

# hepsor



*Paevälja Hoovimajad, Paevälja 11/Lageloo 7, Tallinn*

2023. aasta III kvartali ja 9 kuu  
konsolideeritud auditeerimata  
vahearuanne

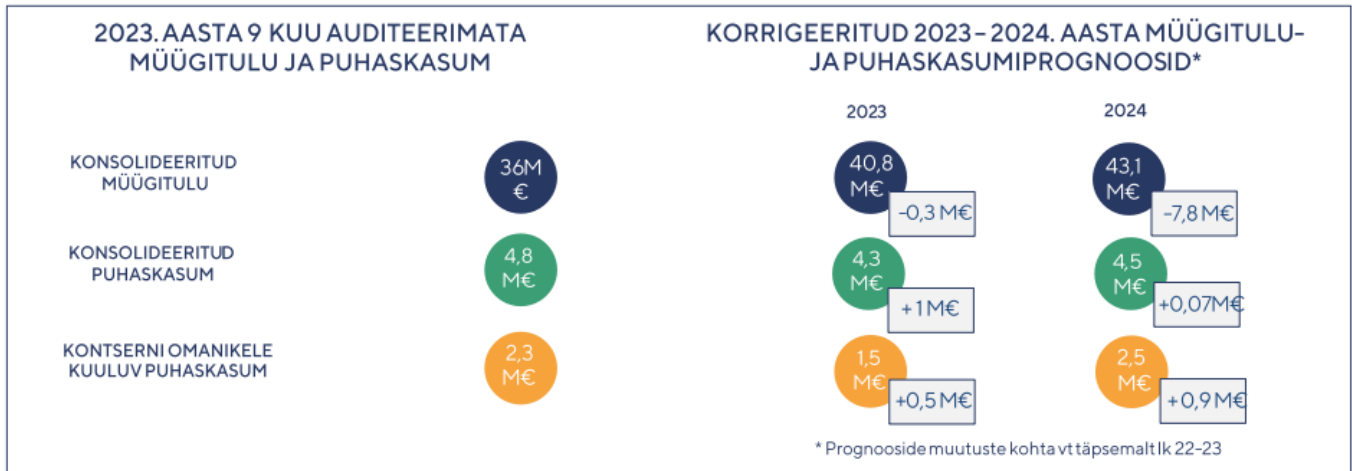
Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Address:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn
E-post:	info@hepsor.ee
Telefon:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2023-30.09.2023
Majandusaasta:	01.01.2023-31.12.2023
Nõukogu:	Andres Pärloja, Kristjan Mitt, Lauri Meidla
Juhatus:	Henri 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 sealse turul Hepsor AS kontsernina alates 2019. aastast. Kanada turul alustas kontsern tegevust 2023. aastal.

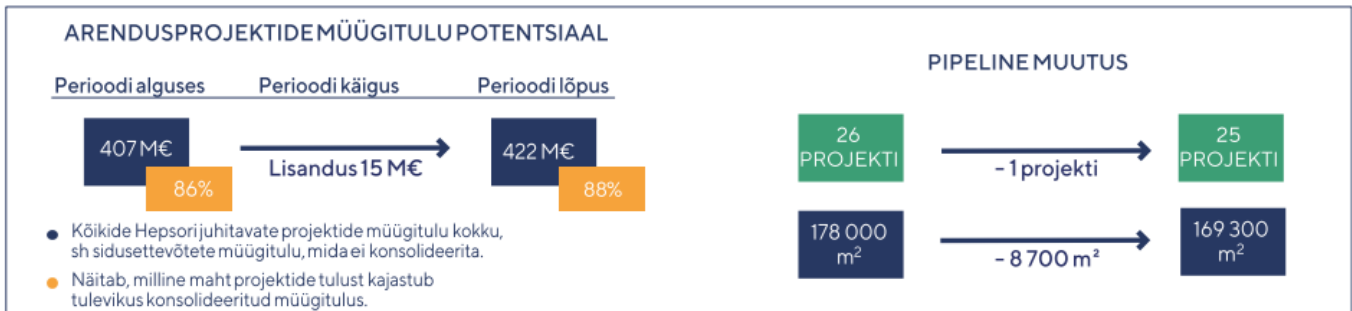
# Sisukord

Juhtkonna aruanne .....	4
Arendusprojektide ülevaade .....	7
Kontserni struktuur .....	17
Olulised sündmused .....	18
Majandustulemused .....	19
Prognooside muutmine .....	22
Aksia ja aktsionärid.....	24
Konsolideeritud finantsaruanded .....	26
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	26
Konsolideeritud koondkasumi aruanne.....	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	28
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	29
Konsolideeritud finantsaruannete lisad .....	30
Lisa 1. Üldine informatsioon .....	30
Lisa 2. Varud .....	30
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud .....	32
Lisa 4. Antud laenud .....	32
Lisa 5. Saadud laenud .....	33
Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	35
Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised .....	35
Lisa 8. Varjatud tuletisinstrumendid.....	36
Lisa 9. Tingimuslikud kohustised .....	36
Lisa 10. Müügitulu .....	37
Lisa 11. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu .....	37
Lisa 12. Turustuskulud .....	37
Lisa 13. Üldhalduskulud .....	37
Lisa 14. Tööjõukulud .....	37
Lisa 15. Finantstulud ja -kulud .....	38
Lisa 16. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele.....	39
Lisa 17. Tütarettevõtted .....	39
Lisa 18. Sidusettevõtted .....	40
Lisa 19. Segmendiaruandlus .....	41
Lisa 20. Seotud osapooled .....	42
Lisa 21. Aruandekuupäevajärgsed sündmused .....	43
Lisa 22. Riskijuhtimine .....	43
Juhatuse kinnitus .....	46

## Juhtkonna aruanne



### PIKK VAADE (31.12.2022 VS 30.09.2023)



### ARENDESPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (SEISUGA 30.09.2023)

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv
Strelnieku 4b, Läti	54	40	74%	14
Paevälja Hoovimajad	96	83	85%	13
Kuldigas Parks, Läti	116	114	98%	2
Marupes Darzs, Läti	92	79	86%	13
Ojakalda Kodud	101	30	30%	71
Lilleküla Kodud	26	8	31%	18
Manufaktuuri 7	150	58	39%	92
Nameja Residence	38	10	26%	28
<b>Kokku</b>	<b>673</b>	<b>422</b>	<b>63%</b>	<b>251</b>

ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritav pind m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud %
Büroo113	4 002	431	11%
Grüne Maja	3 430	3 430	100%
Manufaktuuri 7	453	0	0%
<b>Total</b>	<b>7 885</b>	<b>3 861</b>	<b>49%</b>

### ARENDESPROJEKTID EHTUSES (30.09.2023)

Alustati 2022	Ehituses kokku 30.09.2023 seisuga	Alustatakse 2023. aastal
219 korterit	315 korterit	228 korterit
0 m <sup>2</sup> äripinda	453 m <sup>2</sup> äripinda	453 m <sup>2</sup> äripinda

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

## Head Hepsori aktsionärid

Müügitulu

36

miljonit eurot

Hepsori 2023. aasta üheksa kuu konsolideeritud müügitulu oli 36 miljonit eurot ja puhaskasumiks kujunes 4,8 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 2,3 miljonit eurot). 2023. aasta kolmanda kvartali konsolideeritud müügitulu kokku oli 15,5 miljonit eurot ja puhaskasum 1,2 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 0,5 miljonit eurot).

Kontserni juhtkond muudab 2022. aastal esitatud finantsprognoose majandusaastateks 2023–2024. Kasumiprognosi sealjuures suurendame. Kui varasemalt prognoosisime kontserni omanike osaks puhaskasumist 1,1 miljonit eurot, siis uuendatud prognoosi kohaselt on see veidi üle 1,5 miljoni euro. Ka 2024. aasta osas saime kasumiprognosi suurendada. Arvestades keerukat olukorda kinnisvarasektoris ning majanduskeskkonnas üldisemalt, on see hea tulemus.

### Lõppenud arendusprojektid

2023. aasta 9 kuu jooksul anti klientidele üle kokku 240 uut kodu (asjaõiguslepingute arv).

Eestis anti kodud ostjatele üle järgmistes projektides:

- Paevälja Hoovimajade projekt algas juba 2022. aastal ning projekti raames rajasime kaks kortermaja 96 korteriga, millest esimesed 40 korterit anti koduostjatele üle 2022. aasta lõpus. 2023. aasta üheksa kuu jooksul andsime ostjatele üle 43 korterit. Seisuga 30. september 2023 oleme kokku sõlminud asjaõiguslepingud 83 korterile (86%) ning müümata on 13 korterit.

Lätis jätkus kodude üleandmine ostjatele järgmistes projektides:

- Kuldigas Parks projekti raames on valminud kokku 116 kodu ning 30. september 2023 seisuga oli kokku sõlmitud 114 asjaõiguslepingut kodude müügiks ja kodud ka uutele omanikele üle antud.

- Mārupes Dārzs projekti raames on valminud kokku 92 kodu. 30. september 2023 seisuga oli kokku sõlmitud 79 asjaõiguslepingut kodude müügiks ning need kodud on ostjatele ka juba üle antud. Lisaks oli 30. septembriks sõlmitud 8 võlaõiguslikku eelmüügi lepingut.

Kuldigas Parks ja Mārupes Dārzs projektide asjaõiguslepingute sõlmimine ning kodude üleandmine jätkub 2023. aasta neljandas kvartalis ning prognoosime, et aasta lõpus on nendes kahes projektis kõik korterid müüdnud. Lisaks müüdi üheksa kuu jooksul ka neli korterit Lätis 2020. aastal valminud Strēlnieku 4b arendusprojektis (s.h. 3 korterit III kvartalis).

Ärikinnisvara osas müüsimise teises kvartalis Riias asuva Ulbrokas 30 kinnistu koos Hepsori poolt arendatud StokOfiss 30 ärihoonega ning Tallinnas asuvad Tooma tänava kinnistud. Lisaks valmis teise kvartali lõpuks Tallinnas roheline mõtteviisiga Grüne Maja, mille viimased pinnad anti perioodi lõpuks üürnikele üle. Büroohoone on kolmanda kvartali lõpu seisuga 100% üürilepingutega kaetud. Sidusettevõttena kajastatud Büroo 113 puhul pidi Hepsor septembri alguses üürnike poolse üürilepingu rikkumise tõttu üürilepingu ühepoolset üles ütlemat, mille tulemusena vabanes ca 3 500 m<sup>2</sup> äripinda. Hepsor tegeleb juba uute üürnikega üürilepingute läbirääkimisega. Huvi majas olevate vakantsete pindade vastu on osustunud oodatust suuremaks.

**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.

2023. aastal  
üle antud

240

uut kodu

Seadusandluse erinevustest tulenevalt kajastatakse Eestis müügitulu kinnisvara müügil asjaõiguslepingu sõlmimisel ning Lätis kajastatakse müügitulu kinnisvara müügil üldjuhul peale kinnistusraamatu kande tegemist ning valduse üle andmist, mis võib toimuda olulise ajalise viivitusega peale asjaõiguslepingu sõlmimist.

## Ehituses ja müügis olevad arendusprojektid



2023. aastal on Hepsoril ehituses neli elukondlikku arendusprojekti kokku 315. korteriga - Ojakalda Kodud (101 korterit), Manufaktuuri 7 (150 korterit ning 453 m<sup>2</sup> äripinda), Lilleküla Kodud (26 korterit) ja Nameja Residence (38 korterit). Nende projektide valmimine on plaanitud 2024 aastasse ning enamus müügitulu kajastatakse samuti 2024. aastal, kuid võlaõiguslikke lepinguid ja kirjalikke broneeringuid on nimetatud nelja projekti peale sõlmitud 30. september 2023 seisuga 106-le korterile (34%). 2023 kolmanda kvartali lõpus algas Lätis Annenhofi arendusprojekt, kuhu on planeeritud 40 korterit. Korterite eelmüük algas 2023. aasta kolmandas kvartalis ning ehitus algab eelduslikult neljandas kvartalis.

