	-84
Koondkasum/-kahjum	1 722	-311	-80	1 869	-136	3
Sh. emattevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	1 617	-478	-134	1 843	-559	-84
Varad kokku	83 284	64 297	37 734	83 284	64 297	37 734
Sh varud	68 776	56 128	33 084	68 776	56 128	33 084
Kohustised kokku	61 092	45 425	28 276	61 092	45 425	28 276
Sh laenukohustised kokku	46 200	37 113	23 562	46 200	37 113	23 562
Omakapital kokku	22 192	18 872	9 458	22 192	18 872	9 458
Sh. emattevõtte omanikele kuuluv omakapital	21 709	18 345	9 370	21 709	18 345	9 370

Suhtarvud

	II kvartal 2023	II kvartal 2022	II kvartal 2021	6 kuud 2023	6 kuud 2022	6 kuud 2021
Brutokasumi marginaal	26,4%	3,6%	16,1%	23,3%	5,1%	15,1%
Ärikasumi marginaal	22,0%	-6,9%	-8,2%	18,1%	-12,7%	4,6%
EBITDA marginaal	22,3%	-5,6%	-4,4%	18,6%	18,0%	6,7%
Puhaskasumi marginaal	23,6%	-10,1%	-14,1%	17,4%	-6,2%	0,9%
Üldkulude suhtarv	4,4%	10,7%	26,7%	5,1%	18,0%	11,6%
Omakapitali määr	26,6%	29,4%	25,1%	26,6%	29,4%	25,1%
Võlakordaja	55,6%	57,9%	63,4%	55,6%	57,9%	63,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,4	6,8	4,6	3,4	6,8	4,6
Omakapitali tootlus	25,2%	10,2%	32,3%	25,2%	10,2%	32,3%
Emattevõtte omanikele kuuluva	17,3%	-1,5%	24,5%	17,3%	-1,5%	24,5%
Varade tootlus	7,0%	2,8%	7,9%	7,0%	2,8%	7,9%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

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

Emattevõtte omanikele kuulva omakapitali tootlus = viimase 12 kuu emattevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / emattevõtte 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 30. juuni 2023 oli Hepsor AS-il 11 261 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

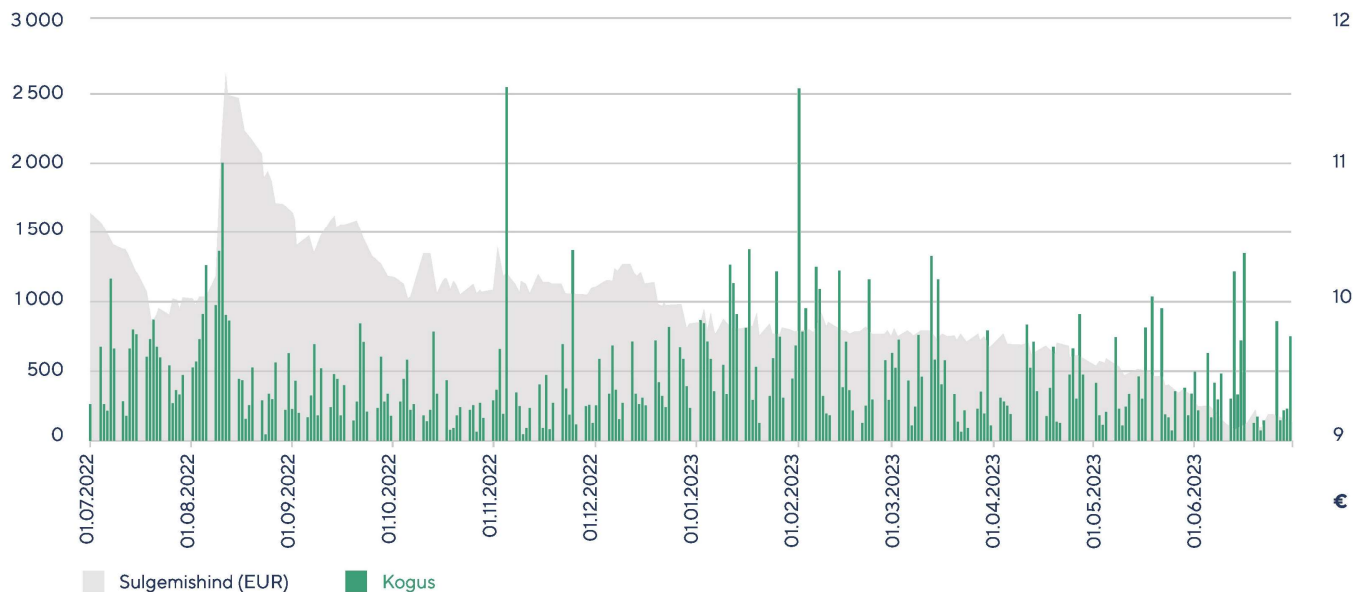
Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 30. juuni 2023:

