

hepsor



Manufakturi Vabrik, Tallinn

2024. aasta I kvartali
konsolideeritud auditeerimata
vahearuanne

Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Address:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn
E-post:	info@hepsor.ee
Telefon:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2024-31.03.2024
Majandusaasta:	01.01.2024-31.12.2024
Nõukogu:	Andres Pärloja, Kristjan Mitt, Lauri Meidla
Juhatus:	Henri Laks
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendusettevõtte Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) tegutseb Eestis ja Lätis. Kontsern sisenes Läti turule 2017. aastal ja tegutseb sealsel turul sama konsolideeriva grupi all alates 2019. aastast. Kanada turul alustati tegevust 2023. aastal.

Sisukord

Juhtkonna aruanne	4
Arendusprojektide ülevaade	7
Kontserni struktuur	18
Olulised sündmused	18
Majandustulemused	19
Aksia ja aktsionärid.....	22
Konsolideeritud finantsaruanded	24
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	24
Konsolideeritud koondkasumi aruanne.....	25
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	26
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	27
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	28
Lisa 1. Üldine informatsioon	28
Lisa 2. Varud	28
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud	30
Lisa 4. Antud laenud	30
Lisa 5. Finantsinvesteeringud	31
Lisa 6. Saadud laenud	31
Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	33
Lisa 8. Muud pikaajalised kohustised	33
Lisa 9. Varjatud tuletsinstrumendid.....	34
Lisa 10. Tingimuslikud kohustised	34
Lisa 11. Müügitulu	35
Lisa 12. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu	35
Lisa 13. Turustuskulud	35
Lisa 14. Üldhalduskulud	35
Lisa 15. Tööjõukulud.....	35
Lisa 16. Finantstulud ja -kulud	36
Lisa 17. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele.....	36
Lisa 18. Tütarettevõtted	37
Lisa 19. Sidusettevõtted	37
Lisa 20. Segmendiaruandlus	38
Lisa 21. Seotud osapooled	39
Lisa 22. Riskijuhtimine	40
Juhatuse kinnitus	42

Juhtkonna aruanne

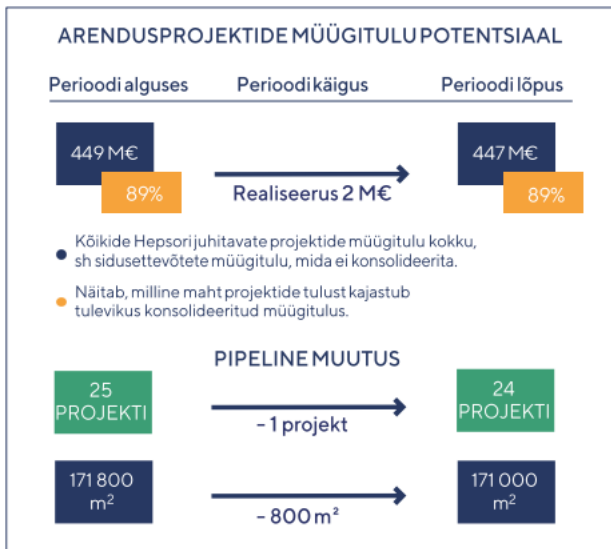
2024. AASTA 3 KUU AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



2024. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS (30.09.2023 SEISUGA)



PIKK VAADE (31.12.2023 VS 31.03.2024)



2024. AASTA PROGNOOSI EELDUSED

Projekt	Eeldus
Manufaktuuri 7	Sõlmitakse 120 asjaõiguslepingut.
Paevälja Hoovimajad	Sõlmitakse 5 asjaõiguslepingut.
Lilleküla kodud	Sõlmitakse 18 asjaõiguslepingut.
Ojakalda Kodud	Sõlmitakse 50 asjaõiguslepingut.
Strelnieku 4B	Sõlmitakse 10 asjaõiguslepingut.
Nameja Residence	Sõlmitakse 25 asjaõiguslepingut.
Marupes Darzs	Müüakse viimane korter.
Ganibu Dambis	Kontsern teenib üüritulu.
Büroo 113	Kinnisvarainvesteering hinnatakse ümber õiglasele väärtusele.
Grüne Maja	Kontsern teenib üüritulu.

ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (SEISUGA 31.03.2024)

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv	Ehitus valmis (aasta)
Strelnieku 4b, Läti	54	44	81%	10	2020
Paevälja Hoovimajad	96	95	99%	1	2023
Ojakalda Kodud	101	61	60%	40	2024
Lilleküla Kodud	26	9	35%	17	2023
Manufaktuuri 7	150	67	45%	83	2024
Manufaktuuri 5	149	0	0%	149	2027
Nameja Residence	38	16	42%	22	2024
Annenhof Majas	40	11	28%	29	2025
Kokku	654	303	46%	351	
ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritav pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %	Ehitus valmis (aasta)	
Büroo113	4 002	431	11%	2023	
Grüne Maja	3 430	3 302	96%	2023	
Manufaktuuri 7	453	0	0%	2024	
Total	7 885	3 733	47%		

ARENDUSPROJEKTID EHTUSES (31.03.2024)

Alustati 2023	Ehituses kokku 31.03.2024 seisuga	Alustatakse 2024. aastal
329 korterit 453 m ² äripinda	329 korterit 453 m ² äripinda	254 korterit 10 206 m ² äripinda

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

Head Hepsori aktsionärid



Hepsori 2024. aasta I kvartali konsolideeritud müügitulu ulatus 2,3 miljoni euroni ja puhaskahjum oli 0,97 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa kahjumis oli 0,88 miljonit eurot).

2024. aasta esimeses kvartalis uusi investeeringuid ei tehtud, tegelesime olemasolevate projektide ehituse

ja müügiga. Klientide huvi oli aasta esimesel kuul tagasihoidlik, kuid alates veebruari keskpaigast on kinnisvaraturul aktiivsus jälle suurenenud ning huvi meie projektide vastu kasvanud.

Lõppenud arendusprojektid

2024. aasta esimeses kvartalis anti üle viimane korter Riia lähisel asuvas Marupe Darz projektis. Tallinnas jätkus korterite üleandmine 2022. aastal valminud Paevälja Hoovimajade projektis (3 korterit) ning 2023. aasta lõpus valminud Lilleküla Kodude projektis anti üle 1 korter. Ojakalda Kodude projektis valmis märtsis esimene maja ning märtsis alustati ka esimeste kodude üleandmisega – sõlmiti 7 asjaõiguslepingut.

Ärikinnisvara osas olulisi muudatusi ei toimunud. 2023. aastal Tallinnas valminud roheline mõtteviisiga Grüne maja oli I kvartali lõpu seisuga 96% üürilepingutega kaetud, vahepeal tekkinud vakantselle pinnale tegeleme uue üürniku leidmisega. Sidusettevõttena kajastatud Büroo 113 osas tegelesime uute üürilepingute sõlmimise ettevalmistamisega. Vakants Büroo 113 hoones tuleneb asjaolust, et 2023 sügisel olime ankurrentniku võlgnevuste tõttu sunnitud nendega üürilepingu lõpetama.

Ehituses ja müügis olevad arendusprojektid



2024. aasta esimeses kvartalis oli Hepsoril ehituses neli elukondlikku arendusprojekti kokku 329 korteriga:

- Ojakalda Kodud arendusprojekti raames valmib kolm korterelamut kokku 101 korteriga Tallinnas, millest esimene maja valmis märtsis ning ülejäänud kahe maja ehituse valmimine on planeeritud 2024. aasta teise kvartalisse. Asjaõiguslepingute sõlmimine algas märtsis.

- Manufaktuuri 7 (150 korterit ning 453 m² äripinda) Tallinnas, mis valmib 2024. aasta suvel ning esimesi asjaõiguslepinguid plaanime sõlmima hakata juunis-juulis.

- Nameja Residence (38 korterit) Riias, mis valmib 2024. aasta kolmandas kvartalis, mil algab ka esimeste asjaõiguslepingute sõlmimine.

- Annenhof Majas (40 korterit) Riias, mille valmimine on planeeritud 2025. aasta algusesse ning enamus müügitulu kajastatakse samuti 2025. aastal.