## Uued ja lisandunud projektid

Hepsor omandas augustis 2023 uued kinnistud Lätis soetades 50% SIA "Riga Properties 4" osadest. SIA "Riga properties 4" on sõlminud ostulepingu kahe kinnistu ostuks Riia lähisel Dreilini piirkonnas eesmärgiga arendada kinnistutel etapiviisiliselt 40 000 m<sup>2</sup> äripindasid. Kinnistud asuvad atraktiivses piirkonnas, kus juba paiknevad IKEA kauplus ja SAGA ostukeskus. Arendatavale alale planeerime luua omanäolise ja rohelist mõtteviisi kandva ärilinnaku, mis koosneb erinevate funktsioonidega äripindadest, sh stock-office tüüpi ärihoonetest.

**Hepsor Kanadas.** Hepsor alustas oma Kanada ärisuuna arendamisega 2022. aasta kevadel pärast Venemaa sõjalise sissetungi algust Ukrainasse 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.

2023. aasta III kvartali lõpuks on koos Kanada koostööpartneritega tehtud kaks investeringut:

- Juunis 2023 soetati koos Kanada partneritega 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 m<sup>2</sup>-ilt ca 53 000 m<sup>2</sup>-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.

- Septembris 2023 osteti koos Kanada partneritega 3 kõrvutiasuvat elukondlikuks arenduseks sobivat kinnistut Toronto kesklinnas, aadressil 164 – 168 Isabella street. Kinnistu arendamiseks asutati ettevõtte Elysium Isabella Limited Partnership, milles lisaks Hepsorile ja tema Kanada koostööpartneritele osalevad veel ka erinevad Kanada ja Euroopa investorid. Soetatud arendusprojekti esimese faasi eesmärgiks on kolme kinnistu liitmine ja tekkinud uuele kinnistule elukondliku kõrghoone planeerimine ehitusmahus ca 42 000 m<sup>2</sup>. Maa väärtustamise faas võtab eelduslikult aega 2-2,5 aastat, misjärel Elysium Isabella Limited Partnership otsustab, kas saavutatud ehitusõigus realiseeritakse läbi kinnistu edasimüügi või liigutakse projektiga edasi ehitusfaasi.

## Kokkuvõtteks

Kontsern tervikuna on kasumlik vaatamata jätkuvalt keerulisele majanduskeskonnale, julgeolekukriisile ning suurenenud intressimääradele. Eelnevast tulenevalt jätab soovida ka kinnisvaraturu aktiivsus tervikuna, nii Tallinnas kui ka Riias, kuid samas on mitmete Hepsori arendusprojektide müüginumbrid olnud käesoleva ehk 2023. aasta esimese 9 kuu jooksul igati esinduslikud. Head meelt tunneme ka selle üle, et vaatamata globaalsetele geopoliitilistele- ja majanduslikele tõmbetuultele, oleme 2023 majandusaasta korrigeeritud finantsprognoosi alusel puhaskasumit võrreldes varasema prognoosiga suurendanud.

Henri Laks  
Juhatuse liige

# Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 30. september 2023 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 25 aktiivset arendusprojekti (30. september 2022: 27 projekti) ja 169 300 ruutmeetrit müüdavat pinda (30. september 2022: 180 000 ruutmeetrit).

## Olulised muutused arendusportfellis 2023. aasta kolme kvartali jooksul:

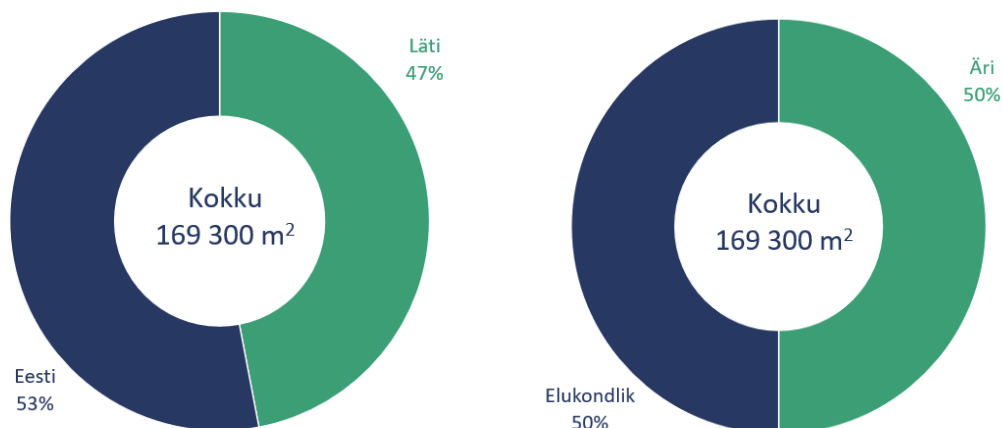
- Klientidele anti üle kodusid valminud projektides kokku 14 200 m<sup>2</sup> ulatuses.
- Tallinnas, Lasnamäel müüdi aadressidel Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 asuvad kinnistud, mille prognoositud müüdav pind oli 10 500 m<sup>2</sup>.
- Hepsor U30 SIA osade müügitehingu raames müüdi Riias valminud 3 642 m<sup>2</sup> üüripinnaga stock-office tüüpi ärihoone.
- Augustis tasus Hepsor Latvia OÜ osakapitali sissemaks Riga Properties 4 SIA osakapitali, saades ettevõttes 50%-lise osaluse.
- Koos Kanada partneritega osteti juunis elukondlikuks arenduseks sobiv kinnistu Torontos, aadressil 3406-3434 Weston road.
- Koos Kanada partneritega osteti 3 kõrvutiasuvat elukondlikuks arenduseks sobivat kinnistut Toronto kesklinnas aadressil 164 – 168 Isabella street.

## Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel\* (seisuga 30. september 2023):



\*Välja arvatud Kanada projektid

## Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel\* (seisuga 30. september 2023):



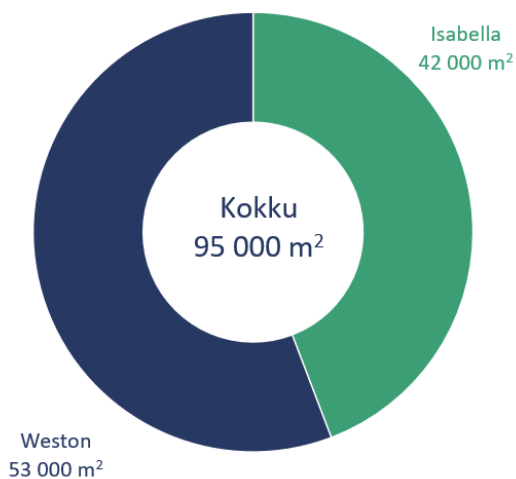
\*Välja arvatud Kanada projektid

## Arendusprojektid Kanadas (seisuga 30. september 2023):

Näitame Kanada projekte eraldi, sest Hepsori osalus esimestes Kanada projektides on proportsionaalselt väiksem kui Eesti ja Läti projektide puhul ning Kanada projektid on kajastatud finantsinvesteeringuna. Tegeleme Kanadas esialgu maaväärindamise protsessiga.

Weston road projekti esimese faasi eesmärgiks on kinnistu ehitusmahtude tõstmine 27 000 m<sup>2</sup>-ilt ca 53 000 m<sup>2</sup>-ni ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks.

Isabella projekti esimese faasi eesmärgiks on Torontos aadressil 164 – 168 Isabella street asuva kolme kinnistu liitmine ja tekkinud uuele kinnistule elukondliku kõrghoone planeerimine ehitusmahus ca 42 000 m<sup>2</sup>.





## Arendusprojektid Tallinnas (seisuga 30. september 2023)



### Planeering menetluses

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

### Ehitusluba menetluses/olemas

- 6 Manufaktuuri 5

### Ehituses ja/või müügis

- 7 Lembitu 4
- 8 Manufaktuuri 7
- 9 Nõmme tee 57
- 10 Paevälja 11
- 11 Paldiski mnt 227c
- 12 Meistri 14

## Arendusprojektid Riias (seisuga 30. september 2023)



### Planeering menetluses

- 1 Riga Properties 4

### Ehitusluba menetluses/olemas

- 2 Ganibu Dambis 17a
- 3 Saules aleja 2a
- 4 Ulbrokas 34
- 5 Braila 23
- 6 Jurmalas Gatve / Imanta 8. linija

### Ehituses ja/või müügis

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

## Valmis arendusprojektid (seisuga 30. september 2023):



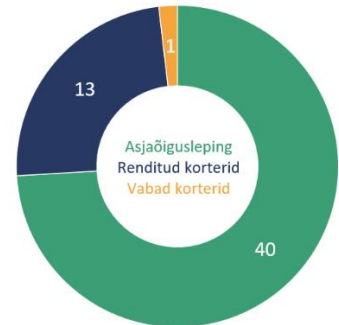
Projekt: Strēlnieku 4b  
Hepsor S4B SIA

Aadress: Strēlnieku 4b, Rīa

Korterite arv: 54

Ehituse lõpp: 2020

Koduleht: [hepsor.lv/strelnieku4b](https://hepsor.lv/strelnieku4b)



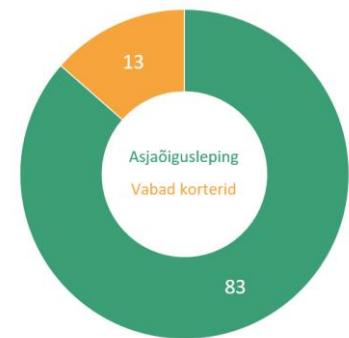
Projekt: Paevälja Hoovimajad  
Hepsor PV11 OÜ

Aadress: Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn

Korterite arv: 96

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

Koduleht: [hepsor.ee/paevalja](https://hepsor.ee/paevalja)



Projekt: Kuldigas Parks  
Kvarta SIA

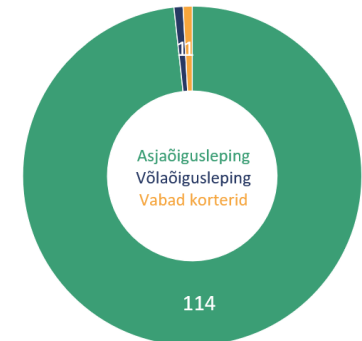
Aadress: Gregora iela 2a, Rīa

Korterite arv: 116

Ehituse algus: IV kvartal 2021

Ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: [hepsor.lv/kuldigasparke/](https://hepsor.lv/kuldigasparke/)



Projekt: Mārupes Dārzs  
Hepsor Mārupe SIA

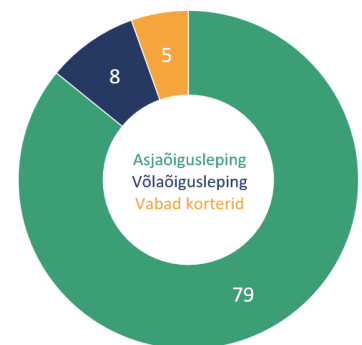
Aadress: Liela 45, Mārupe, Rīa piirkond

Korterite arv: 92

Ehituse algus: II kvartal 2022

Ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: [hepsor.lv/Marupesdarzs/](https://hepsor.lv/Marupesdarzs/)





Projekt: Büroo 113  
Hepsor P113 OÜ

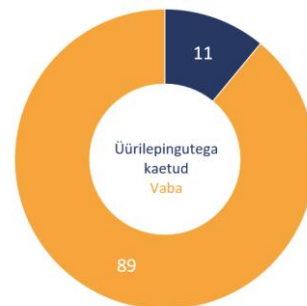
Aadress: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üüritav pind: 4 002 m<sup>2</sup>

Täituvus: 100%

Ehituse lõpp: IV kvartal 2022

Koduleht: [byroo113.ee/](http://byroo113.ee/)



Projekt: Grüne Maja  
Hepsor M14 OÜ

Aadress: Meistri 14, Tallinn

Üüritav pind: 3 430 m<sup>2</sup>

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: [gryne.ee](http://gryne.ee)