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%	215 626	5,59%
1001-10 000	53	0,47%	152 684	3,96%
101-1000	819	7,27%	213 480	5,54%
1-100	10 376	92,15%	272 911	7,08%
Kokku	11 261	100,00%	3 854 701	100,00%

Perioodil 1. jaanuar 2023 kuni 30. juuni 2023 teostati Hepsori aktsiatega kokku 3 971 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 62 534 aktsiat kogusummas 552 376 eurot. Perioodi kõrgem tehinguhind oli 9,3 eurot ning madalaim 7,94 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30. juuni 2023 seisuga 32 miljonit eurot ning kontserni omakapital 22,2 miljonit eurot.



Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 12 kuud (1. juuli 2022 - 30. juuni 2023):



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. juuli 2022 - 30. juuni 2023):



INDEKS / AKTSIA	AVAMISHIND	SULGEMISHIND	MUUTUS %
■ OMX Baltic_10	268,79	289,11	+7,56
■ HPRIT - Hepsor	10,14	8,34	-17,75

Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Varad				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		8 304	3 754	4 361
Nõuded ja ettemaksed	3	1 372	1 731	576
Lühiajalised laenuõuded	4	311	0	279
Varud	2	68 776	69 760	56 128
Käibevarad kokku		78 763	75 245	61 344
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		233	232	260
Immateriaalne põhivara		5	7	3
Finantsinvesteeringud		2	2	2
Investeeringud sidusettevõtetesse	18	912	1 086	0
Pikaajalised laenuõuded	4	3 233	1 766	2 308
Muud pikaajalised nõuded		136	30	380
Põhivarad kokku		4 521	3 123	2 953
Varad kokku	19	83 284	78 368	64 297
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised	5	11 056	22 565	2 472
Lühiajalised rendikohustised		64	46	64
Ettemaksed klientidelt		3 748	3 054	2 453
Võlad tarnijatele ja muud võlad	6	8 570	4 007	3 959
Edasilükkunud tulumaksukohustis		0	0	8
Lühiajalised kohustised kokku		23 438	29 672	8 956
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised laenukohustised	5	35 144	26 015	34 641
Pikaajalised rendikohustised		68	68	66
Muud pikaajalised kohustised	7	2 442	2 290	1 762
Pikaajalised kohustised kokku		37 654	28 373	36 469
Kohustised kokku	19	61 092	58 045	45 425
Omakapital				
Aksiakapital		3 855	3 855	3 855
Ülekurss		8 917	8 917	8 917
Reservkapital		385	0	0
Jaotamata kasum		9 035	7 551	6 100
Omakapital kokku		22 192	20 323	18 872
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		21 709	19 866	18 345
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		483	457	527
Kohustised ja omakapital kokku		83 284	78 368	64 297