Võlaõiguslikke lepinguid ja kirjalikke broneeringuid on nimetatud nelja projekti peale sõlmitud 31. märts 2024 seisuga 148-le korterile (45%).

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.



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. Kahe aastaga on Kanadas ülesehitatud äri alustamiseks vajalik koostöövõrgustik alates juriidilistest- ja finantsnõustajatest ning lõpetades pankade, turuanalüüsi- ning maaklerettevõtetega.

2024. aasta esimeses kvartalis uusi investeeringuid Kanadas ei tehtud. I kvartali lõpu seisuga on Hepsoril koos Kanada koostööpartneritega tehtud kaks investeeringut:

- Kinnistu aadressil 3406-3434 Weston road, Toronto.
- 3 kinnistut Torontos aadressil 164-168 Isabella street.

Mõlemad investeeringud on soetatud maa väärimise eesmärgiga, mis võtab eelduslikult aega 2-2,5 aastat.

Tulevikuvaade

2024. aastaks prognoosime müügituluks 43,1 miljonit eurot, puhaskasumiks 4,5 miljonit eurot ning sellest emaettevõtte osanikele kuuluvaks puhaskasumiks 2,5 miljonit eurot. 2024. aasta I kvartali müügitulus kajastub suures osas ka varasematel aastatel valminud projektide korterite müük ning nende projektide müük jätkub ka ülejäänud 2024. aastal. Suur osa 2024. aasta prognoositud käibest tuleb projektidest, mis valmivad alates 2024. aasta teisest kvartalist.

2024. aasta oluliseks märksõnaks on Manufaktuuri kvartal – aasta keskel valmivad uued kodud ja äripinnad Manufaktuuri 7 aadressil ning teises kvartalis algab ajaloolise Manufaktuuri 5 asuva endise Balti Puuvilla Ketramise ja Kudumise Vabriku peahoone rekonstrueerimine kaasaegseks A energiaklassi hooneks. Loomes Manufaktuuri kvartalis kaasaegsete tehniliste lahendustega ajaloolist arhitektuuri esiletoova ning keskkonda väärtustava tervikliku elukeskkonna, kus on nii elu- kui äripinnad ja arvestatud on ka säästlike liikumisviisidega. Lisaks plaanime 2024. aasta jooksul alustada kahe uue projekti ehituse ja müügiga Lätis - StokOfiss 34 ärihoone (üüritav pind ca 9 000 m²) ja Zala Jugla projekt 105 uue koduga.

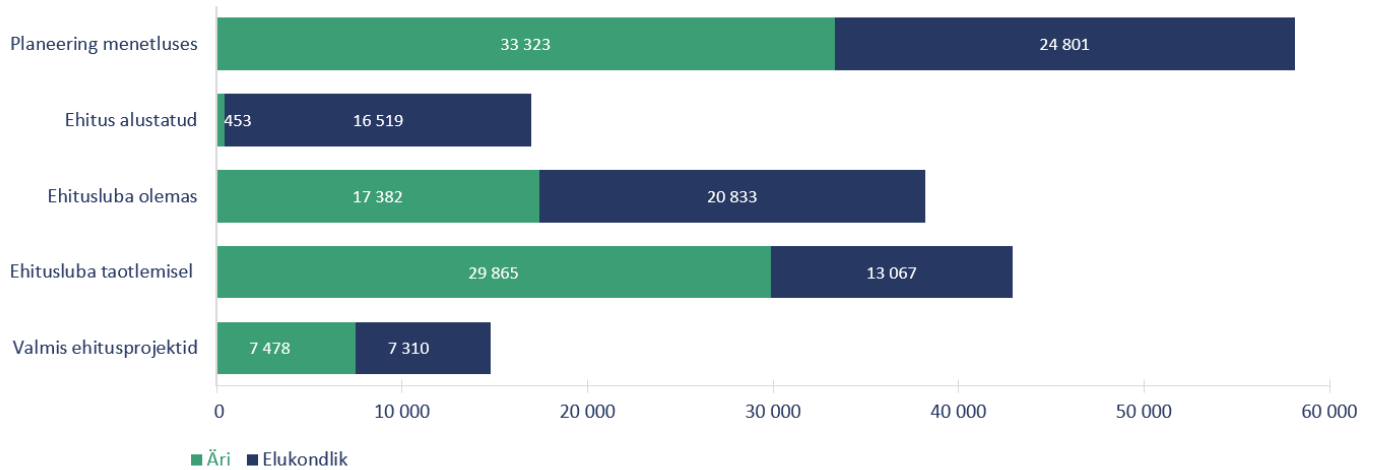
Kliendid ei langeta täna küll kiireid ostuotsuseid, kuid huvi meie projektide vastu on jätkuvalt olemas, mistõttu oleme mõõdukalt optimistlikud ning jätkame olemasolevate ja uute projektide elluviimist.

Henri Laks
Juhatuse liige

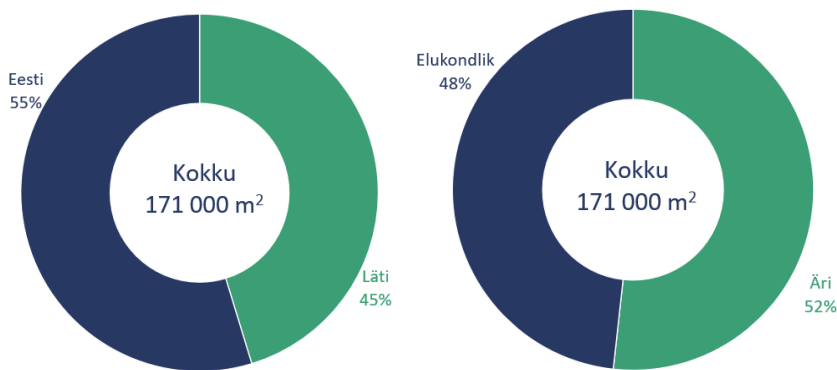
Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 31. märts 2024 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 24 aktiivset arendusprojekti (31. märts 2023: 26 projekti) ja 171 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda (31. märts 2023: 176 tuhat ruutmeetrit).

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel* (seisuga 31. märts 2024):



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel* (seisuga 31. märts 2024):



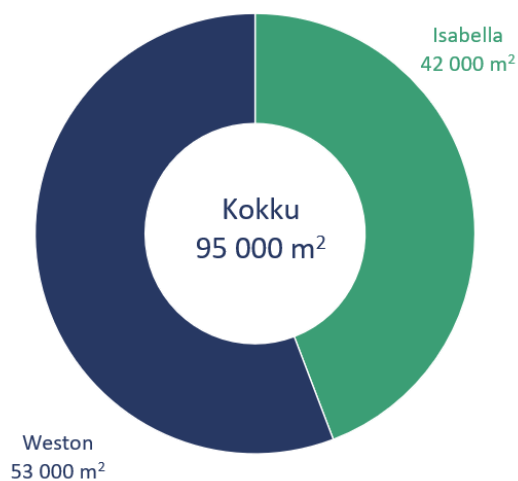
*Välja arvatud Kanada projektid

Arendusprojektid Kanadas (seisuga 31. märts 2024):

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 m²-ilt ca 53 000 m²-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 m².