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



Projekt: Ojakalda Kodud  
Hepsor 3TORNI OÜ

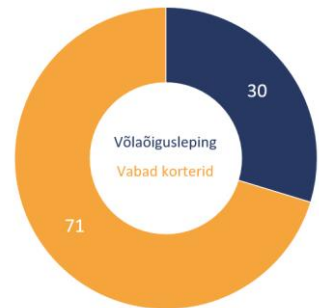
Address: Paldiski mnt 227c, Tallinn

Korterite arv: 101

Ehituse algus: III kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024

Koduleht: [hepsor.ee/ojakalda](https://hepsor.ee/ojakalda)



Projekt: Lilleküla Kodud  
Hepsor N57 OÜ

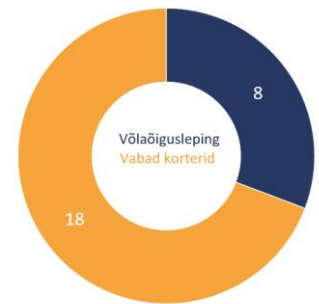
Address: Nõmme tee 57, Tallinn

Korterite arv: 26

Ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2024

Koduleht: [hepsor.ee/lillekylakodud/](https://hepsor.ee/lillekylakodud/)



Projekt: Manufaktuuri Kvartal  
Hepsor Phoenix 2 OÜ

Address: Manufaktuuri 7, Tallinn

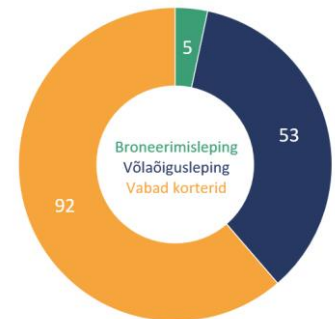
Korterite arv: 150

Üüritav pind: 453 m<sup>2</sup>

Ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2024

Koduleht: [hepsor.ee/manufaktuur/m7](https://hepsor.ee/manufaktuur/m7)



Projekt: Nameja Residence  
Hepsor RD5 SIA

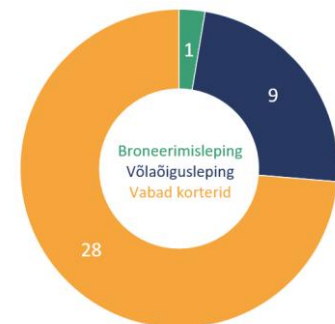
Address: Ranka Dambis 5, Riia

Korterite arv: 38

Ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024

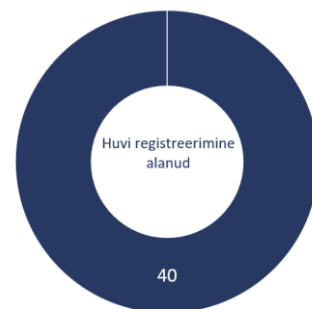
Koduleht: [hepsor.lv/namejarezidence/en/](https://hepsor.lv/namejarezidence/en/)



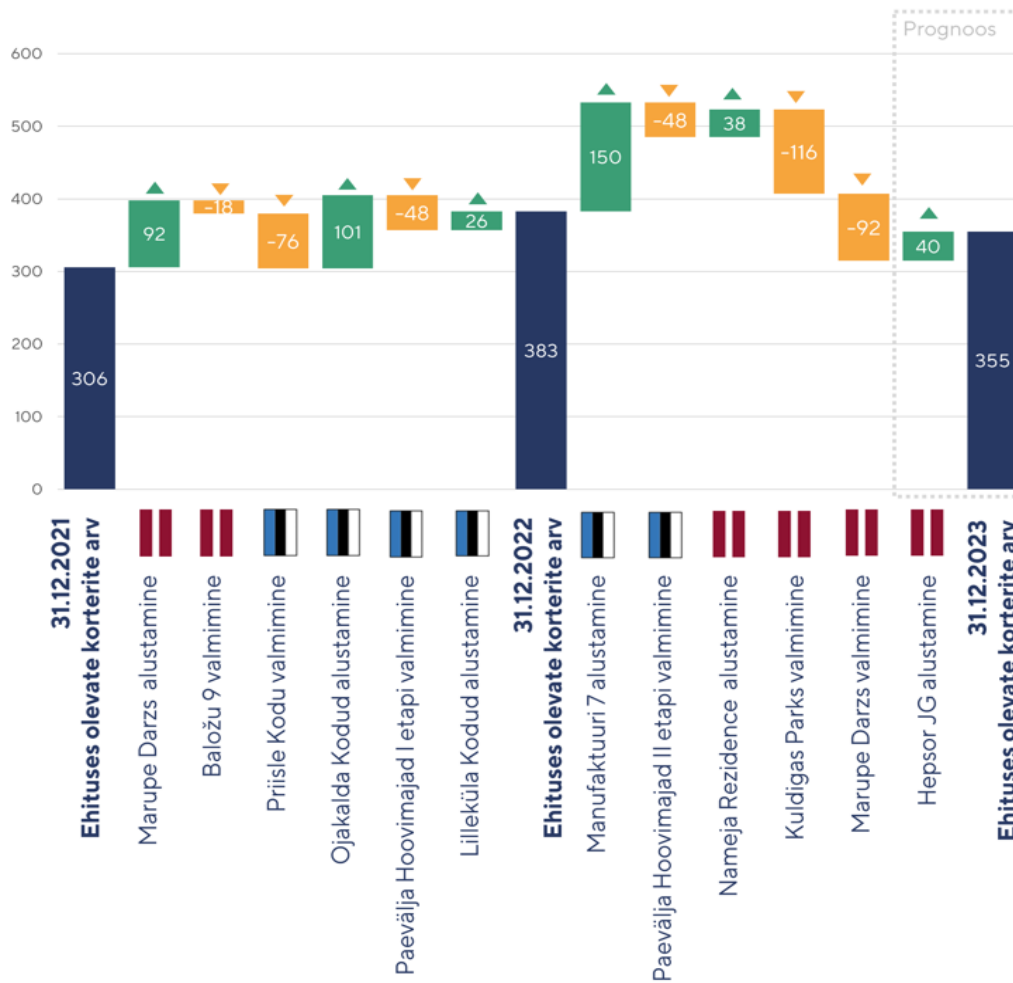
## Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2023. aastal (seisuga 30. september 2023):



Projekt:	Hepsor JG SIA
Adress:	Jurmala Gatve/Imanta 8. linija, Riia
Korterite arv:	40
Planeeritud ehituse algus:	IV kvartal 2023
Planeeritud ehituse lõpp:	IV kvartal 2024
Koduleht:	<a href="https://hepsor.lv/annenhofmajas/">https://hepsor.lv/annenhofmajas/</a>



## Ehituses olevate ja valminud korterite arv, 2021 - 2023:

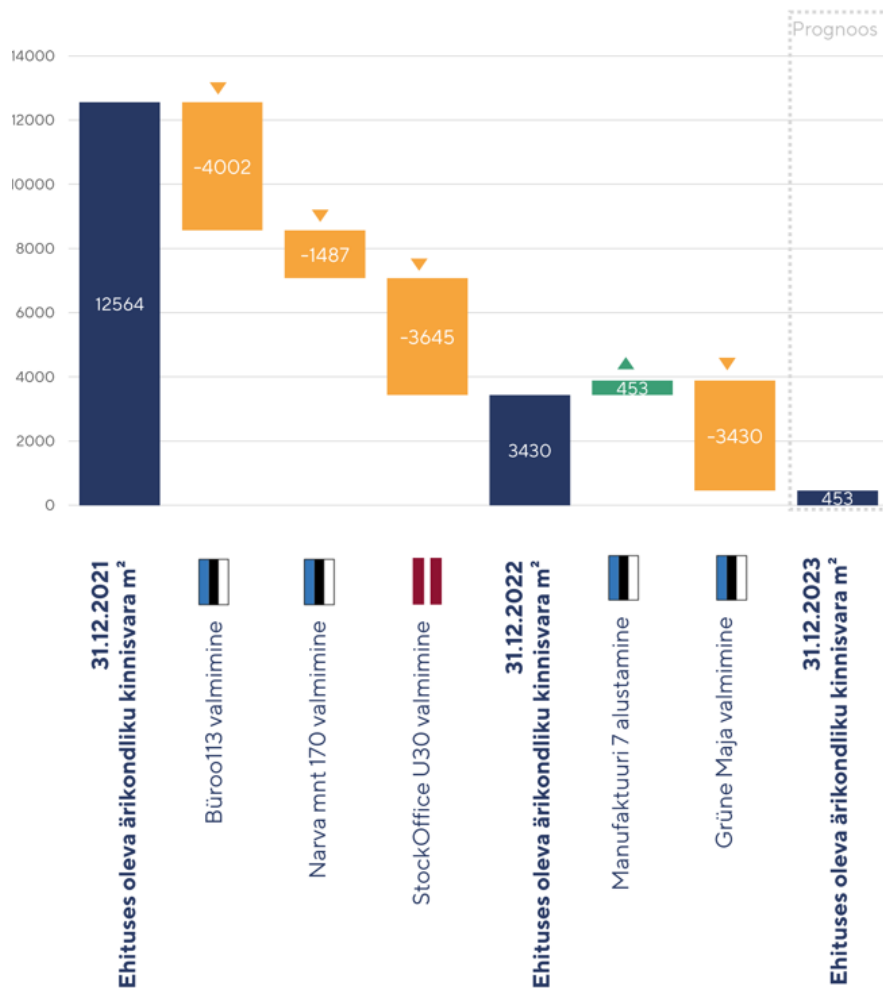


## Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 30. juuni 2023):

Projekt	Staatus	Korterite arv kokku	Korterite arv		Korterite %		Ehituse valmimine
			Müüdnud*	Müümata	Müüdnud*	Müümata	
Strēlnieku 4b, Läti	Valmis	54	40	14	74%	26%	2020
Paevälja Hoovimajad	Valmis	96	83	13	86%	14%	I etapp IV kv 2022 II etapp I kv 2023
Kuldigas Parks, Läti	Valmis	116	114	2	98%	1%	II kv 2023
Mārupes Dārzs, Läti	Valmis	92	79	13	86%	14%	II kv 2023
Ojakalda Kodud	Ehituses	101	30	71	30%	70%	I kv 2024
Lilleküla Kodud	Ehituses	26	8	18	31%	69%	III kv 2023
Manufaktuuri 7	Ehituses	150	58	92	39%	61%	III kv 2024
Nameja Rezidence, Läti	Ehituses	38	10	28	26%	74%	III kv 2024
<b>Kokku</b>		<b>673</b>	<b>422</b>	<b>251</b>	<b>63%</b>	<b>37%</b>	

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

## Ehituses olevad ärikinnisvara mahud, 2021-2023:



2023. aastal alustati Manufaktuuri 7 projekti raames valmivate äripindade ehitusega (453 m<sup>2</sup>) ning II kvartalis valmisid ja anti üürnikele üle viimased Grüne Maja äripinnad. 2023. aasta viimases kvartalis uute äripindade ehitamist ei alustata.

### Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (sisuga 30.september 2023):

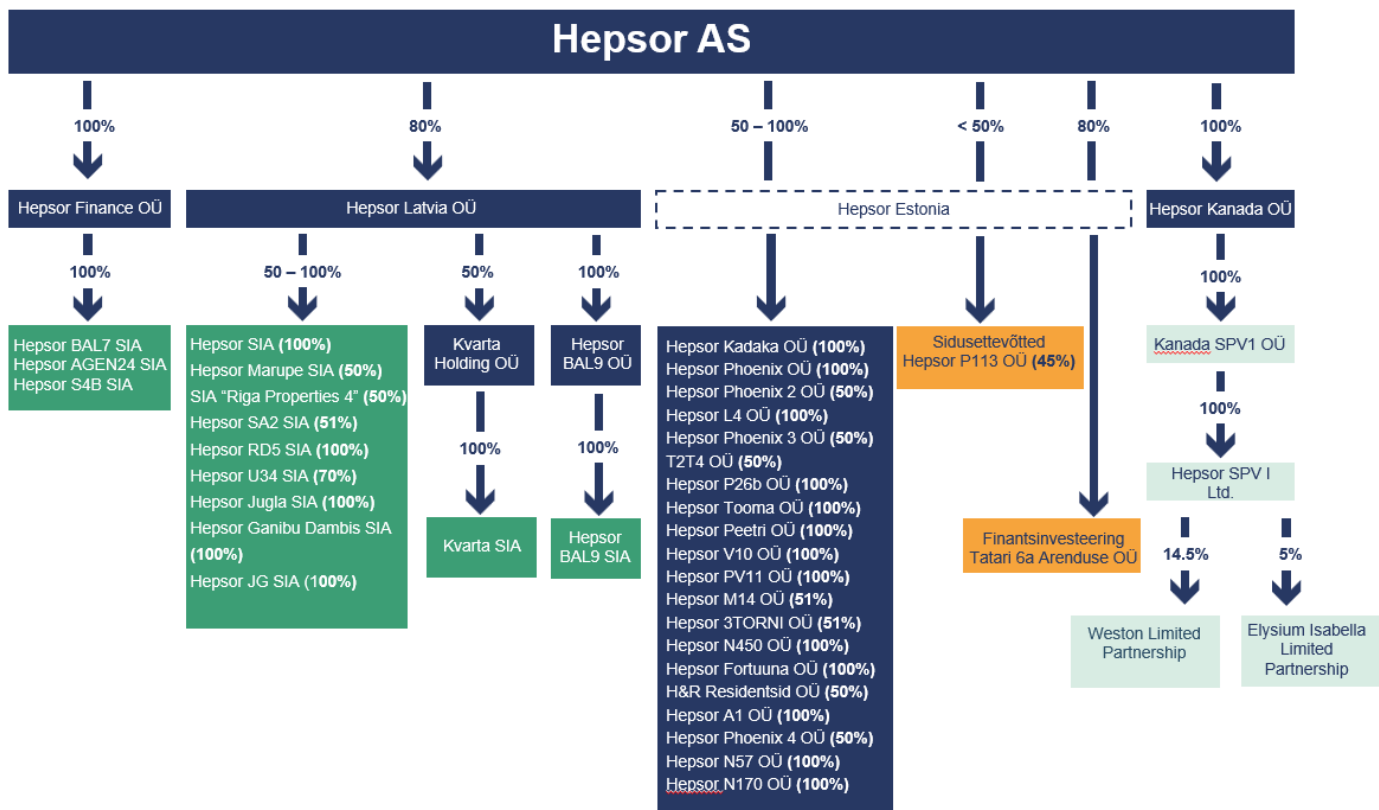
	Üüritav pind m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud %
Büroo113	4 002	431	11
Grüne Maja	3 430	3 430	100
Manufaktuuri 7	453	0	0
<b>Kokku</b>	<b>7 885</b>	<b>3 861</b>	<b>49</b>

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. septembril 2023 koosnes kontsern ematettevõttest, 41 tütarettevõttest ja ühest sidusettevõttest (30. september 2022: ematettevõte, 37 tütarettevõtet, 2 sidusettevõtet). Tatari 6a Arenduse OÜ, Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



## 2023. aasta 9 kuu jooksul toimunud 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.
- ✓ Aprillis asutas Hepsor Kanada OÜ tütarettevõtte Hepsor Kanada SPV 1 OÜ. Hepsor Kanada SPV 1 OÜ asutas omakorda tütarettevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd.
- ✓ Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ müüs Hepsor U30 SIA osad 10. mail 2023 sõlmitud müügilepingu alusel.
- ✓ Augustis 2023. aastal ostis Hepsor AS vähemusosanikelt välja osalused Hepsor N170 OÜ-s, saades ettevõtte 100%-liseks omanikuks.
- ✓ Augustis 2023 omandas Hepsor Latvia OÜ 50% osaluse ühingus SIA „Riga Properties 4“.
- ✓ Juunis ning septembris 2023 sõlmis Kanada tütarettevõtte Hepsor SPV I Ltd partnerluslepingud Torontos Weston'i ning Isabella kinnistute arendamiseks.

# 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 tütaretevõtte 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 asutas Hepsor Kanada OÜ tütaretevõtte Hepsor Kanada SPV 1 OÜ. Hepsor Kanada SPV 1 OÜ asutas omakorda tütaretevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd.
- ✓ 20. aprillil 2023 allkirjastasid Hepsor Latvia OÜ tütaretevõtte 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 tütaretevõtte 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kogupindalaga kinnistute müügiks, millest 24 060 m<sup>2</sup> moodustas ärimaa ja ülejäänud osa üldkasutatav maa.
- ✓ Hepsori Kanada tütaretevõtte 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.
- ✓ Hepsor AS tütaretevõtte Hepsor Latvia OÜ allkirjastas 25. augustil 2023 lepingu, millega soetatakse 50% SIA „Riga Properties 4“ osadest. SIA „Riga Properties 4“ on sõlminud ostulepingud kahe kinnistu ostuks Lätis Riia lähistel kogupindalaga 74 314 m<sup>2</sup>. Kinnistute arendamisel on Hepsori partneriteks Rīgas Īpašumu Fonds SIA ja Venturecorp Property Holdings UAB.
- ✓ Hepsor AS-i 45%-lise osalusega sidusettevõtte Hepsor P113 OÜ ütles üles üürilepingu Novel Clinic Assets OÜ-ga üürniku poolse üürilepingu tingimuste olulise rikkumise tõttu. Hepsor tegeleb vabanenud üüripinnale (3 575 m<sup>2</sup>) uute üürnike otsimisega.
- ✓ Hepsor AS-i Kanadas registreeritud tütaretevõtte Hepsor SPV I Ltd tegi 20. septembril 2023 oma teise investeeringu Kanada kinnisvaraturule. Koos Kanada partneritega osteti 3 kõrvutiasuvat elukondlikuks arenduseks sobivat kinnistut Toronto kesklinnas. Kinnistu arendamiseks asutati Elysium Isabella Limited Partnership.

# Majandustulemused

Kontserni 2023. aasta III kvartali müügitulu oli 15,5 miljonit eurot (III kvartal 2022: 1,7 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis moodustas kolmandas kvartalis 14,9 miljonit eurot (III kvartal 2022: 1,4 miljonit eurot) ehk 96,4% kogu kontserni müügitulust (III kvartal 2022: 86,2%).

Üheksa kuu müügitulu kokku oli 36,0 miljonit eurot (9 kuud 2022: 5,6 miljonit eurot), millest Läti müügitulu oli 25,5 miljonit eurot (9 kuud 2022: 5,0 miljonit eurot) ehk 70,7 % (9 kuud 2022: 96,4%) 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 esimese üheksa kuuga müüs kontsern kokku 240 korterit, sellest 43 korterit Tallinnas, Paevälja Hoovimajade arendusprojektis ja 197 korterit Lätis, Riias- aadressil Gregora iela 2a, Kuldigas Parks arendusprojektis anti klientidele üle 114 korterit, Mārupes Dārzs arendusprojektis anti klientidele üle 79, aadressil Liela 45, asuvat korterit ja Strelnieku 4b arendusprojektis 4 korterit. Teises kvartalis müüdi kinnistud, Tallinnas Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6.

Lisaks korterite müügile pakub kontsern ka projektijuhtimisteenuseid ning teenib üüritulu. Kolmandas kvartalis oli muu müügitulu kokku 392 tuhat eurot (III kvartal 2022: 317 tuhat eurot) moodustades 2,5 % (III kvartal 2022: 19,0%) kogu müügitulust. Üheksa kuuga teenis kontsern muud müügitulu 1 275 tuhat eurot (9 kuud 2022: 723 tuhat eurot), mis oli 3,5% (9 kuud 2022: 12,7%) kogu kontserni müügitulust.

## Kasumlikkus

Kontserni kolmanda kvartali brutokasum oli 2 033 tuhat eurot ja brutokasumimarginaal oli 13,2% (III kvartal 2022: 320 tuhat eurot ja 19,2%) ja üheksa kuu brutokasumiks kujunes 6 824 tuhat eurot, brutokasumimarginaal 18,9% (9 kuud 2022: 522 tuhat eurot ja 9,3%) Brutokasumit mõjutas enim suurem müüdnud korterite arv. Müüdnud arendusprojektide brutokasum 2023. aasta kolmandas kvartalis oli 2 381 tuhat eurot (III kvartal 2022: 348 tuhat eurot) ja brutokasumimarginaaliks kujunes 15,8% (III kvartal 2022: 25,8%) ning üheksa kuu müüdnud arendusprojektide brutokasum oli 7 632 tuhat eurot (9 kuud 2022: 634 tuhat eurot) ning brutokasumimarginaaliks oli 22,0% (9 kuud 2022: 12,9%).

Kontserni 2023. aasta kolmanda kvartali ärikasum oli 1 585 tuhat eurot ja üheksa kuu ärikasum oli 5 311 tuhat eurot (III kvartal 2022: ärikahjum 19 tuhat eurot ja 9 kuud 2022: ärikahjum 519 tuhat eurot), aruandeaasta kolmanda kvartali ärikasumi marginaal oli 10,3% (III kvartal 2022: -1,1%) ja üheksa kuu ärikasumi marginaaliks kujunes 14,7% (9 kuud 2022: -9,2 %).

Kontserni kolmanda kvartali puhaskasum oli 1 190 tuhat eurot (III kvartal 2022: 129 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 469 tuhat eurot (III kvartal 2022: 132 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskasum oli 721 tuhat eurot (III kvartal 2022: puhaskahjum 3 tuhat eurot). Aruandeaasta üheksa kuu puhaskasum oli 4 778 tuhat eurot (9 kuud 2022: puhaskahjum 129 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 2 272 tuhat eurot (9 kuud 2022: puhaskahjum 141 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskasum oli 2 506 tuhat eurot (9 kuud 2022: 12 tuhat eurot). Puhaskasumimarginaal oli aruandeaasta kolmandas kvartalis 7,7% ja üheksa kuuga 13,3% (III kvartal 2022: 7,7% ja 9 kuud 2022:-2,3%). Emaettevõtte omanike kasumimarginaaliks kujunes kolmandas kvartalis 3,0% (III kvartal 2022: 7,9%) ja üheksa kuuga 6,3% (9 kuud 2022: -2,5%).

## Bilanss

Kontserni bilansimaht oli 30.09.2023 seisuga 85,8 miljonit eurot (30.09.2022: 74,3 miljonit eurot), mis on 15,5% suurem kui võrreldaval perioodil. Varud moodustasid bilansimahust 80,2% ehk 68,8 miljonit eurot (30.09.2022: 90,3% ja 67,1 miljonit eurot). Ajavahemikul 01.10.2022 kuni 30.09.2023 on kontsern ostunud 2 uut arendusprojekti: elukondliku arendusprojekti, Tallinnas aadressil Nõmme tee 57 ja äriarenduse Smaidu, Dreilini, millega lisandus arendusportfelli kokku 26 uut korterit ja 23 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> võrra. Perioodil 01.10.2022-30.09.2023 on kontsern müünud asjaõiguslepingutega 286 korterit.

Seisuga 30.09.2023 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 8,2% ehk 7,1 miljonit eurot (30.09.2022: 4,2% ehk 3,1 miljonit eurot).

Kontserni laenukohustised olid 30.09.2023 seisuga kokku 49,0 miljonit eurot võrreldes 45,7 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil. Kontserni omakapital kasvas aastaga 21,9% ning ulatus 23,2 miljoni euroni. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kasvas 19,5% ulatudes 22,2 miljoni euroni.