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2023	6 kuud 2022	II kvartal 2023	II kvartal 2022
Müügitulu	10,19	20 590	3 954	14 615	2 682
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	11	-15 799	-3 752	-10 759	-2 586
Brutokasum		4 791	202	3 856	96
Turustuskulud (-)	12	-268	-173	-197	-78
Üldhalduskulud (-)	13	-787	-537	-440	-209
Muud äritulud		82	47	62	37
Muud ärikulud (-)		-92	-39	-69	-32
Ärikasum/-kahjum	19	3 726	-500	3 212	-186
Finantstulud	15.1	1 046	567	996	58
Finantskulud (-)	15.2	-1 184	-312	-759	-144
Kasum enne tulumaksu		3 588	-245	3 449	-272
Tasumisele kuuluv tulumaks (-)		0	-5	0	0
Edasilükkunud tulumaks (-)		0	-8	0	-8
Aruandeperioodi puhaskasum		3 588	-258	3 449	-280
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		1 803	-273	1 563	-278
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		1 785	15	1 886	-2
Muu koondkasum/- kahjum					
Omanikuvahetusega seotud muutused	17	68	135	68	0
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	8	-1 787	-13	-1 795	-31
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		-1 719	122	-1 727	-31
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		40	-286	54	-200
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		-1 759	408	-1 781	169
Aruandeperioodi koondkasum kokku		1 869	-136	1 722	-311
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		1 843	-559	1 617	-478
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		26	423	105	167
Kasum aktsia kohta					
Tava (eurot aktsia kohta)		0,47	-0,07	0,41	-0,07
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		0,47	-0,07	0,41	-0,07

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum		
Saldo 31.12.2021	3 855	8 917	0	6 132	133	19 037
2022						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-273	15	-258
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-286	408	122
Tasutud dividendid	0	0	0	0	-29	-29
Saldo 30.06.2022	3 855	8 917	0	5 573	527	18 872
01.07-31.12.2022						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	1 669	-80	1 589
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-148	10	-138
Saldo 31.12.2022	3 855	8 917	0	7 094	457	20 323
2023						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	1 803	1 785	3 588
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	40	-1 759	-1 719
Reservkapitali moodustamine	0	0	385	-385	0	0
Saldo 30.06.2023	3 855	8 917	385	8 552	483	22 192

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2023	6 kuud 2022
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	19	3 726	-500
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		94	70
Muud muutused		0	-5
Tasutud tulumaks		0	-5
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		341	85
Varude muutus	16	2 571	-17 904
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		3 253	2 111
Põhitegevusest rahavood kokku		9 985	-16 148
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-13	-104
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-1	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel		-1	-400
Laekunud tütarettevõtete müügist	17	574	135
Laekunud intressid		30	17
Antud laenud	4	-1 778	-176
Antud laenude tagasimaksud	4	0	1 305
Muud laekumised investeerimistegevusest		0	460
Investeerimistegevusest rahavood kokku		-1 189	1 237
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5	15 018	12 722
Saadud laenude tagasimaksud	5	-17 395	-3 972
Makstud intressid	16	-1 791	-469
Kapitalirendi tagasimaksud		-4	-5
Kasutusrendi tagasimaksud		-59	-54
Makstud dividendid		0	-29
Tasutud tütarettevõtte jagunemisel		0	-18
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-15	-34
Finantseerimistegevusest rahavood kokku		-4 246	8 141
Rahavood kokku		4 550	-6 770
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha		0	242
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		4 550	-6 770
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		8 304	4 361

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2023. aasta teise kvartali ja kuue 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. 2023. aasta teise kvartali ja 6 kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2022. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuanandes on võrdlusperioodidena esitatud 2022. aasta auditeeritud andmed ja 2022. aasta teise kvartali ja 6 kuu auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2023. aasta teise kvartali ja kuue kuu konsolideeritud auditeerimata aruannet.

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

2023. aastal asutas kontsern tütarettevõtte Kanadas, välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja kohustused on aruande kuupäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindluste kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Välismaal asuvate tütarettevõtete arvestusvaluutaks on nende majanduskeskkonna valuuta, mistõttu konsolideerimisel on nende tütarettevõtete aruanded välisvaluutast ümber arvestatud eurodesse seejuures vara ja kohustuste kirjed on ümber hinnatud bilansipäeva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel, tulud ja kulud aasta kaalutud keskmise valuutakursi alusel ning muud omakapitali muutused nende tekkimise päeva kursi alusel. Ümberhindluste kursivahed kajastatakse omakapitalis muu koondkasumi või -kahjumi real.

Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 30.06.2023 on kasutusload väljastatud Gregora iela 2a ja Strēlnieku 4b arendusprojektidele Riias, Liela 45 arendusprojektile Marupes ja osaline kasutusluba on väljastatud Meistri 14 arendusprojektile Tallinnas.

Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 30.06.2023 klientidele üleandmata 144 korterit (31.12.2022: 26; 30.06.2022: 36) nendest 17 korterit Strēlnieku 4b, 64 korterit Liela 45 ja 63 korterit Gregora iela 2a arendusprojektis.

Lisaks on müügiks valmis arendusprojektid Tallinnas, Paevälja 11 ja Meistri 14 millele ei ole väljastatud kasutusluba. Paevälja 11 arendusprojektis on seisuga 30.06.2023 asjaõiguslepingutega müümata 14 korterit.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 30.06.2023 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 1 202 tuhat eurot (31.12.2022: 1 842 tuhat eurot; 30.06.2022: 987 tuhat eurot). Lisainformatsioon lisas 16.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
A – planeering menetluses	13 486	13 236	11 233
B – ehitusluba menetluses	7 700	7 272	8 749
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	3 015	8 924	6 868
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	20 292	30 151	26 745
E – ehitus valmis, müügis	24 283	10 177	2 533
Varud kokku	68 776	69 760	56 128

Kontserni varude all kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				30.06.2023		31.12.2022		30.06.2022	
Pooleliolevad arendusprojektid									
Aadress	Arendusettevõtte	Asukoht	Segment	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 897	E	909	E	0	-
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	5 585	D	7 529	D
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	8 514	D	3 482	D	2 811	C
Narva mnt 150, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	3 683	A	3 609	A	3 620	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	4 656	B	4 168	B	3 566	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	6 804	D	3 018	C	2 497	B
Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	T2T4 OÜ	Eesti	Ärikondlik	0	-	1 248	C	1 196	C
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Ärikondlik	3 015	C	2 954	C	2 861	C
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Ärikondlik	3 589	E	3 193	D	6 593	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	1 205	A	1 168	A	1 137	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	891	A	843	A	0	-
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	3 438	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	0	-	7 766	D	2 681	D
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	1 536	D	416	B	383	B
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Ärikondlik	0	-	0	-	3 330	D
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Ärikondlik	1 313	B	1 128	B	1 094	B
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	405	B	314	B	248	B
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	0	-	10 125	D	6 612	D
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 010	A	3 918	A	3 787	A
Jurmala Gatve, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	436	B	360	B	0	-
-muud projektid		Eesti		18	A	18	A	24	A
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				49 979		60 492		53 595	
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	1 049	E	1 106	E	2 433	E
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	0	-	4 120	E	0	-
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	6 889	E	0	-	0	-
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	6 817	E	0	-	0	-
Balozu tn 9, Riia	Hepsor Bal9 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	0	-	84	E
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				18 797		9 268		2 533	
Varud kokku				68 776		69 760		56 128	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Nõuded ostjatele	392	718	104
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-10	-10	-6
Nõuded ostjatele kokku	382	708	98
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	709	317	247
Muud maksud	1	1	23
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	217	279	149
Ettemaksed kokku	927	597	419
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	1	1	42
Muud lühiajalised nõuded	62	20	17
Tagatisdeposiit	0	405	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	63	426	59
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 372	1 731	576