Arendusprojektid Tallinnas (seisuga 31. märts 2024)



Planeering menetluses

- 1 Narva mnt
150, 150a, 150b
- 2 Alvari 1
- 3 Kadaka tee 197
- 4 Paevälja 5, 7, 9
- 5 Vana-Tartu mnt 49

Ehitusluba menetluses/olemas

- 6 Manufaktuuri 5
- 7 Manufaktuuri 12
- 8 Lembitu 4

Ehituses ja/või müügis

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

Valmis objekt, teenib rahavoogu

- 13 Meistri 14
- 14 Pärnu mnt 113

Arendusprojektid Riias (seisuga 31. märts 2024)



Planeering menetluses

1 Riga Properties 4

Ehitusluba menetluses/olemas

2 Ganibu Dambis 17a

3 Saules aleja 2a

4 Ulbrokas 34

5 Braila 23

Ehituses ja/või müügis

6 Jurmalas Gatve / Imanta 8. linija

7 Strēlnieku 4b

8 Ranka Dambis 5

Projektid Torontos (seisuga 31. märts 2024):



Maa väärindamiseks ostetud kinnistud

- 1 3406-3434 Weston road, Toronto
- 2 164 - 168 Isabella street, Toronto

Valmis arendusprojektid (seisuga 31. märts 2024):



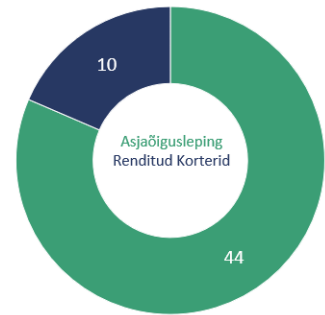
Projekt: Strēlnieku 4b
Hepsor S4B SIA

Address: Strēlnieku 4b, Riia

Korterite arv: 54

Ehituse lõpp: 2020

Koduleht: hepsor.lv/strelnieku4b



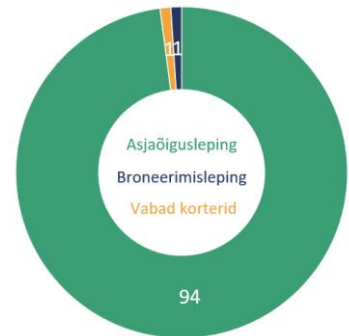
Projekt: Paevälja Hoovimajad
Hepsor PV11 OÜ

Address: 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: Lilleküla Kodud
Hepsor N57 OÜ

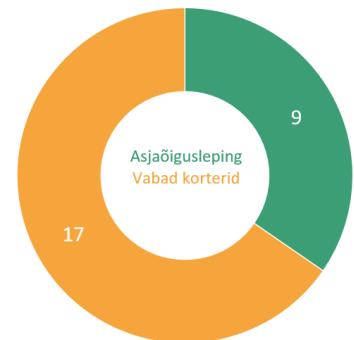
Address: Nõmme tee 57, Tallinn

Korterite arv: 26

Ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2023

Koduleht: hepsor.ee/lillekylakodud/



Projekt: Büroo 113
Hepsor P113 OÜ

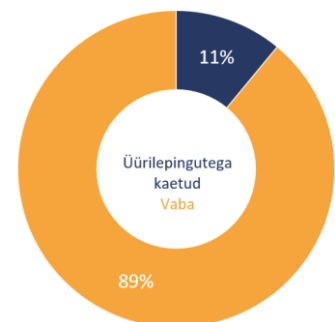
Address: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üürিতav pind: 4 002 m²

Täituvus: 100%

Ehituse lõpp: IV kvartal 2022

Koduleht: byroo113.ee/





Projekt: Grüne Maja
Hepsor M14 OÜ

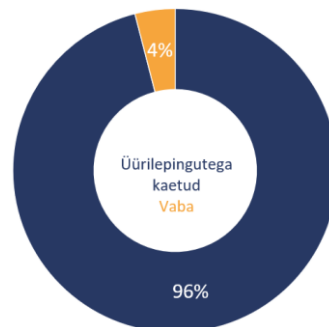
Address: Meistri 14, Tallinn

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 31. märts 2024):



Projekt: Ojakalda Kodud
Hepsor 3TORNI OÜ

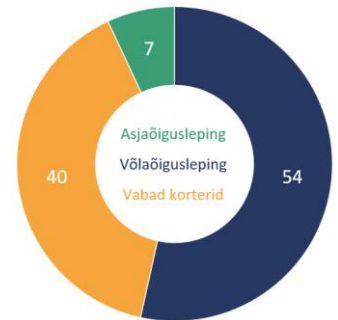
Address: Paldiski mnt 227c, Tallinn

Korterite arv: 101

Ehituse algus: III kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/ojakalda



Projekt: Manufaktuuri Kvartal
Hepsor Phoenix 2 OÜ

Address: Manufaktuuri 7, Tallinn

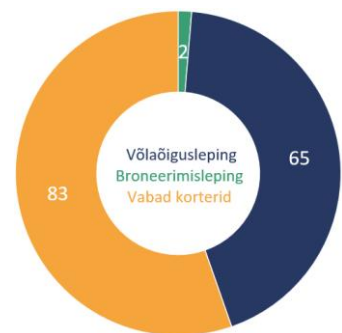
Korterite arv: 150

Üüritav pind: 453 m²

Ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur/m7



Projekt: Nameja Residence
Hepsor RD5 SIA

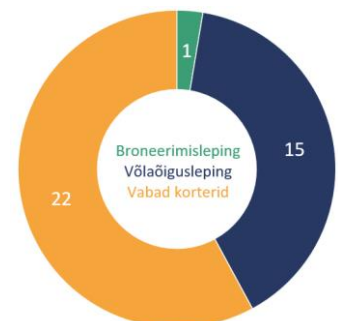
Address: Ranka Dambis 5, Riia

Korterite arv: 38

Ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2024

Koduleht: hepsor.lv/namejarezidence/en/



Projekt: Annenhof Majas
Hepsor JG SIA

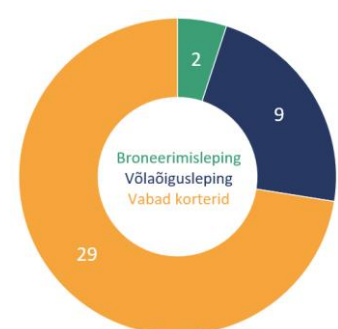
Address: Jurmalas Gatve/Imanta 8. linija, Riia

Korterite arv: 40

Ehituse algus: IV kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2025

Koduleht: hepsor.lv/annenhofmajas/



Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2024. aastal (seisuga 31. märts 2024):



Projekt:	Manufaktuuri Kvartal Hepsor Phoenix 3 OÜ
Address:	Manufaktuuri 5, Tallinn
Korterite arv:	149
Üüritav pind:	1 515 m ²
Ehituse algus:	II kvartal 2024
Planeeritud ehituse lõpp:	III kvartal 2027
Koduleht:	hepsor.ee/manufaktuurivabrik/