## Rahavood

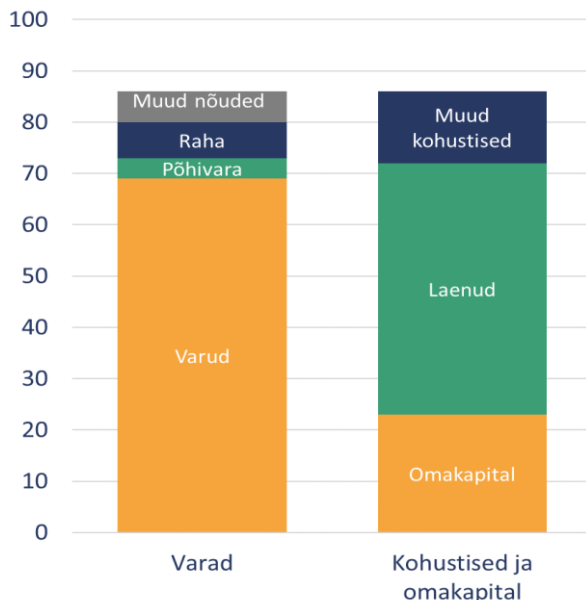
Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2023. aasta alguses 3,8 miljonit eurot (01.01.2022: 10,9 miljonit eurot) ning aruandeperioodi lõpus 7,1 miljonit eurot (30.09.2022: 3,1 miljonit eurot). Perioodi positiivne rahavoog oli 3,3 miljonit eurot (9 kuud 2022: negatiivne 7,8 miljonit eurot).

Põhitegevuse rahavoog oli 2023. aasta esimese üheksa kuuga positiivne 6,3 miljonit eurot (9 kuud 2022: negatiivne 26,7 miljonit eurot). Põhitegevuse rahavooge mõjutas enim ärikasumi kasv ning mitmete arendusprojektide müügist tulenevalt varude vähenemine. Varude muutuse tõttu oli 2023. aasta 9 kuu rahavoog positiivne 3,1 miljonit eurot võrreldaval perioodil varud kasvasid mistõttu rahavoog varude muutustest oli negatiivne 28,4 miljonit eurot.

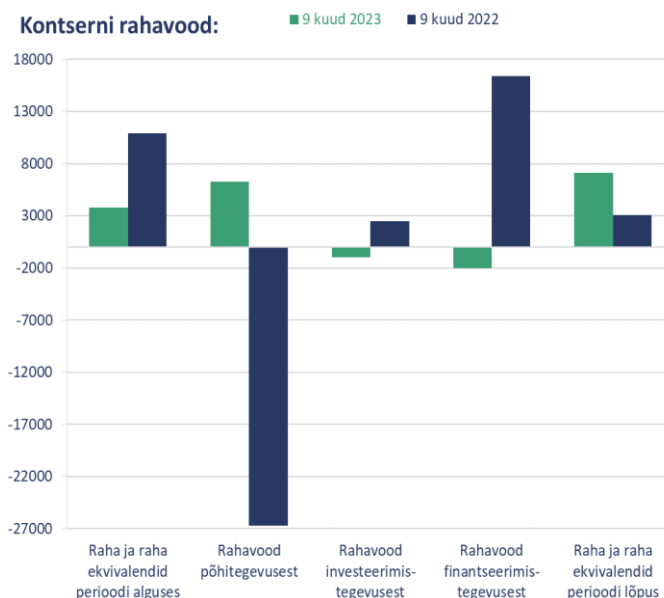
Investeeringustegevuse rahavoog oli 2023. aasta esimese üheksa kuuga negatiivne 1,2 miljonit eurot (9 kuud 2022: positiivne 2,3 miljonit eurot). Netorahavoog tütarettevõtte Hepsor U30 SIA müügist oli 0,6 miljonit eurot. Finantsinvesteering Kanadasse Weston Road arendusprojekti oli 1,5 miljonit eurot. Aruandeaasta üheksa kuuga on kontsern andnud laene 0,3 miljonit eurot. Võrreldaval perioodil oli antud laenude netorahavoog 1,9 miljonit eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne 2,0 miljonit eurot (9 kuud 2022: positiivne 16,4 miljonit eurot). Saadud laenude netosumma 2023. aastal oli 0,6 miljonit eurot (9 kuud 2022: 17,4 miljonit eurot).

Bilansi struktuur 30.09.2023 (m€)



Kontserni rahavood:



## Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	III kvartal 2023	III kvartal 2022	III kvartal 2021	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2021
Müügitulu	15 458	1 668	3 072	36 048	5 622	6 946
Brutokasum/-kahjum	2 033	320	571	6 824	522	1 155
EBITDA	1 632	16	272	5 452	-414	534
Ärikasum/-kahjum	1 585	-19	236	5 311	-519	416
Puhaskasum/-kahjum	1 190	129	148	4 778	-129	182
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	469	132	-91	2 272	-141	-175
Koondkasum/-kahjum	1 002	160	-177	2 871	24	-174
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	441	184	-23	2 284	-375	-107

tuhandetes eurodes	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Varad kokku	85 797	74 300	41 456
Sh varud	68 807	67 118	35 925
Kohustised kokku	62 603	55 268	32 136
Sh laenukohustised kokku	48 966	45 767	26 385
Omakapital kokku	23 194	19 032	9 320
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	22 150	18 529	9 196

## Suhtarvud

	III kvartal 2023	III kvartal 2022	III kvartal 2021	9 kuud 2023	9 kuud 2022	9 kuud 2021
Brutokasumi marginaal	13,2%	19,2%	18,6%	18,9%	9,3%	16,6%
EBITDA marginaal	10,6%	-1,0%	8,9%	15,1%	-7,4%	7,7%
Ärikasumi marginaal	10,3%	-1,1%	7,7%	14,7%	-9,2%	6,0%
Puhaskasumi marginaal	7,7%	7,7%	4,8%	13,3%	-2,3%	2,6%
Üldkulude suhtarv	2,9%	20,0%	11,3%	4,2%	18,6%	10,7%

	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Omakapitali määr	27,0%	25,6%	22,5%
Võlakordaja	57,2%	61,7%	64,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,2	2,5	4,6
Omakapitali tootlus	29,5%	12,5%	22,6%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	18,7%	-3,8%	10,6%
Varade tootlus	7,8%	3,1%	5,0%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

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

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

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

# Prognooside muutmine

## 2023. ja 2024. majandusaasta konsolideeritud prognoosid

Kontserni juhtkond muudab 2022. aastal esitatud finantsprognoose majandusaastateks 2023–2024.

Prognooside korrigeerimise peamine põhjus on:

- Nii 2023. aastal juba lõppenud kui ka 2023. ja 2024. majandusaastal lõppevad arendusprojektid tagavad, võrrelduna varasema finantsprognoosiga, suurema kasumlikkuse.

## 2023. majandusaasta korrigeeritud konsolideeritud prognoos:

tuhandetes eurodes	2023 varasem prognoos	2023 korrigeeritud prognoos	Muutus
Müügitulud	41 100	40 785	-315
Brutokasum	7 020	7 656	636
Äri kasum	5 260	5 589	329
Kasum enne tulumaksu	4 010	4 276	266
Aruandeperioodi puhaskasum	3 306	4 276	970
Emaettevõtte osa puhaskasumist	1 056	1 546	490

## 2023. majandusaasta uuendatud prognoosi olulisemad eeldused:

Projekt	Varasema prognoosi eeldused	Korrigeeritud prognoosi eeldused
Ulbokas 30 stock-office	Müüakse 2023. aasta jooksul.	2023. aastal müüdi Hepsor U30 SIA osad, kontsern teenis finantstulu.
Paevälja Hoovimajad	2023.aasta lõpuks müüakse 48 korterit.	2023. aastal müüakse 44 korterit.
Strelnieku 4B	Müüakse viimased 20 korterit, enne müüki teenib kontsern üüritulu.	2023. aastal müüakse 8 korterit, müümata korteritelt teenib kontsern üüritulu.
Grüne Maja	Hinnatakse rahavoo alusel õiglasesse väärtusesse. Kontsern teenib arendusprojektist üüritulu.	Kontsern teenib üüritulu, arendusprojekt müüakse 2024. aastal.
Ganibu Dambis	Projekti arendusperioodil teenib kontsern üüritulu.	Projekti arendusperioodil teenib kontsern üüritulu.
Kuldīgas Parks	Müüakse kõik 116 korterit.	Müüakse kõik 116 korterit.
Mārupes Dārzs	Müüakse kõik 92 korterit.	Müüakse kõik 92 korterit
Büroo 113	Kontsern saab finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil.	Kontsern saab finantskahjumit sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil.
Lilleküla Kodud	-	2023. aastal müüakse 8 korterit
Tooma 2/Tooma 4 kinnistud	-	2023. aastal müüdi Tallinnas, Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 kinnistud

## 2024. majandusaasta korrigeeritud konsolideeritud prognoos:

Varasemas prognoosis tegime 2024. aasta kohta kaks prognoosi, ühe pigem konservatiivsema ja teise optimistlikuma. Korrigeeritud prognoosi teeme eeldusel, et uute kodude müügitempo Hepsori arendusprojektides, nii Tallinnas kui ka Riias, jääb tänasele igakuisele keskmisele tasemele ehk korrigeeritud prognoosi alusel ei eelda Hepsor tervikuna olulist turuaktiivsuse kasvu.

tuhandetes eurodes	2024 varasem prognoos	2024 varasem optimistlikum prognoos	2024 korrigeeritud prognoos	Muutus võrdluses varasema prognoosiga	Muutus võrdluses varasema optimistlikuma prognoosiga
Müügitulud	50 957	65 699	43 113	-7 844	-22 586
Brutokasum	7 723	10 467	8 332	609	-2 135
Äri kasum	5 795	8 539	6 189	394	-2 350
Kasum enne tulumaksu	4 463	7 935	4 531	68	-3 404
Aruandeperioodi puhaskasum	4 463	7 935	4 531	68	-3 404
Emaettevõtte osa puhaskasumist	1 594	3 766	2 478	884	-1 288

## 2024. majandusaasta uuendatud prognoosi olulisemad eeldused:

Arendusprojekt	Varasem prognoosi eeldused	Varasem optimistlikum prognoosi eeldused	2024 korrigeeritud prognoosi eeldused
Lilleküla Kodud	Müüakse kõik 26 korterit.	Müüakse kõik 26 korterit.	Müüakse viimased 18 korterit
Manufaktuuri Kvartal	Müüakse 150 korterist 92 korterit.	Müüakse 150 korterist 123 korterit.	Müüakse 150-st korterist 120 korterit.
Ojakalda Kodud	Müüakse kõik 101 korterit.	Müüakse kõik 101 korterit.	Müüakse 101-st korterist 50 korterit
Nameja Residence	Müüakse kõik 38 korterit.	Müüakse kõik 38 korterit.	Müüakse 38-st korterist 25 korterit
Grüne Maja	Kontsern teenib üüritulu.	Kontsern teenib üüritulu, arendusprojekt müüakse 2024. aasta lõpus.	Kontsern teenib üüritulu, arendusprojekt müüakse 2024. aastal.
Büroo 113	Kontsern saab finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil.	Kontsern saab finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil arvestades, et 2024. aasta lõpus arendusprojekt müüakse.	Kontsern saab finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil.
Strelnieku 4B	-	-	Müüakse viimased 12 korterit, enne müüki teenib kontsern üüritulu.