Lisa 4. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Vähemusosaluse omanik	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 20)	Kokku
2023				
Laenujääk seisuga 31.12.2022	0	0	1 766	1 766
Antud laenud	311	1 467	0	1 778
Laenujääk seisuga 30.06.2022	311	1 467	1 766	3 544
- lühiajaline osa	311	0	0	311
- pikaajaline osa	0	1 467	1 766	3 233
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	3%	12%	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	-176	-1 305
Tütarettevõtte jagunemine	-2 080	0	0	-2 080
Laenujääk seisuga 30.06.2022	0	0	2 587	2 587
- lühiajaline osa	0	0	279	279
- pikaajaline osa	0	0	2 308	2 308
Laenujääk seisuga 01.07.2022	0	0	2 587	2 587
Antude laenude tagasimaksed	0	0	-821	-821
Laenujääk seisuga 31.12.2022	0	0	1 766	1 766
- pikaajaline osa	0	0	1 766	1 766
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	-	-	7%-12%	

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	12 105	1 862	1 051	15 018
Tagastatud laenud	-15 061	-834	-1 500	-17 395
Tegeliku intressimäära mõju	0	-3	0	-3
Laenujääk seisuga 30.06.2023	27 173	17 170	1 857	46 200
- lühiajaline osa	6 279	3 053	1 724	11 056
- pikaajaline osa	20 894	14 117	133	35 144
<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	10 003	2 719	0	12 722
Tagastatud laenud	-1 907	-2 065	0	-3 972
Laenujääk seisuga 30.06.2022	19 047	16 235	1 831	37 113
- lühiajaline osa	1 225	1 247	0	2 472
- pikaajaline osa	17 822	14 988	1 831	34 641
Laenujääk seisuga 01.07.2022	19 047	16 235	1 831	37 113
Saadud laenud	17 652	1 054	464	19 170
Tagastatud laenud	-6 380	-1 251	-69	-7 700
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:

- a) LHV Panga laenu ja omakapitali suhe, mis võib olla maksimaalselt 55%,
- b) 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 ühishüpoteek summas 2,1 miljonit eurot kuni laenukohustise täitmiseni mitteseotud juriidilisele isikule.

Seisuga 30.06.2023 on arendusprojektide riski vastu saadud 86% (31.12.2022: 89%, 30.06.2022: 89%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 30.06.2023				
Arendusprojektidesse antud laenu	21 254	17 170	1 383	39 807
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 919	0	474	6 393
Kokku	27 173	17 170	1 857	46 200
Seisuga 31.12.2022				
Arendusprojektidesse antud laenu	24 635	16 145	2 306	43 086
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 494	0	0	5 494
Kokku	30 129	16 145	2 306	48 580
Seisuga 30.06.2022				
Arendusprojektidesse antud laenu	15 021	16 235	1 831	33 087
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	4 026	0	0	4 026
Kokku	19 047	16 235	1 831	37 113

30. juuni 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	4 822	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 615	-
LHV Pank AS	Eesti	1 254	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	3 015	-
LHV Pank AS	Eesti	3 114	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	8 514	-
LHV Pank AS	Eesti	1 519	2026	3 006	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek- Nõmme tee 57, Tallinn	3 438	-
LHV Pank AS	Eesti	0	2026	17 500	6M Euribor+8%	Hüpoteek- Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 12, Tallinn	7 695	-
Coop Pank AS	Eesti	1 504	2025	1 504	6M Euribor+6%	Hüpoteek- Paevälja 11, Tallinn	1 897	150
Bigbank AS	Läti	3 885	2025	7 000	5,5%	Hüpoteek-Liela 45, Mārupe	6 817	-
Bigbank AS	Läti	578	2024	1 225	6M Euribor+4,5%	Kommertsant; Hüpoteek- Strēlnieku 4b, Rīa	1 049	-
Bigbank AS	Läti	1 745	2025	7 500	5,5%	Hüpoteek – Gregora 2a, Rīa	6 889	423
Bigbank AS	Läti	1 973	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A Rīa; kommertsant	4 010	-
Bigbank AS	Läti	853	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek- Ranka Dambis 5, Rīa	1 536	1 200