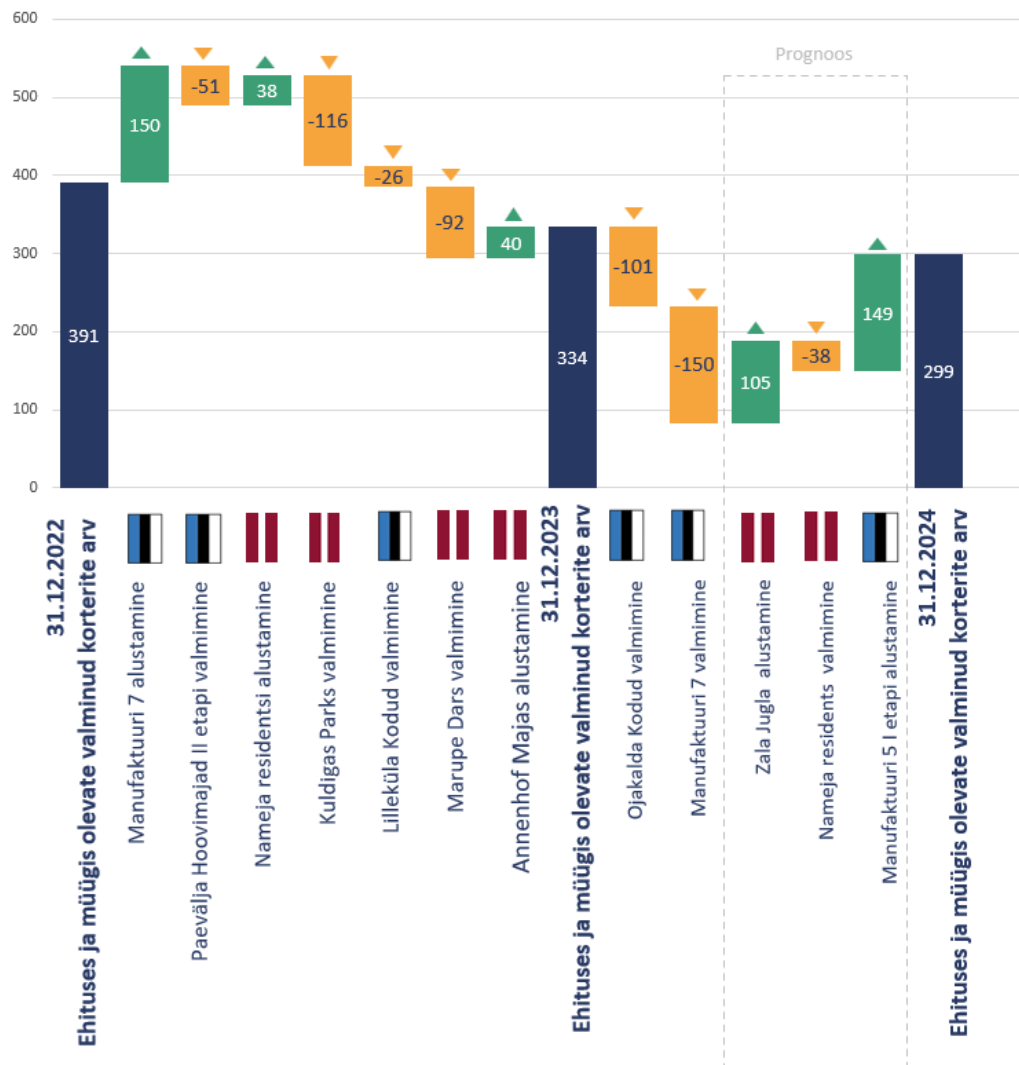


Projekt:	Zala Jugla Hepsor Jugla SIA
Address:	Braila Str 23, Riia
Korterite arv:	105
Ehituse algus:	IV kvartal 2024
Planeeritud ehituse lõpp:	I kvartal 2026



Projekt:	StokOfiss 34 Hepsor U34 SIA
Address:	Ulbrokas 34, Riia
Üüritav pind:	8 691 m ²
Ehituse algus:	III kvartal 2024
Planeeritud ehituse lõpp:	IV kvartal 2025
Koduleht:	hepsor.lv/stokofissu34/en/

Ehituses olevate ja valminud korterite arvu muutus 2023-2024

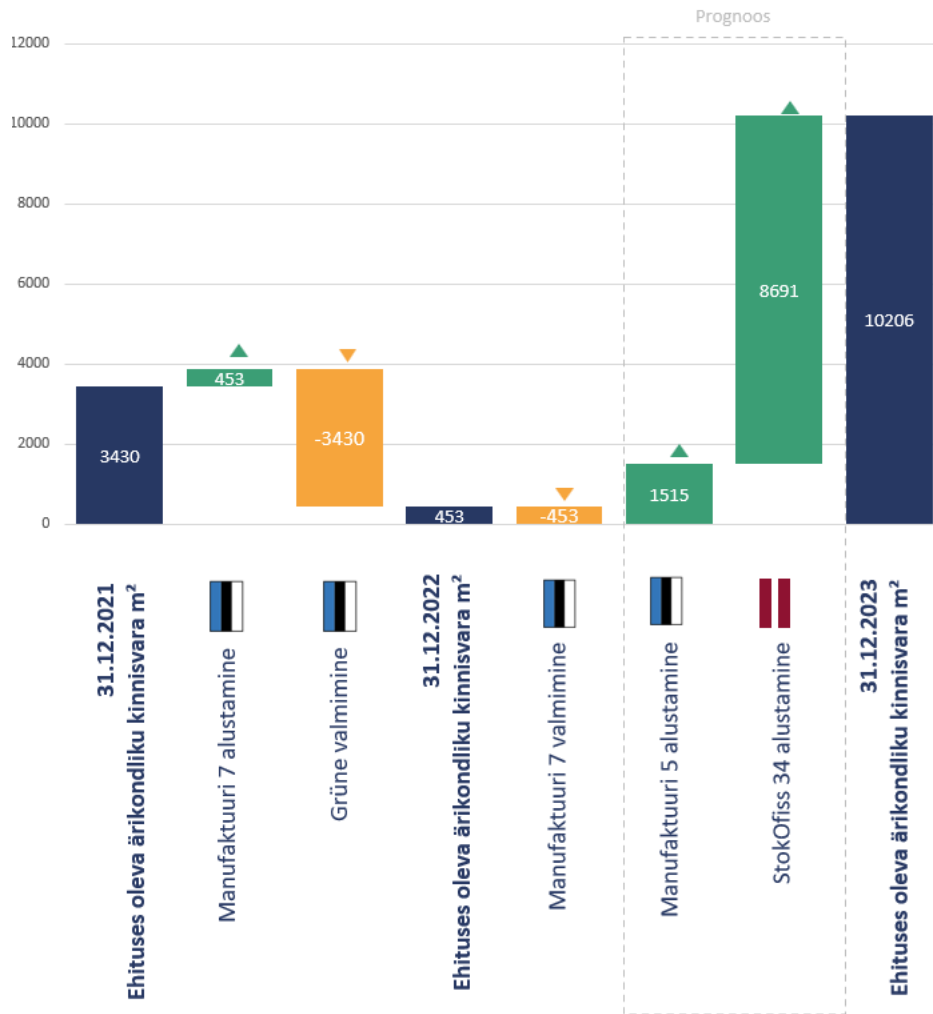


Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 31. märts 2024):

Projekt	Staatus	Korterite arv kokku	Korterite arv		Korterite %		Ehituse valmimine
			Müüdnud*	Müümata	Müüdnud*	Müümata	
Strēlnieku 4b, Läti	Valmis	54	44	10	81%	19%	2020
Paevälja Hoovimajad	Valmis	96	95	1	99%	1%	I etapp IV kv 2022 II etapp I kv 2023
Lilleküla Kodud	Valmis	26	9	17	35%	65%	IV kv 2023
Ojakalda Kodud	Ehituses	101	61	40	60%	40%	I kv 2024
Manufaktuuri 7	Ehituses	150	67	83	45%	55%	III kv 2024
Manufaktuuri 5	Eelmüügis	149	0	149	0%	100%	IV kv 2027
Nameja Residence	Ehituses	38	16	22	42%	58%	III kv 2024
Annenhof Majas	Ehituses	40	11	29	28%	73%	I kv 2025
Kokku		654	303	351	46%	54%	

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

Ehituses olevad ärikinnisvara mahud, 2023-2024:



2024. aastal on kontsernil kavas alustada kahe uue ärikinnisvara projektiga – alustatakse StokOfiss 34 ärihoone ehitusega Riias ning Manufaktuuri 5 I etapi äripindade ehitusega Tallinnas.