# Aktsia ja aktsionärid

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

Seisuga 30. september 2023 oli Hepsor AS-il 10 851 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
<b>Kokku</b>	-	<b>3 000 000</b>	<b>77,83</b>

## Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 30. september 2023:

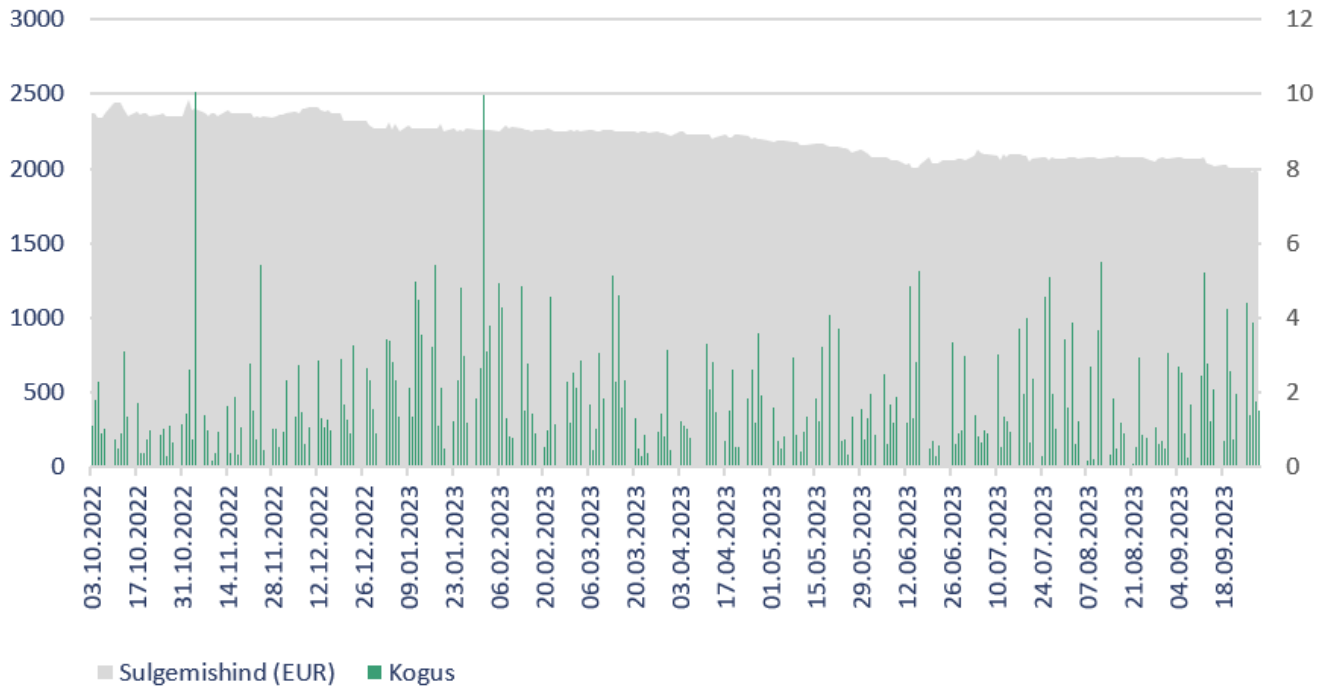
Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	5	0,05%	3 000 000	77,83%
10 001-100 000	7	0,06%	228 235	5,92%
1001-10 000	53	0,49%	152 429	3,95%
101-1000	816	7,52%	210 195	5,45%
1-100	9 970	91,88%	263 842	6,84%
<b>Kokku</b>	<b>10 851</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 854 701</b>	<b>100,00%</b>

Perioodil 1. jaanuar 2023 kuni 30. september 2023 teostati Hepsori aktsiatega kokku 5 641 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 92 804 aktsiat kogusummas 801 077 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 9,23 eurot ning madalaim 7,9 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30. september 2023 seisuga 30,5 miljonit eurot ning kontserni omakapital 23,2 miljonit eurot.





## Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 12 kuud (1. oktoober 2022 - 30 september 2023):



Allikas: Nasdaq Baltic

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



INDEX/AKTSIA	AVAMISHIND	SULGEMISHIND	MUUTUS
OMX Baltic_10	260,34	289,2	11,09%
HPR1T - Hepsor	9,54	7,9	-17,19%

Allikas: Nasdaq Baltic

# Konsolideeritud finantsaruanded

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b>Varad</b>				
<b>Käibevarad</b>				
Raha ja raha ekvivalendid		7 083	3 754	3 110
Nõuded ja ettemaksed	3	5 578	1 731	1 596
Lühiajalised laenuõuded	4	311	0	100
Varud	2	68 807	69 760	67 118
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>81 779</b>	<b>75 245</b>	<b>71 924</b>
<b>Põhivarad</b>				
Materiaalne põhivara		193	232	230
Immateriaalne põhivara		5	7	2
Finantsinvesteeringud	4	1 504	2	2
Investeeringud sidusettevõtetesse	18	384	1 086	209
Pikaajalised laenuõuded	4	1 766	1 766	1 766
Muud pikaajalised nõuded		166	30	167
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>4 018</b>	<b>3 123</b>	<b>2 376</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>19</b>	<b>85 797</b>	<b>78 368</b>	<b>74 300</b>
<b>Kohustised ja omakapital</b>				
<b>Lühiajalised kohustised</b>				
Lühiajalised laenukohustised	5	2 270	22 565	2 445
Lühiajalised rendikohustised		26	46	33
Ettemaksed klientidelt		2 227	3 054	3 497
Võlad tarnijatele ja muud võlad	6	8 683	4 007	3 213
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>13 206</b>	<b>29 672</b>	<b>9 188</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>				
Pikaajalised laenukohustised	5	46 696	26 015	43 322
Pikaajalised rendikohustised		68	68	66
Muud pikaajalised kohustised	7	2 633	2 290	2 692
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>49 397</b>	<b>28 373</b>	<b>46 080</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>19</b>	<b>62 603</b>	<b>58 045</b>	<b>55 268</b>
<b>Omakapital</b>				
Aktiivkapital		3 855	3 855	3 855
Ülekurs		8 917	8 917	8 917
Reservkapital		385	0	0
Jaotamata kasum		10 037	7 551	6 260
<b>Omakapital kokku</b>		<b>23 194</b>	<b>20 323</b>	<b>19 032</b>
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		22 150	19 866	18 529
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		1 044	457	503
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>		<b>85 797</b>	<b>78 368</b>	<b>74 300</b>

## Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	9 kuud 2023	9 kuud 2022	III kvartal 2023	III kvartal 2022
Müügitulu	10,19	36 048	5 622	15 458	1 668
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	11	-29 224	-5 100	-13 425	-1 348
<b>Brutokasum</b>		<b>6 824</b>	<b>522</b>	<b>2 033</b>	<b>320</b>
Turustuskulud (-)	12	-399	-279	-131	-106
Üldhalduskulud (-)	13	-1 110	-764	-323	-227
Muud äritulud		112	47	30	0
Muud ärikulud (-)		-116	-45	-24	-6
<b>Ärikasum/-kahjum</b>	<b>19</b>	<b>5 311</b>	<b>-519</b>	<b>1 585</b>	<b>-19</b>
Finantstulud	15.1	1 129	849	83	282
Finantskulud (-)	15.2	-1 662	-454	-478	-142
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>4 778</b>	<b>-124</b>	<b>1 190</b>	<b>121</b>
Tasumisele kuuluv tulumaks (-)		0	-5	0	0
Edasilükkunud tulumaks (-)		0	0	0	8
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>4 778</b>	<b>-129</b>	<b>1 190</b>	<b>129</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		2 272	-141	469	132
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		2 506	12	721	-3
<b>Muu koondkasum/- kahjum</b>					
Omanikuvahetusega seotud muutused	17	250	135	182	0
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	8	-2 157	18	-370	31
<b>Aruandeperioodi muu koondkasum kokku</b>		<b>-1 907</b>	<b>153</b>	<b>-188</b>	<b>31</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		12	-234	-28	52
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		-1 919	387	-160	-21
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>2 871</b>	<b>24</b>	<b>1 002</b>	<b>160</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		2 284	-375	441	184
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		587	399	561	-24
Kasum aktsia kohta					
Tava (eurot aktsia kohta)		0,59	-0,04	0,12	0,03
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		0,59	-0,04	0,12	0,03

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum		
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>0</b>	<b>6 132</b>	<b>133</b>	<b>19 037</b>
<b>2022</b>						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-141	12	-129
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-234	387	153
Tasutud dividendid	0	0	0	0	-29	-29
<b>Saldo 30.09.2022</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>0</b>	<b>5 757</b>	<b>503</b>	<b>19 032</b>
<b>01.10-31.12.2022</b>						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	1 537	-77	1 460
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-200	31	-169
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>0</b>	<b>7 094</b>	<b>457</b>	<b>20 323</b>
<b>2023</b>						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	2 272	2 506	4 778
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	12	-1 919	-1 907
Reservkapitali moodustamine	0	0	385	-385	0	0
<b>Saldo 30.09.2023</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>385</b>	<b>8 993</b>	<b>1 044</b>	<b>23 194</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	9 kuud 2023	9 kuud 2022
<b>Põhitegevuse rahavood</b>			
<b>Aruandeaasta ärikasum/-kahjum</b>	<b>19</b>	<b>5 311</b>	<b>-519</b>
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		141	105
Muud muutused		25	37
Tasutud tulumaks		0	-5
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-3 887	-984
Varude muutus	16	3 117	-28 403
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		1 566	3 094
<b>Põhitegevusest rahavood kokku</b>		<b>6 273</b>	<b>-26 675</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-17	-111
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-2	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel		-3	-400
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel	4	-1 502	0
Laekunud tütarettevõtete müügist	17	595	135
Laekunud intressid		24	317
Antud laenud	4	-311	-176
Antud laenude tagasimaksed	4	0	2 026
Muud laekumised investeerimistegevusest		0	460
<b>Investeerimistegevusest rahavood kokku</b>		<b>-1 216</b>	<b>2 251</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	5	26 064	22 367
Saadud laenude tagasimaksed	5	-25 435	-4 963
Makstud intressid	16	-2 467	-824
Kapitalirendi tagasimaksed		-7	-8
Kasutusrendi tagasimaksed		-94	-81
Makstud dividendid		0	-29
Tasutud tütarettevõtte jagunemisel		0	-18
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-15	-41
<b>Finantseerimistegevusest rahavood kokku</b>		<b>-1 954</b>	<b>16 403</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>3 103</b>	<b>-8 021</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>3 754</b>	<b>10 889</b>
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha	17	226	242
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		3 103	-8 021
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>7 083</b>	<b>3 110</b>

## Konsolideeritud finantsaruannete lisad

### Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2023. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandlusstandarditele ("IFRS (EL)"), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2023. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2022. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuanandes on võrdlusperioodidena esitatud 2022. aasta auditeeritud andmed ja 2022. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2023. aasta kolmanda kvartali ja üheksa 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.

### Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 30.09.2023 on kasutusload väljastatud Gregora iela 2a ja Strēlnieku 4b arendusprojektidele Riias, Liela 45 arendusprojektile Marupes ja Meistri 14 arendusprojektile Tallinnas.

Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 30.09.2023 klientidele üleandmata 29 korterit (31.12.2022: 26; 30.09.2022: 24) nendest 14 korterit Strēlnieku 4b, 13 korterit Liela 45 ja 2 korterit Gregora iela 2a arendusprojektis.

Lisaks on müügiks valmis arendusprojektid Tallinnas, Paevälja 11 millele ei ole väljastatud kasutusluba. Paevälja 11 arendusprojektis on seisuga 30.09.2023 asjaõiguslepingutega müümata 13 korterit.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 30.09.2023 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 1 779 tuhat eurot (31.12.2022: 1 842 tuhat eurot; 30.09.2022: 1 478 tuhat eurot). Lisainformatsioon lisa 16.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
A – planeering menetluses	9 820	13 236	13 489
B – ehitusluba menetluses	10 803	7 272	9 539
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	4 547	8 924	8 590
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	31 720	30 151	29 780
E – ehitus valmis, müügis	11 917	10 177	5 720
<b>Varud kokku</b>	<b>68 807</b>	<b>69 760</b>	<b>67 118</b>

Kontserni varude all kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				30.09.2023		31.12.2022		30.09.2022	
<b>Pooleliolevad arendusprojektid</b>									
Aadress	Arendusettevõtte	Asukoht	Segment	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 718	E	909	E	0	-
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	5 585	D	8 877	D
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	12 309	D	3 482	D	2 984	C
Narva mnt 150, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	3 726	A	3 609	A	3 637	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	4 905	B	4 168	B	4 033	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	11 989	D	3 018	C	2 755	B
Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	T2T4 OÜ	Eesti	Äri	0	-	1 248	C	1 211	C
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	3 056	C	2 954	C	2 890	C
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Äri	0	-	3 193	D	7 181	D
Alaveri 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 657	A	1 657	A	1 657	A
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 022	A	2 023	A	2 023	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 223	A	1 168	A	1 153	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	922	A	843	A	812	A
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	4 595	D	1 704	C	1 505	C
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	890	B	886	B	965	B
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	0	-	7 766	D	5 539	D
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	2 827	D	416	B	393	B
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	0	-	0	-	4 069	E
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	1 491	C	1 128	B	1 109	B
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	496	B	314	B	284	B
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	0	-	10 125	D	8 183	D
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 047	B	3 918	A	3 855	A
Jurmala Gatve, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	465	B	360	B	329	A
Smaidu, Dreilini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	252	A	0	-	0	-
-muud projektid		Eesti		18	A	18	A	23	A
<b>Pooleliolevad arendusprojektid kokku</b>				<b>58 608</b>		<b>60 492</b>		<b>65 467</b>	
<b>Müügiks valmis arendusprojektid</b>									
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E	16	E
Meistri 14, Tallinn	Hepsor Meistri 14 OÜ	Eesti	Äri	7 637	E	4 026	E	0	-
Strelnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	884	E	1 106	E	1 635	E
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	0	-	4 120	E	0	-
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	308	E	0	-	0	-
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	1 354	E	0	-	0	-
Balozu tn 9, Riia	Hepsor Bal9 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	0	-	0	-
<b>Müügiks valmis arendusprojektid kokku</b>				<b>10 199</b>		<b>9 268</b>		<b>1 651</b>	
<b>Varud kokku</b>				<b>68 807</b>		<b>69 760</b>		<b>67 118</b>	

## Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Nõuded ostjatele	1 480	718	174
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-1	-10	-12
<b>Nõuded ostjatele kokku</b>	<b>1 479</b>	<b>708</b>	<b>162</b>
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	3 526	317	418
Muud maksud	13	1	15
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	500	279	996
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>4 039</b>	<b>597</b>	<b>1 429</b>
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	3	1	1
Muud lühiajalised nõuded	57	20	4
Tagatisdeposiit	0	405	0
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>60</b>	<b>426</b>	<b>5</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>5 578</b>	<b>1 731</b>	<b>1 596</b>

## Lisa 4. Antud laenud

2023. aasta teises kvartalis antud laen Weston Road ühingule summas 1 467 tuhat eurot on ümberliigitatud finantsinvesteeringuks. Seisuga 30.09.2023 on finantsinvesteeringu soetusmaksumus 1 502 tuhat eurot.

tuhandetes eurodes	Vähemusosaluse omanik	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 20)	Kokku
<b>2023</b>				
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 766</b>	<b>1 766</b>
Antud laenud	311	1 467	0	1 778
Ümberliigitamine finantsinvesteeringuks	0	-1 467	0	-1 467
<b>Laenujääk seisuga 30.09.2022</b>	<b>311</b>	<b>0</b>	<b>1 766</b>	<b>2 077</b>
- lühiajaline osa	311	0	0	311
- pikaajaline osa	0	0	1 766	1 766
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	3%	0%	7%	
<b>2022</b>				
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2021</b>	<b>2 109</b>	<b>1 100</b>	<b>2 587</b>	<b>5 796</b>
Antud laenud	0	0	176	176
Antud laenude tagasimaksed	-29	-1 100	-897	-2 026
Tütarettevõtte jagunemine	-2 080	0	0	-2 080
<b>Laenujääk seisuga 30.09.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 866</b>	<b>1 866</b>
- lühiajaline osa	0	0	100	100
- pikaajaline osa	0	0	1 766	1 766
<b>Laenujääk seisuga 01.10.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 866</b>	<b>1 866</b>
Antude laenude tagasimaksed	0	0	-100	-100
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 766</b>	<b>1 766</b>
- pikaajaline osa	0	0	1 766	1 766
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	-	-	7%-12%	



## Lisa 5. Saadud laenu

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 20)	Kokku
<b>2023</b>				
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2022</b>	<b>30 129</b>	<b>16 145</b>	<b>2 306</b>	<b>48 580</b>
Saadud laenu	20 731	4 244	1 089	26 064
Tagastatud laenu	-21 171	-2 764	-1 500	-25 435
Ümberliigitamine kontsernilaenuks	0	0	-512	-512
Tegeliku intressimäära mõju	0	-3	0	-3
Liitintressi mõju (lisa 16)	0	272	0	272
<b>Laenujääk seisuga 30.09.2023</b>	<b>29 689</b>	<b>17 894</b>	<b>1 383</b>	<b>48 966</b>
- lühiajaline osa	400	620	1 250	2 270
- pikaajaline osa	29 289	17 274	133	46 696
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>EU6+3,75%-8%; 5,5%</i>	<i>0-12%</i>	<i>3%-12%</i>	
<b>2022</b>				
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2021</b>	<b>10 951</b>	<b>15 581</b>	<b>1 831</b>	<b>28 363</b>
Saadud laenu	18 639	3 728	0	22 367
Tagastatud laenu	-2 811	-2 152	0	-4 963
<b>Laenujääk seisuga 30.09.2022</b>	<b>26 779</b>	<b>17 157</b>	<b>1 831</b>	<b>45 767</b>
- lühiajaline osa	1 220	1 225	0	2 445
- pikaajaline osa	25 559	15 932	1 831	43 322
<b>Laenujääk seisuga 01.10.2022</b>	<b>26 779</b>	<b>17 157</b>	<b>1 831</b>	<b>45 767</b>
Saadud laenu	9 016	45	464	9 525
Tagastatud laenu	-5 476	-1 164	-69	-6 709
Tegeliku intressimäära mõju	-190	-247	75	-362
Liitintressi mõju	0	354	5	359
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2022</b>	<b>30 129</b>	<b>16 145</b>	<b>2 306</b>	<b>48 580</b>
- 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 30.09.2023 on arendusprojektide riski vastu saadud 88% (31.12.2022: 89%, 30.09.2022: 88%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
<b>Seisuga 30.09.2023</b>				
Arendusprojektidesse antud laenu	23 770	17 894	1 383	43 047
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 919	0	0	5 919
<b>Kokku</b>	<b>29 689</b>	<b>17 894</b>	<b>1 383</b>	<b>48 966</b>
<b>Seisuga 31.12.2022</b>				
Arendusprojektidesse antud laenu	24 635	16 145	2 306	43 086
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 494	0	0	5 494
<b>Kokku</b>	<b>30 129</b>	<b>16 145</b>	<b>2 306</b>	<b>48 580</b>
<b>Seisuga 30.09.2022</b>				
Arendusprojektidesse antud laenu	21 178	17 157	1 831	40 166
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 601	0	0	5 601
<b>Kokku</b>	<b>26 779</b>	<b>17 157</b>	<b>1 831</b>	<b>45 767</b>

30. september 2023 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intriss aastast	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 794	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 637	-
LHV Pank AS	Eesti	1 254	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	3 056	-
LHV Pank AS	Eesti	6 360	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	12 309	-
LHV Pank AS	Eesti	2 612	2026	3 006	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek- Nõmme tee 57, Tallinn	4 594	-
LHV Pank AS	Eesti	3 462	2026	17 500	6M Euribor+8%	Hüpoteek- Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 12, Tallinn	11 988	-
Coop Pank AS	Eesti	1 285	2025	1 504	6M Euribor+6%	Hüpoteek- Paevälja 11, Tallinn	1 897	150
Bigbank AS	Läti	362	2024	1 225	6M Euribor+4,5%	Kommertspant; Hüpoteek- Strēlnieku 4b, Riia	884	-
Bigbank AS	Läti	1 961	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A Riia; kommertspant	4 047	-
Bigbank AS	Läti	1 680	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek- Ranka Dambis 5, Riia	2 827	1 200

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

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intriss aastast	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	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. Riiga; kommertspant	3 918	-

30.09.2022 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	6 120	2023	8 605	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo 3//5, Lageloo 7, Tallinn	8 877	-
LHV Pank AS	Eesti	3 167	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 181	-
LHV Pank AS	Eesti	1 225	2022	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 890	-
LHV Pank AS	Eesti	0	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	2 984	-
Bigbank AS	Läti	2 206	2025	7 000	5,5%	Hüpoteek-Liela 45, Mārupe	5 539	-
Bigbank AS	Läti	1 141	2024	1 225	6M Euribor+4,5%	Kommerts pant; Hüpoteek-Strēlnieku 4b, Riia	1 634	-
Bigbank AS	Läti	2 598	2024	2 650	5,5%	Hüpoteek - Ulbrokas 30, Riia, kommerts pant	4 068	500
Bigbank AS	Läti	4 722	2025	7 500	5,5%	Hüpoteek – Gregora 2a, Riia	8 183	423
Bigbank AS	Läti	0	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A. Riia; kommerts pant	3 854	-

## Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>3 443</b>	<b>1 906</b>	<b>1 800</b>
<b>Maksuvõlad</b>			
Käibemaks	2 155	910	59
Füüsilise isiku tulumaks	19	28	18
Sotsiaalmaks	34	51	32
Muud maksud	29	5	26
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>2 237</b>	<b>994</b>	<b>135</b>
<b>Viitvõlad</b>			
Võlad töövõtjatele	83	109	69
Intressivõlad (lisa 16)	677	552	191
Muud viitvõlad	37	35	34
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>797</b>	<b>696</b>	<b>294</b>
<b>Muud lühiajalised võlad</b>			
Varjatud tulemisinstrumendid (lisa 8)	2 165	8	0
Muud võlad	41	403	984
<b>Muud lühiajalised võlad kokku</b>	<b>2 206</b>	<b>411</b>	<b>984</b>
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>8 683</b>	<b>4 007</b>	<b>3 213</b>

## Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Intressivõlad (lisa 16)	1 995	1 652	2 031
Muud pikaajalised võlad	638	638	661
<b>Muud pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>2 633</b>	<b>2 290</b>	<b>2 692</b>

## Lisa 8. Varjatud tuletisinstrumentid

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

Seisuga 30.09.2023 oli kontsernil kohustused järgmiste arendusprojektide osas:

tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022
<b>Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustised (lisa 6)</b>		
Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn	311	0
Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia	1 190	0
Elukondlik arendus Liela 45, Marupe	664	0
Äriarendus Meistri 14, Tallinn	0	8
<b>Kokku</b>	<b>2 165</b>	<b>8</b>

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 30.09.2023 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosaniikele 13 667 tuhat eurot (31.12.2022: 12 904 tuhat eurot; 30.09.2022: 13 246 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, 30. september 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	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2023	2022	2023	2022
Kinnisvara müük	34 773	4 899	15 066	1 351
Projektijuhtimisteenused	73	137	17	42
Üüritulu	981	448	295	211
Muu müügitulu	221	138	80	64
<b>Kokku</b>	<b>36 048</b>	<b>5 622</b>	<b>15 458</b>	<b>1 668</b>

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 19.

## Lisa 11. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2023	2022	2023	2022
Müüdnud kinnisvara maksumus	-27 141	-4 265	-12 685	-1 003
Tööjõukulud (lisa 14)	-760	-551	-256	-199
Intressikulud (lisa 15.2)	-459	-16	-242	0
Põhivara kulum	-24	-24	-8	-8
Muud kulud	-840	-244	-234	-138
<b>Kokku</b>	<b>-29 224</b>	<b>-5 100</b>	<b>-13 425</b>	<b>-1 348</b>

## Lisa 12. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2023	2022	2023	2022
Tööjõukulud (lisa 14)	-89	-82	-31	-29
Põhivara kulum	-35	0	-12	0
Muud kulud	-275	-197	-88	-77
<b>Kokku</b>	<b>-399</b>	<b>-279</b>	<b>-131</b>	<b>-106</b>

## Lisa 13. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2023	2022	2023	2022
Tööjõukulud (lisa 14)	-609	-456	-196	-150
Põhivara kulum	-83	-81	-28	-27
Sõidu-, transpordi- ja lähetuskulud	-66	-35	-19	-6
Ostetud teenusete kulud	-283	-166	-41	-44
Kontorikulud	-9	-24	-2	0
Muud kulud	-60	-2	-37	0
<b>Kokku</b>	<b>-1 110</b>	<b>-764</b>	<b>-323</b>	<b>-227</b>

## Lisa 14 Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2023	2022	2023	2022
Palgakulud	-1 050	-804	-333	-272
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-408	-285	-150	-106
<b>Kokku (lisad 11,12,13)</b>	<b>-1 458</b>	<b>-1 089</b>	<b>-483</b>	<b>-378</b>

Seisuga 30. september 2023 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 27 (30.09.2022: 26) inimest, sh Eestis 13 (30.09.2022: 13) ning Lätis 14 (30.09.2022: 13). Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil jaanuar- september 2023 olid 271 tuhat eurot (9 kuud 2022: 241 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	01.01-30.09		01.07.-30.09	
	2023	2022	2023	2022
Intressitulud	120	148	33	41
Tütarettevõtete müügist saadud tulud	980	0	21	0
Kasum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil	0	209	0	209
Kasum valuutakursi muutustest	29	0	29	0
Muud finantstulud	0	460	0	0
Diskonteerimistulu	0	32	0	32
<b>Kokku</b>	<b>1 129</b>	<b>849</b>	<b>83</b>	<b>282</b>

2023. aastal teenis kontsern 980 tuhat eurot tütarettevõtte Hepsor U30 SIA müügist East Capital Real Estate IV kinnisvarafondile, sellest osade müügist 595 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	01.01-30.09		01.07.-30.09	
	2023	2022	2023	2022
Intressikulud	-1 428	-413	-469	-136
Kahjum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil (lisa 18)	-183	0	-9	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-36	0	0	0
Muud finantskulud	-15	-41	0	-6
<b>Kokku</b>	<b>-1 662</b>	<b>-454</b>	<b>-478</b>	<b>-142</b>

2023. aasta esimese 9 kuu jooksul on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 1 779 tuhat eurot (9 kuud 2022: 1 478 tuhat eurot). Müüdnud toodangu kulus on 2023 aasta esimese üheksa kuuga kajastatud intressikuludid 459 tuhat eurot, (9 kuud 2022: 16 tuhat eurot) (lisa 11).