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%	Kommertsant; Hüpoteek- Strēlnieku 4b, Rīa	1 106	-
Bigbank AS	Läti	2 650	2024	2 650	5,5%	Hüpoteek - Ulbrokas 30, Rīa, kommertsant	4 120	500
Bigbank AS	Läti	5 958	2025	7 500	5,5%	Hüpoteek – Gregora 2a, Rīa	10 125	423
Bigbank AS	Läti	1 985	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A. Rīga; kommertsant	3 918	-

30.06.2022 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limitt	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank	Eesti	4 596	2023	8 605	6 kuu euribor+4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo 3//5, Lageloo 7, Tallinn	5 055	-
LHV Pank AS	Eesti	3 030	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	0	2025	7 000	5,5%	Hüpoteek-Liela 45, Mārupe	2 681	-
Bigbank AS	Läti	1 011	2024	2 500	6M Euribor+4,5%	Kommertspant; Hüpoteek-Strēlnieku 4b, Riia	2 433	-
Bigbank AS	Läti	1 905	2024	2 650	5,5%	Hüpoteek - Ulbrokas 30, Riia, kommertspant	3 330	500
Bigbank AS	Läti	3 254	2025	7 500	5,5%	Hüpoteek – Gregora 2a, Riia	6 612	423

Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Võlad tarnijatele	2 906	1 906	2 023
Maksuvõlad			
Käibemaks	2 833	910	439
Füüsilise isiku tulumaks	37	28	18
Sotsiaalmaks	65	51	32
Muud maksud	5	5	30
Maksuvõlad kokku	2 940	994	519
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	81	109	71
Intressivõlad	770	552	271
Muud viitvõlad	36	35	35
Viitvõlad kokku	887	696	377
Muud lühiajalised võlad			
Varjatud tulemisinstrumendid (lisa 8)	1 795	8	31
Muud võlad	42	403	1 009
Muud lühiajalised võlad kokku	1 837	411	1 040
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	8 570	4 007	3 959

Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Intressivõlad	1 804	1 652	1 679
Muud pikaajalised võlad	638	638	83
Muud pikaajalised kohustised kokku	2 442	2 290	1 762

Lisa 8. Varjatud tuletisinstrumendid

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

Seisuga 30.06.2023 oli kontsernil kohustused järgmiste arendusprojektide osas:

tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustised (Lisa 6)			
Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn	311	0	0
Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia	1 090	0	0
Elukondlik arendus Liela 45, Marupe	394	0	0
Äriarendus Meistri 14, Tallinn	0	8	0
Elukondlik arendus Baložu 9, Riia	0	0	31
Kokku	1 795	8	31

2023. aastal vähendati kohustust äriarendusprojekti Meistri tänav 14, Tallinn 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 30.06.2023 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosaniikele 10 791 tuhat eurot (31.12.2022: 12 904 tuhat eurot; 30.06.2022: 9 334 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskuupäeva. 30. juuni 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 lisa 5.

Lisa 10. Müügitulu

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2023	2022	2023	2022
Kinnisvara müük	19 707	3 548	14 153	2 469
Projektijuhtimisteenused	56	95	48	48
Üüritulu	686	237	331	126
Muu müügitulu	141	74	83	39
Kokku	20 590	3 954	14 615	2 682

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 19.

Lisa 11. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2023	2022	2023	2022
Müüdnud kinnisvara maksumus	-14 456	-3 262	-10 062	-2 268
Tööjõukulud (lisa 14)	-504	-352	-285	-231
Intressikulud (lisa 15.2)	-217	-16	-147	-16
Põhivara kulum	-16	-16	-8	-8
Muud kulud	-606	-106	-257	-63
Kokku	-15 799	-3 752	-10 759	-2 586

Lisa 12. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2023	2022	2023	2022
Tööjõukulud (lisa 14)	-58	-53	-30	-27
Põhivara kulum	-23	0	-12	0
Muud kulud	-187	-120	-155	-51
Kokku	-268	-173	-197	-78

Lisa 13. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2023	2022	2023	2022
Tööjõukulud (lisa 14)	-413	-306	-225	-84
Põhivara kulum	-55	-54	-28	-27
Sõidu-, transpordi- ja lähetuskulud	-47	-29	-29	-15
Ostetud teenusete kulud	-242	-122	-133	-67
Kontorikulud	-7	-24	-2	-14
Muud kulud	-23	-2	-23	-2
Kokku	-787	-537	-440	-209