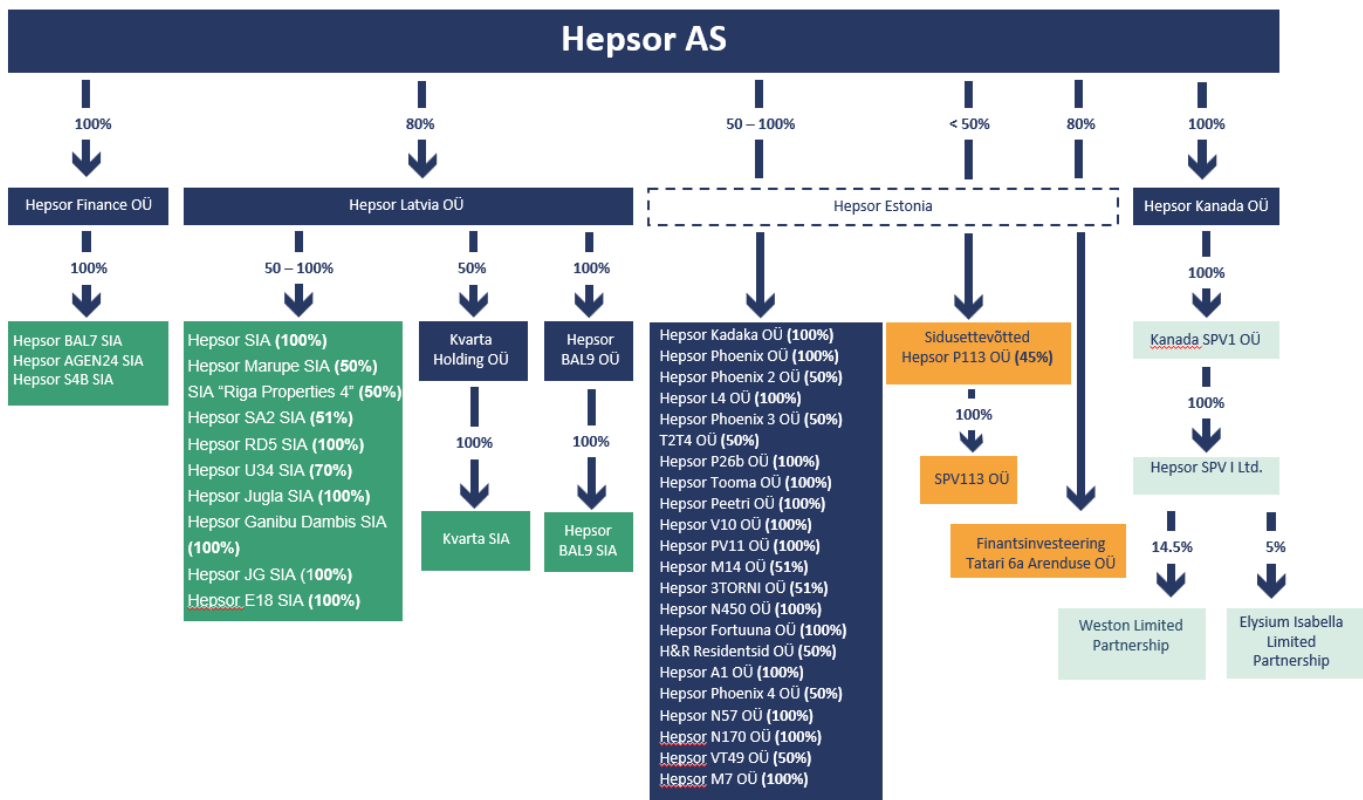
Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 31. märts 2024):

	Üüritav pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %
Büroo113	4 002	431	11%
Grüne Maja	3 430	3 302	96%
Manufaktuuri 7	453	0	0%
Kokku	7 885	3 733	47%

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

Kontserni struktuur

31. märtsil 2024 koosnes kontsern emaettevõttest, 44 tütarettevõttest ja ühest sidusettevõttest ning tema tütarettevõttest (31. märts 2023: emaettevõtte, 38 tütarettevõtet, 2 sidusettevõtet). Tatari 6a Arenduse OÜ, Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



2024. aasta I kvartalis toimusid kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ 05.03.2024 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA.
- ✓ 08.03.2024 asutas Hepsor AS sidusettevõtte Hepsor P113 OÜ tütarettevõtte SPV113 OÜ.

Olulised sündmused

- ✓ 2024. aasta esimeses kvartalis alustasime Manufaktuuri 5 projekti müügiga.

Majandustulemused

Kontserni 2024. aasta esimese kvartali müügitulu oli 2,3 miljonit eurot (I kvartal 2023: 6,0 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis oli 0,2 miljonit eurot (I kvartal 2023: 0,2 miljonit eurot) ehk 10,2% kogu kontserni müügitulust (I kvartal 2023: 4,0%).

Müügitulu suur kõikumine on kinnisvara arendusettevõtete puhul 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.

2024. aasta esimeses kvartalis müüs kontsern kokku 12 korterit (I kvartal 2023: 34 korterit), sellest 11 korterit Tallinnas, Ojakalda Kodude arendusprojektiis müüdi 7 korterit, Lilleküla Kodude arendusprojektiis 1 korter ja Paevälja Hoovimajade arendusprojektiis 3 korterit, Lätis müüdi viimane korter Mārupes Dārzs arendusprojektiis.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern ka projektijuhtimise teenuseid ning teenib üüritulu. Aruandeperioodil oli muu müügitulu kokku 406 tuhat eurot (I kvartal 2023: 421 tuhat eurot) moodustades 17,9 % (I kvartal 2023: 7,0%) kogu müügitulust.

Kasumlikkus

Aruandeperioodi müüdnud arendusprojektide brutokasum 114 tuhat eurot (I kvartal 2023: 1 160 tuhat eurot) ja brutokasumimarginaaliks kujunes kujunes 6,1% (I kvartal 2023: 20,9%). Kontserni aruandeperioodi brutokasum oli 37 tuhat eurot (I kvartal 2023: 935 tuhat eurot) ja brutokasumimarginaal oli 1,6% (I kvartal 2023: 15,6%). Brutokasumit mõjutas enim asjaõigustehingutega müüdnud korterite vähene arv.

Kontserni 2024. aasta I kvartali ärikahjumiks kujunes 564 tuhat eurot (I kvartal 2023 ärikasum: 514 tuhat eurot), ärikasumi marginaal oli -24,8% (I kvartal 2023: 8,6 %). Kontserni perioodi puhaskahjum oli 965 tuhat eurot (I kvartal 2023 puhaskasum: 139 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kahjumiks kujunes 879 tuhat eurot (I kvartal 2023 puhaskasumiks: 240 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskahjumiks 86 tuhat eurot (I kvartal 2023: 101 tuhat eurot). Puhaskasumimarginaal oli aruandeperioodil -42,5% (I kvartal 2023: 2,3%).

Bilanss

Kontserni bilansimaht on aastaga kasvanud 20,9% olles 31.03.2024 seisuga 96,8 miljonit eurot (31.03. 2023: 80,1 miljonit eurot). Varud moodustasid bilansimahust 85,8% ehk 83,1 miljonit eurot (31.03.2023: 91,9% ja 73,6 miljonit eurot). Ajavahemikul 01.04.2023 kuni 31.03.2024 on kontsern ostanud 2 uut äriarendusprojekti: Lätis, Smaidu, Dreilini ja Eestis, Vana-Tartu mnt. 49 millega lisandus arendusportfelli kokku 28 113 m² arendatavat äripinda. 2023 aasta müüdi Tallinnas, Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 kinnistud ja Riias Ulbrokas 30 äriarendusprojekt, mis vähendas arendusportfelli 14 142 m² võrra. Ajavahemikul 01.04.2023 kuni 31.03.2024 on kontsern müünud asjaõiguslepingutega 252 korterit.

Seisuga 31. märts 2024 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 7,9% ehk 7,7 miljonit eurot. Võrreldaval perioodil moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansimahust 2,6% ehk 2,1 miljonit eurot.

Kontserni laenukohustised olid 31.03.2024 seisuga kokku 64,1 miljonit eurot võrreldes 49,1 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil. Kontserni omakapital kasvas aastaga 3,5% ning ulatus 21,2 miljoni euroni. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kasvas 0,1% ulatudes 20,1 miljoni euroni.

Rahavood

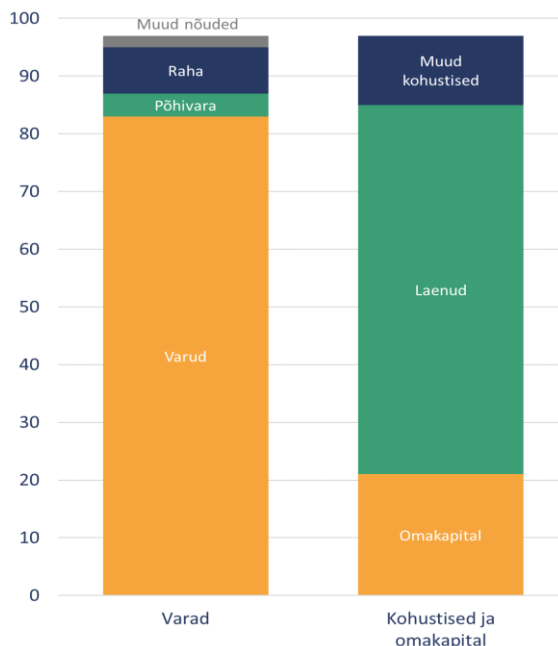
Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2024. aasta I kvartali alguses 7,6 miljonit eurot (01.01.2023: 3,8 miljonit eurot) ning perioodi lõpus 7,7 miljonit eurot (31.03.2023: 2,1 miljonit eurot). Perioodi positiivne rahavoog oli 0,1 miljonit eurot (I kvartal 2023: negatiivne 1,6 miljonit eurot).