## Lisa 16. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	30.09.2023	30.09.2022
<b>Varud</b>		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	1 779	1 478
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 2)	953	-29 881
Tütarettevõtte müügist realiseerunud kasum	385	0
<b>Varude muutus kokku</b>	<b>3 117</b>	<b>-28 403</b>
<b>Makstud intressid</b>		
Intressikulu koondkasumiaruandes	-1 428	-413
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-1 779	-1 478
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 6,7)	468	1 067
Liitintressimõju (lisa 5)	272	0
<b>Makstud intressid kokku</b>	<b>-2 467</b>	<b>-824</b>

## Lisa 17. Tütarettevõtted

Kontsern ostis 2023. aasta 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 pangalaenud ja omanikelaenud.

Augustis 2023. aastal ostis Hepsor AS vähemusosanikelt välja osalused Hepsor N170 OÜ-s, saades ettevõtte 100%-liseks omanikuks.

Augustis tasus Hepsor Latvia OÜ osakapitali sisse makse Riga Properties 4 SIA osakapitali, saades ettevõttes 50%-lise osaluse.

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	Tütarettevõtete omandamisel saadud raha
Hepsor Bal 9 OÜ	-11	11	0	0
Hepsor Bal 9 SIA	-3	3	0	0
Hepsor U30 SIA	54	14	595	0
Riga 4 Properties SIA	-35	210	0	190
Hepsor N170 OÜ	7	0	0	36
<b>Kokku</b>	<b>12</b>	<b>238</b>	<b>595</b>	<b>226</b>

## Lisa 18. Sidusettevõtted

Augustis 2023. aastal ostis Hepsor AS enamusosaluse Hepsor N170 OÜ-s, saades 100% liselt ettevõtte omanikuks. Äriregistri kanne tehti 21.08.2023.

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmiseses sidusettevõttes:

	Osaluse- ja hääleõigus		
	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Hepsor P113 OÜ	45	45	45
Hepsor N170 OÜ	-	25	25

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022		30.09.2022	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
<b>Käibevara</b>					
Raha ja raha ekvivalendid	475	919	2	635	345
Nõuded ja ettemaksud	4	94	103	23	3
Laenuõuded	0	0	1 536	0	0
Varud	0	0	160	11 875	1 512
<b>Käibevara kokku</b>	<b>479</b>	<b>1 013</b>	<b>1 801</b>	<b>12 533</b>	<b>1 860</b>
<b>Põhivara</b>					
Kinnisvarainvesteering	13 100	13 100	0	0	0
Nõuded ja ettemaksud	0	297	0	0	0
<b>Põhivara kokku</b>	<b>13 100</b>	<b>13 397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>13 579</b>	<b>14 410</b>	<b>1 801</b>	<b>12 533</b>	<b>1 860</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>					
Laenukohustised	51	158	0	3 924	650
Võlad tarnijatele ja muud võlad	5	286	2	1 417	387
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>56</b>	<b>444</b>	<b>2</b>	<b>5 341</b>	<b>1 037</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>					
Laenukohustised	12 165	12 165	0	7 120	0
Muud pikaajalised kohustised	293	228	0	151	0
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>12 458</b>	<b>12 393</b>	<b>0</b>	<b>7 271</b>	<b>0</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>12 514</b>	<b>12 837</b>	<b>2</b>	<b>12 612</b>	<b>1 037</b>
<b>Omakapital</b>	<b>1 065</b>	<b>1 573</b>	<b>1 799</b>	<b>-79</b>	<b>823</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>	<b>13 579</b>	<b>14 410</b>	<b>1 801</b>	<b>12 533</b>	<b>1 860</b>

Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekt Tallinnas, Pärnu mnt. 113 ehitus valmis 2022. aasta viimases kvartalis. Seisuga 31.12.2022 liigitati hoone ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglasel väärtusel.

2023. aasta üheksa kuuga sai kontsern kapitaliosaluse meetodil kahjumit sidusettevõtetest, Hepsor P113 OÜ 183 tuhat eurot (lisa 15.2). Finantsseisundi aruandes on seisuga 30.09.2023 investeering sidusettevõttesse kajastatud summas 384 tuhat eurot.



## Lisa 19. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- elukondlik kinnisvara;
- ärikinnisvara;
- peakontorid

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

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

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2023	2022	2023	2022
Eesti	10 548	576	558	231
Läti	25 500	5 046	14 900	1 437
<b>Kokku</b>	<b>36 048</b>	<b>5 622</b>	<b>15 458</b>	<b>1 668</b>

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisa 10.

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

	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
<b>9 kuud 2023</b>								
Müügitulu	7 866	25 044	0	2 610	455	72	1	<b>36 048</b>
sh üüritulu	82	64	0	400	435	0	0	<b>981</b>
Ärikasum	1 548	4 700	-8	1 199	262	-1 551	-839	<b>5 311</b>
Varad	44 613	12 322	2 241	14 150	7 602	4 710	159	<b>85 797</b>
Kohustised	34 167	7 712	2	10 224	3 302	6 167	1 029	<b>62 603</b>

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti		Eesti	Läti	Eesti	Läti	
<b>9 kuud 2022</b>								
Müügitulu	80	4 297		355	748	141	1	<b>5 622</b>
sh üüritulu	0	108		252	88	0	0	<b>448</b>
Ärikasum	-19	837		49	206	-1 011	-581	<b>-519</b>
Varad	30 311	19 080		11 398	9 709	3 347	455	<b>74 300</b>
Kohustised	21 924	13 179		7 727	3 127	6 508	2 803	<b>55 268</b>

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
<b>III kvartal 2023</b>								
Müügitulu	366	14 803	0	176	96	16	1	<b>15 458</b>
sh üüritulu	29	20	0	150	96	0	0	<b>295</b>
Ärikasum	-55	2 165	-1	160	60	-464	-280	<b>1 585</b>
Varad	44 613	12 322	2 241	14 150	7 602	4 710	159	<b>85 797</b>
Kohustised	34 167	7 712	2	10 224	3 302	6 167	1 029	<b>62 603</b>

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
<b>III kvartal 2022</b>							
Müügitulu	21	852	164	584	46	1	<b>1 668</b>
sh üüritulu	0	31	106	74	0	0	<b>211</b>
Ärikasum	18	227	16	251	-325	-206	<b>-19</b>
Varad	30 311	19 080	11 398	9 709	3 347	455	<b>74 300</b>
Kohustised	21 924	13 179	7 727	3 127	6 508	2 803	<b>55 268</b>

## 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	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
<b>Nõuded</b>			
<b>Antud laenud (lisa 4)</b>			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	1 766	2 587	2 587
Antud laenud	0	0	0
Tagasimaksed	0	-821	-721
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 766	1 766	1 866
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud			
Antud laenud	0	176	176
Antud laenude tagasimaksed	0	-176	-176
<b>Nõuded ostjatele ja muud nõuded</b>			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	176	208	31
Sidusettevõtted	2	0	0
<b>Intressinõuded</b>			
Sidusettevõtted	128	36	5
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	0	0	0
<b>Võlad</b>			
<b>Saadud ettemaksed</b>			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	560	0	0
<b>Saadud laenud (lisa 5)</b>			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	423	0	0
Saadud laenud	89	464	0
Tagasimaksed	0	-41	0
Ümberliigitatud kontsernilaenuks	-512	0	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	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
<b>Võlad tarnijatele</b>			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	3 372	1 762	759
<b>Intressivõlad</b>			
Sidusettevõtted	0	2	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	58	167	154

## Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	01.01-30.09		01.07-30.09	
	2023	2022	2023	2022
<b>Kaupade ja teenuste müük</b>				
Sidusettevõtted	47	114	9	34
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	161	58	62	24
<b>Kaupade ja teenuste müük kokku</b>	<b>208</b>	<b>172</b>	<b>71</b>	<b>58</b>
<b>Kaupade ja teenuste ost</b>				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	26 034	19 027	10 449	6 650
<i>sellest ehitusteenus</i>	25 441	18 899	9 966	6 607
<b>Teenitud intressitulu</b>				
Sidusettevõtted				
Teenitud intressid	92	134	31	44
Laekunud intressid	0	311	0	311
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad				
Teenitud intressid	0	3	0	0
Laekunud intressid	0	3	0	3
<b>Teenitud intressitulu kokku</b>	<b>92</b>	<b>137</b>	<b>31</b>	<b>44</b>
<b>Kaasnev intressikulu</b>				
Sidusettevõtted				
Kogunenud intressid	9	0	2	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad				
Kogunenud intressid	141	171	44	58
Makstud intressid	250	87	19	26

## Lisa 21. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

- ✓ Oktoobris 2023. aastal asutas Hepsor AS 50%-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor VT49 OÜ.

## 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 ärivõimalusi. Kontsern valib hoolikalt uusi arendusprojekte ja jälgib turutrende, et oluliste muutuste korral oma strateegiat kohendada.

## Tururisk

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

Kontserni tulusid ja rahavooge mõjutavad intressimäärade muutus. Kontsern kasutab aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis ja Lätis. Projekti väline rahastamine toimub kas pangalaenude või vähemusosanike antud investorilaenude vormis, mis on antud eurodes.

Investorilaenude intressimäärad on tavaliselt fikseeritud st intressimäärad ei ole ujuvad (ei sõltu nt Euriborist).

Kontserni pangalaenud on nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). 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 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 likviidsusrisiki, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustuste tähtaegu. Likviidsusrisiki 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.

**Valuutarisk**

Kontserni tegevus toimub valdavalt ettevõtete majanduskeskkonna valuutas – Eestis ja Lätis eurodes (EUR) ning Kanadas, Kanada dollarites (CAD). Kontserni välisvaluutarisk tuleneb Kanada tütarettevõtte arvestusvaluuta ümber arvestusest kontserni arvestus- ja esitusvaluutasse. Valuutariskide maandamiseks sõlmitakse kontsernis võimalikult palju välislepinguid ning tehakse enamus kontsernisisesed tehingud eurodes. Äritegevuse kasv Kanadas toob kaasa kontserni avatuse valuutariskidele. 2023. aasta üheksa kuu valuutakursi muutustest saadud netokahjum oli 7 tuhat eurot. Seisuga 30.09.2023 ei ole kontsern olulises osas valuutariskidele avatud ja seetõttu ei ole kontsernis kasutatud eraldi instrumente valuutariskide maandamiseks.

**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. Esialgset 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 III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevusest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Henri Laks

Juhatusse liige

Tallinn, 31. oktoober 2023