Lisa 14 Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2023	2022	2023	2022
Palgakulud	-717	-532	-395	-254
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-258	-179	-145	-88
Kokku (lisad 11,12,13)	-975	-711	-540	-342

Seisuga 30. juuni 2023 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 26 (30.06.2022: 23) inimest, sh Eestis 14 (30.06.2022: 13) ning Lätis 12 (30.06.2022: 10). Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil jaanuar- juuni 2023 olid 190 tuhat eurot (6 kuud 2022: 150 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	01.01-30.06		01.04.-30.06	
	2023	2022	2023	2022
Intressitulud	87	107	37	47
Tütarettevõtete müügist saadud tulud	959	0	959	0
Muud finantstulud	0	460	0	11
Kokku	1 046	567	996	58

2023. aasta teises kvartalis teenis kontsern 959 tuhat eurot tütarettevõtte Hepsor U30 SIA müügist East Capital Real Estate IV kinnisvarafondile, sellest osade müügist 574 tuhat eurot ning realiseerunud kasum oli 385 tuhat eurot.

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

15.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04.-30.06	
	2023	2022	2023	2022
Intressikulud	-959	-277	-648	-144
Kahjum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil (lisa 18)	-174	0	-60	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-36	0	-36	0
Muud finantskulud	-15	-35	-15	0
Kokku	- 1 184	-312	-759	-144

2023. aasta esimese 6 kuu jooksul on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 1 202 tuhat eurot (6 kuud 2022: 987 tuhat eurot). Müüdüd toodangu kulus on 2023 aasta esimese kuue kuuga kajastatud intressikulud 217 tuhat eurot, (6 kuud 2022: 16 tuhat eurot) (lisa 11).

Lisa 16. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	30.06.2023	30.06.2022
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	1 202	987
Varude seotusmaksumuse muutus (lisa 2)	984	-18 891
Tütarettevõtte müügist realiseerunud kasum	385	0
Varude muutus kokku	2 571	-17 904
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes	-959	-277
Ümber liigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-1 202	-987
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	370	795
Makstud intressid kokku	-1 791	-469

Lisa 17. Tütarettevõtted

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

Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ sõlmis 10. mail 2023 Hepsor U30 SIA osade müügilepingu East Capital Real Estate IV kinnisvarafondiga. Tehinguga kokkulepitud ettevõtte võlavaba väärtus on 5,2 miljonit eurot, millest arvestatakse maha ettevõtte võlakohustused, sealhulgas pangalaenu ja omanikelaenu.

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

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavoog
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Netorahavoog tütarettevõtte müügist
Hepsor Bal 9 OÜ	-11	11	0
Hepsor Bal 9 SIA	-3	3	0
Hepsor U30 SIA	54	14	574
Kokku	40	28	574

Lisa 18. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse- ja hääleõigus		
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Hepsor P113 OÜ	45	45	45
Hepsor N170 OÜ	25	25	25

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	30.06.2023		31.12.2022		30.06.2022	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
Käibevara						
Raha ja raha ekvivalendid	257	11	919	2	372	337
Nõuded ja ettemaksud	83	11	94	103	91	156
Laenuõuded	0	1 611	0	1 536	0	0
Varud	0	160	0	160	9 690	9 402
Käibevara kokku	340	1 793	1 013	1 801	10 153	9 895
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	13 737	1 793	14 410	1 801	10 153	9 895
Lühiajalised kohustised						
Laenukohustised	82	0	158	0	5 128	8 420
Võlad tarnijatele ja muud võlad	253	0	286	2	1 662	1 577
Lühiajalised kohustised kokku	335	0	444	2	6 790	9 997
Pikaajalised kohustised						
Laenukohustised	12 165	0	12 165	0	3 255	0
Muud pikaajalised kohustised	365	0	228	0	151	0
Pikaajalised kohustised kokku	12 530	0	12 393	0	3 406	0
Kohustised kokku	12 865	0	12 837	2	10 196	9 997
Omakapital	872	1 793	1 573	1 799	-43	-102
Kohustised ja omakapital kokku	13 737	1 793	14 410	1 801	10 153	9 895

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 õiglaselt 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 174 tuhat eurot (lisa 15.2). Finantsseisundi aruandes on seisuga 30.06.2023 investeeringud sidusettevõtetesse kajastatud, Hepsor P113 OÜ 392 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, Lätis ja Kanadas.