Põhitegevuse rahavoog oli 2024. aasta I kvartalis negatiivne 5,6 miljonit eurot (I kvartal 2023: -1,2 miljonit eurot). Äritegevuse rahavooge mõjutas enim varude kasv, varude muutuse tõttu oli 2024. aasta I kvartali negatiivne rahavoog 4,6 miljonit eurot (I kvartal 2023: 3,1 miljonit eurot).

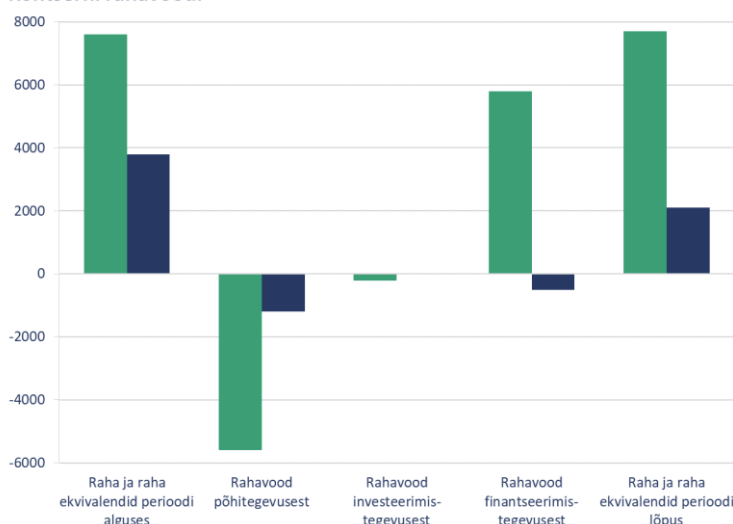
Investeeringustegevuse rahavoog oli 2024. aasta I kvartalis negatiivne 218 tuhat eurot (I kvartal 2023: 21 tuhat eurot). Aruandeperioodil andis kontsern laenu kokku 218 tuhat eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne 5,8 miljonit eurot (I kvartal 2023: negatiivne 0,5 miljonit eurot). Perioodil sai kontsern rohkem laene, kui tagasi maksis. Saadud laenude netosumma 2024. aastal oli 7,2 miljonit eurot (I kvartal 2023: 0,6 miljonit eurot). Aruandeperioodil tasus kontsern intresse 1,3 miljonit eurot (I kvartal 2023: 1,0 miljonit eurot)

Bilansi struktuur 31.03.2024 (m€)



Kontserni rahavood: ■ I kvartal 2024 ■ I kvartal 2023



Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	I kvartal 2024	I kvartal 2023	I kvartal 2022
Müügitulu	2 271	5 975	1 272
Brutokasum/-kahjum	37	935	106
EBITDA	-512	560	-279
Ärikasum/-kahjum	-564	514	-314
Puhaskasum/-kahjum	-965	139	22
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	-879	240	5
Koondkasum/-kahjum	-965	147	175
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	-879	226	-81
Kasum aktsia kohta	-0,23	0,06	0,00

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Varad kokku	96 868	80 104	56 831
Sh varud	83 086	73 610	45 128
Kohustised kokku	75 642	59 634	37 648
Sh laenukohustised kokku	64 142	49 142	30 687
Omakapital kokku	21 196	20 470	19 183
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	20 114	20 092	18 823

Suhtarvud

	I kvartal 2024	I kvartal 2023	I kvartal 2022
Brutokasumi marginaal	1,6%	15,6%	8,3%
Ärikasumi marginaal	-24,8%	8,6%	-24,7%
EBITDA marginaal	-22,5%	9,4%	-21,9%
Puhaskasumi marginaal	-42,5%	2,3%	1,7%
Üldkulude suhtarv	27,7%	7,0%	33,8%

	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Omakapitali määr	21,9%	25,6%	33,8%
Võlakordaja	66,2%	61,6%	54,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,1	2,5	5,8
Omakapitali tootlus	11,4%	7,3%	11,0%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	0,3%	8,4%	-1,0%
Varade tootlus	2,5%	2,1%	3,5%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

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

Emaettevõtte omanikele 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

Aktsia ja aktsionärid

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

Seisuga 31. märts 2024 oli Hepsor AS-il 10 258 aktsionäri.

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

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

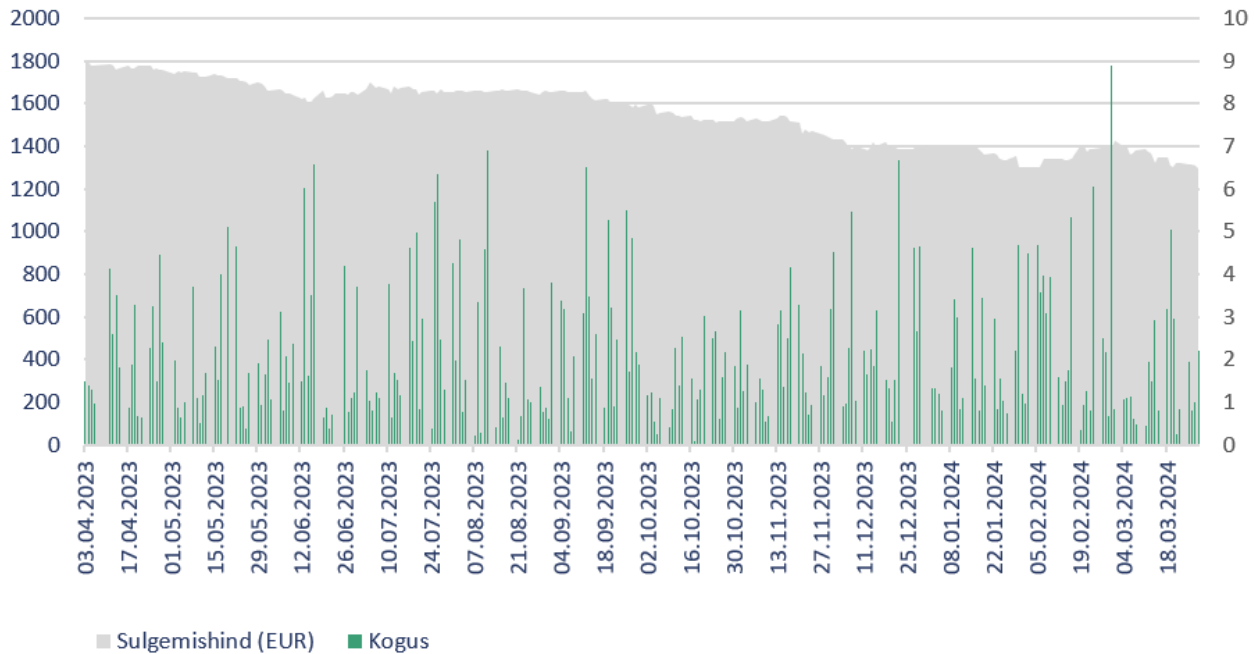
Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. märts 2024:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	5	0,05%	3 000 000	77,83%
10 001-100 000	7	0,07%	235 201	6,10%
1001-10 000	49	0,48%	158 508	4,11%
101-1000	810	7,90%	212 510	5,51%
1-100	9 387	91,51%	248 482	6,45%
Kokku	10 258	100,00%	3 854 701	100,00%

Perioodil 1. aprill 2023 kuni 31. märts 2024 teostati Hepsori aktsiatega kokku 6 892 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 105 760 aktsiat kogusummas 816 426 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 8,98 eurot ning madalaim 6,48 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31. märts 2024 seisuga 25 miljonit eurot ning kontserni omakapital 21 miljonit eurot.

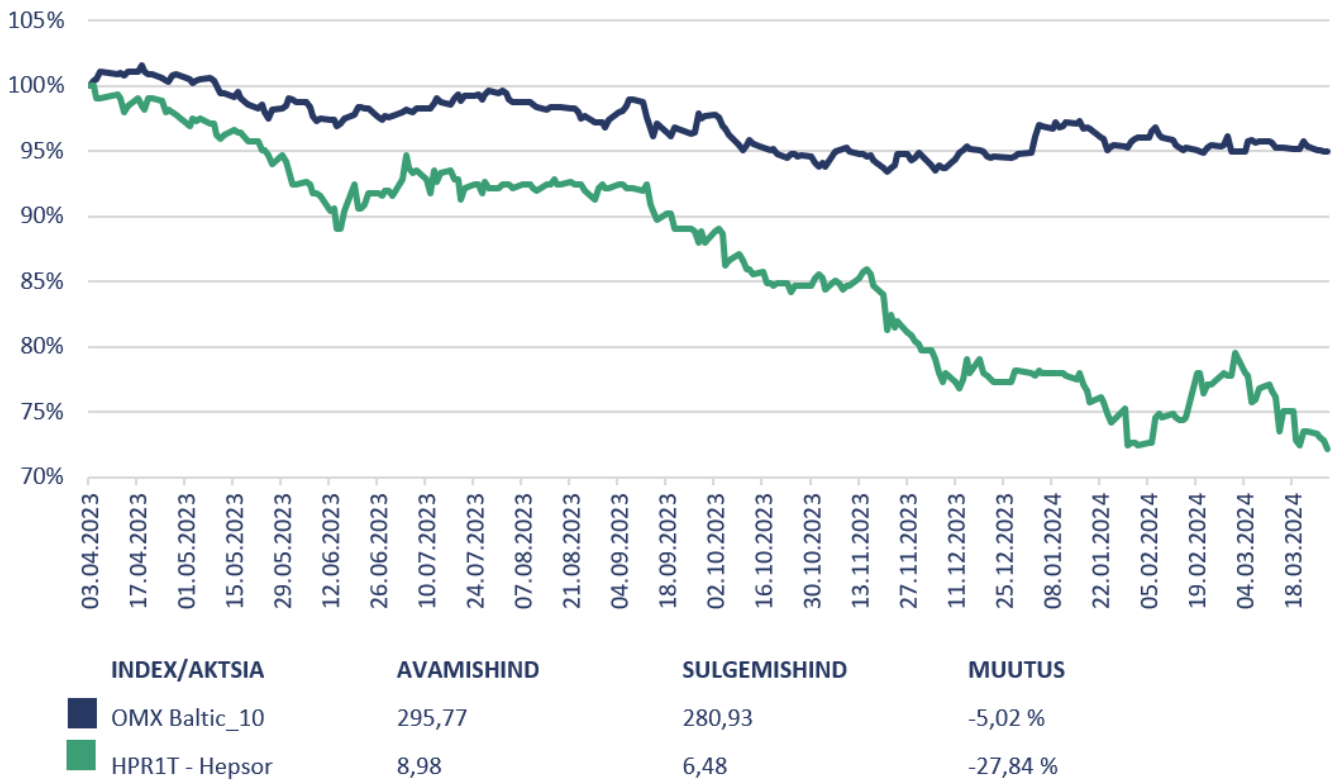


Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahehemik ja kogus, 12 kuud (1. aprill 2023 - 31. märts 2024):



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. aprill 2023- 31. märts 2024):



Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Varad				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		7 674	7 604	2 126
Nõuded ja ettemaksud	3	1 351	1 544	1 291
Lühiajalised laenuõuded	4	311	311	0
Varud	2	83 086	77 439	73 610
Käibevarad kokku		92 422	86 898	77 027
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		230	162	269
Immateriaalne põhivara		3	4	7
Finantsinvesteeringud	5	2 001	2 005	2
Investeeringud sidusettevõtetesse	19	0	0	972
Pikaajalised laenuõuded	4	1 947	1 729	1 766
Muud pikaajalised nõuded		235	203	61
Põhivarad kokku		4 416	4 103	3 077
Varad kokku	20	96 838	91 001	80 104
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised	6	35 546	40 600	22 456
Lühiajalised rendikohustised		116	40	96
Ettemaksud klientidelt		2 916	2 620	4 366
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	6 150	7 188	3 481
Lühiajalised kohustised kokku		44 728	50 448	30 399
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised laenukohustised	6	28 596	16 305	26 686
Pikaajalised rendikohustised		29	29	68
Muud pikaajalised kohustised	8	2 289	2 058	2 481
Pikaajalised kohustised kokku		30 914	18 392	29 235
Kohustised kokku	20	75 642	68 840	59 634
Omakapital				
Aktiivkapital		3 855	3 855	3 855
Ülekurss		8 917	8 917	8 917
Reservkapital		385	385	0
Jaotamata kasum		8 039	9 004	7 698
Omakapital kokku		21 196	22 161	20 470
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		20 114	20 993	20 092
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		1 082	1 168	378
Kohustised ja omakapital kokku		96 838	91 001	80 104

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Müügitulu	11,20	2 271	5 975
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	12	-2 234	-5 040
Brutokasum		37	935
Turustuskulud (-)	13	-185	-71
Üldhalduskulud (-)	14	-443	-347
Muud äritulud		45	20
Muud ärikulud (-)		-18	-23
Ärikasum/-kahjum	20	-564	514
Finantstulud	16.1	37	50
Finantskulud (-)	16.2	-438	-425
Kasum enne tulumaksu		-965	139
Aruandeperioodi puhaskasum		-965	139
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		-879	240
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		-86	-101
Muu koondkasum/- kahjum			
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	9	0	8
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		0	8
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis	18	0	-14
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		0	22
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-965	147
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-879	226
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-86	-79
Kasum aktsia kohta			
Tava (eurot aktsia kohta)		-0,23	0,06
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		-0,23	0,06

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
	Aksiakapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	Vähemusosalus	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2022	3 855	8 917	0	7 094	457	20 323
2023						
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	240	-101	139
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-14	22	8
Saldo 31.03.2023	3 855	8 917	0	7 320	378	20 470
01.04-31.12.2023						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	945	2 396	3 341
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-44	-1 731	-1 775
Kohustuslik reservkapital	0	0	385	-385	0	0
Vabatahtlik reservkapital	0	0	0	0	125	125
Saldo 31.12.2023	3 855	8 917	385	7 836	1 168	22 161
2024						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-879	-86	-965
Saldo 31.03.2024	3 855	8 917	385	6 957	1 082	21 196

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	20	-564	514
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		52	46
Muud muutused		-2	-2
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		193	440
Varude muutus	17	-4 572	-3 131
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-661	958
Rahavood põhitegevusest kokku		-5 554	-1 175
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-2	-2
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		0	-1
Tasutud tütarettevõtete soetamisel		0	-1
Laekunud intressid		2	25
Antud laenud	4	-218	0
Investeerimistegevusest rahavood kokku		-218	21
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6	8 617	4 804
Saadud laenude tagasimaksed	6	-1 380	-4 242
Makstud intressid	17	-1 321	-1 004
Kapitalirendi tagasimaksed		-2	-2
Kasutusrendi tagasimaksed		-38	-30
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-34	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		5 842	-474
Rahavood kokku		70	-1 628
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		7 604	3 754
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		70	-1 628
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 674	2 126

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2024. aasta esimese kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandlusstandarditele ("IFRS (EL)"), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2024. aasta esimese kvartali aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2023. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuanandes on võrdlusperioodidena esitatud 2023. aasta auditeeritud andmed ja 2023. aasta esimese kvartali auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2024. aasta esimese kvartali konsolideeritud auditeerimata aruannet.

2024. aastal ei ole kontsern teinud muudatusi oma varade õiglase väärtuse hindamise põhimõtetes.

Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 31.03.2024 on kasutuslood väljastatud elamuarendus projektidele: Paevälja 11 ja Strēlnieku 4b ja äriarendus projektile Meistri 14. Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 31.03.2024 müümata 12 (31.12.2023: 11; 31.03.2023: 18) millest 10 korterit Riias, Strēlnieku 4b arendusprojektis ja 2 korterit Tallinnas, Paevälja 11 arendusprojektis.