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	01.01.-30.06		01.04-30.06	
	2023	2022	2023	2022
Eesti	9 990	345	4 228	170
Läti	10 600	3 609	10 387	2 512
Kokku	20 590	3 954	14 615	2 682

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	Kanada	Eesti	Läti	
6 kuud 2023								
Müügitulu	7 500	10 241	2 434	359	0	56	0	20 590
sh üüritulu	53	44	250	339	0	0	0	686
Ärikasum	1 603	2 535	1 039	202	-7	-1 087	-559	3 726
Varad	36 488	21 268	13 747	5 704	2 218	3 664	195	83 284
Kohustised	24 208	14 986	9 887	2 570	6	6 695	2 740	61 092

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara			Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti		
6 kuud 2022								
Müügitulu	59	3 445	191	164		95	0	3 954
sh üüritulu	0	77	146	14		0	0	237
Ärikasum	-37	610	33	-45		-686	-375	-500
Varad	25 274	14 963	10 961	8 604		4 149	346	64 297
Kohustised	19 189	8 205	7 456	2 791		4 964	2 820	45 425

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara			Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	
II kvartal 2023								
Müügitulu	1 929	10 218	2 251	169	0	48	0	14 615
sh üüritulu	36	21	125	149	0	0	0	331
Ärikasum	500	2 564	1 011	-8	-7	-547	-301	3 212
Varad	36 488	21 268	13 747	5 704	2 218	3 664	195	83 284
Kohustised	24 208	14 986	9 887	2 570	6	6 695	2 740	61 092

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
II kvartal 2022							
Müügitulu	6	2 502	116	10	48	0	2 682
sh üüritulu	0	39	77	10	0	0	126
Ärikasum	-14	399	11	-72	-326	-184	-186
Varad	25 274	14 963	10 961	8 604	4 149	346	64 297
Kohustised	19 189	8 205	7 456	2 791	4 964	2 820	45 425

Lisa 20. 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	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2023	2022	2023	2022
Kaupade ja teenuste müük				
Sidusettevõtted	38	80	38	40
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	99	34	31	15
Kaupade ja teenuste müük kokku	137	144	69	55
Kaupade ja teenuste ost				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	15 585	12 377	8 913	6 878
<i>sellest ehitusteenus</i>	<i>15 475</i>	<i>12 292</i>	<i>8 848</i>	<i>6 832</i>
Teenitud intressitulu				
Sidusettevõtted	61	90	31	45
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	0	3	0	1
Teenitud intressitulu kokku	61	93	31	46
Kaasnev intressikulu				
Sidusettevõtted				
Kogunenud intressid	7	0	4	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad				
Kogunenud intressid	97	113	41	56
Makstud intressid	231	61	13	26

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
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	-176
Nõuded ostjatele ja muud nõuded			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	158	208	3
Intressinõuded			
Sidusettevõtted	92	36	273
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	0	0	3
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	1 000	80	0
Tagasimaksed	-1 500	-28	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 383	1 883	1 831
Võlad tarnijatele			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	3 361	1 762	1 624
Intressivõlad			
Sidusettevõtted	9	2	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	33	167	122

Lisa 21. 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. 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 rendikinnisarvalt ja finantseerimistegevused, nt hoiused pankades ja muud finantsinstrumendid.

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib kontsern tehinguid ainult krediitivõimeliste 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 II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Henri Laks

Juhatusse liige

Tallinn, 26. juuli 2023