Lisaks on müügiks valmis arendusprojektid, millele ei ole väljastatud kasutusluba Tallinnas, Paldiski mnt 227C ja Nõmme tee 57. Seisuga 31.03.2024 on asjaõiguslepingutega müümata Paldiski mnt 227C arendusprojektis 94 korterit ja Nõmme tee 57 arendusprojektis 17 korterit.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.03.2024 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 1 076 tuhat eurot (31.12.2023: 2 738 tuhat eurot; 31.03.2023: 719 tuhat eurot). Lisainformatsioon lisas 17.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
A – planeering menetluses	14 035	14 822	13 355
B – ehitusluba menetluses	11 740	5 959	7 209
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	4 758	9 763	4 247
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	25 686	34 131	36 423
E – ehitus valmis, müügis	26 867	12 764	12 376
Varud kokku	83 086	77 439	73 610

Kontserni varude all kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				31.03.2024		31.12.2023		31.03.2023	
Aadress	Arendusettevõte	Asukoht	Segment	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus
Pooleliolevad arendusprojektid									
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	598	E	3 108	E
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	14 689	E	14 109	D	4 928	D
Narva mnt 150, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	3 923	A	3 889	A	3 643	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	5 316	B	5 056	C	4 430	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	19 174	D	16 120	D	3 838	D
Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	T2T4 OÜ	Eesti	Äri	0	-	0	-	1 269	C
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	3 184	C	3 153	C	2 978	C
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Äri	0	-	0	-	3 476	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	2 022	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 245	A	1 228	A	1 185	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	961	B	932	A	867	A
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	3 628	E	3 778	E	2 396	D
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 062	A	1 029	A	0	-
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	725	B	717	B	890	B
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	0	-	0	-	9 293	D
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	4 796	D	3 902	D	1 009	D
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	1 574	C	1 554	C	1 188	B
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	510	B	501	B	329	B
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	0	-	0	-	11 483	D
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 228	B	4 120	B	3 963	A
Jurmala Gatve, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	1 716	D	621	B	372	A
Smaidu, Dreilini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	4 108	A	4 046	A	0	-
-muud projektid		Eesti		18	A	18	A	18	A
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				74 536		69 051		64 342	
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	7 667	E	7 667	E	4 026	E
Strelnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	603	E	603	E	1 106	E
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	0	-	0	-	4 120	E
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	264	E	0	-	0	-
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	0	-	102	E	0	-
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				8 550		8 388		9 268	
Varud kokku				83 086		77 439		73 610	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Nõuded ostjatele	570	342	347
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	0	0	-10
Nõuded ostjatele kokku	570	342	337
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	626	1 019	411
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	81	110	136
Ettemaksed kokku	707	1 129	547
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	8	6	0
Muud lühiajalised nõuded	66	67	2
Tagatisdeposiit	0	0	405
Muud lühiajalised nõuded kokku	74	73	407
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 351	1 544	1 291

Lisa 4. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 21)	Kokku
2024			
Laenujääk seisuga 31.12.2023	311	1 729	2 040
Antud laenud	0	218	218
Laenujääk seisuga 31.03.2024	311	1 947	2 258
- lühiajaline osa	311	0	311
- pikaajaline osa	0	1 947	1 947
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	3%	7%	
2023			
Laenujääk seisuga 31.12.2022	0	1 766	1 766
Laenujääk seisuga 31.03.2023	0	1 766	1 766
- pikaajaline osa	0	1 766	1 766
01.04.2023-31.12.2023			
Antude laenud	311	0	311
Tegeliku intressimäära mõju	0	-37	-37
Laenujääk seisuga 31.12.2023	311	1 729	2 040
- lühiajaline osa	311	0	311
- pikaajaline osa	0	1 729	1 729
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	3%	7%	

Lisa 5. Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuna kajastatakse Tatari 6A Arenduse OÜ, kus kontsern omab 80% osalust ettevõttest. Kontsern osutab arendusprojekti juhtimisteenust. Juhtimisprotsessi kvaliteedi tagamiseks omab kontsern ettevõttes arendusperioodil 80% osalust, mis antakse kaasomanikule üle arendusprotsessi lõppedes. Kontsernil ei ole projektis kasumiosalust. Finantsinvesteeringu bilansiline väärtus on 2 tuhat eurot.

2023. aastal investeeris Kontsern Kanadas kahte ühissettevõttesse: Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership. Ühissettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Seisuga 31.03.2024 on finantsinvesteering Weston Road projekti bilansiline väärtus 1 472 (31.12.2023: 1 476) tuhat eurot, Elysium Isabella projekti bilansiline väärtus 527 (31.12.2023: 527) tuhat eurot.

Lisa 6. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 21)	Kokku
2024				
Laenujääk seisuga 31.12.2023	36 309	19 213	1 383	56 905
Saadud laenud	7 806	811	0	8 617
Tagastatud laenud	-1 147	-233	0	-1 380
Laenujääk seisuga 31.03.2024	42 968	19 791	1 383	64 142
- lühiajaline osa	29 552	4 611	1 383	35 546
- pikaajaline osa	13 416	15 180	0	28 596
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>EU6+4,5%-8%; 5,5%</i>	<i>0-12%</i>	<i>12%</i>	
2023				
Laenujääk seisuga 31.12.2022	30 129	16 145	2 306	48 580
Saadud laenud	4 692	61	51	4 804
Tagastatud laenud	-3 442	-300	-500	-4 242
Laenujääk seisuga 31.03.2023	31 379	15 906	1 857	49 142
- lühiajaline osa	17 679	3 053	1 724	22 456
- pikaajaline osa	13 700	12 853	133	26 686
01.04.2022-31.12.2023				
Saadud laenud	25 643	8 927	1 038	35 608
Tagastatud laenud	-20 868	-4 707	-1 000	-26 575
Ümberliigitatud kontsernialenuks	0	0	-512	-512
Tegelik intressimäär mõju	155	-607	0	-452
Liitintressi mõju	0	-306	0	-306
Laenujääk seisuga 31.12.2023	36 309	19 213	1 383	56 905
- lühiajaline osa	34 372	4 845	1 383	40 600
- pikaajaline osa	1 937	14 368	0	16 305
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>EU6+3,75%-8%; 5,5%</i>	<i>0-12%</i>	<i>12%</i>	
<i>Tegelik intressimäär aastas</i>	<i>7,6%</i>	<i>5,4%-11,8%</i>	-	

Hepsor AS-i sõlmis märtsis 2024. aastal LHV Pangaga laenulepingu lisa, millega suurendati kontsernilaenu laenulemiiti 9 miljoni euroni. Laenu tähtaeg on 12. märts 2026. 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:

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

Lisaks pangalaenudele on seatud laenu tagatiseks mitteseotud juriidilistele isikutele ühishüpoteek kontserni ettevõtetele, Hepsor N450 OÜ summas 2,1 miljonit eurot ja Riga 4 Properties SIA summas 2,75 miljonit eurot kuni laenukohustise täitmiseni.

Seisuga 31.03.2024 on arendusprojektide riski vastu saadud 88% (31.12.2023: 87%, 31.03.2023: 87%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 31.03.2024				
Arendusprojektidesse antud laenu	36 968	17 791	1 383	56 142
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	6 000	2 000	0	8 000
Kokku	42 968	19 791	1 383	64 142
Seisuga 31.12.2023				
Arendusprojektidesse antud laenu	30 309	18 003	1 383	49 695
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	6 000	1 210	0	7 210
Kokku	36 309	19 213	1 383	56 905
Seisuga 31.03.2023				
Arendusprojektidesse antud laenu	25 460	15 906	1 383	42 749
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 919	0	474	6 393
Kokku	31 379	15 906	1 857	49 142

31. märts 2024 sisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 763	2027	-	5,46%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 667	-
LHV Pank AS	Eesti	1 300	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	3 184	-
LHV Pank AS	Eesti	10 620	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	14 689	-
LHV Pank AS	Eesti	1 324	2026	3 006	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek- Nõmme tee 57, Tallinn	3 628	-
LHV Pank AS	Eesti	13 078	2026	17 500	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek- Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 12, Tallinn	19 174	-
Bigbank AS	Läti	1 937	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A Riia; kommertspant	4 228	-
Bigbank AS	Läti	3 230	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek- Ranka Dambis 5, Riia	4 796	1 200
Bigbank AS	Läti	726	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek- Jurmala Gatve 74, Riia	1 716	1 000

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

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 784	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 667	-
LHV Pank AS	Eesti	1 300	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	3 153	-
LHV Pank AS	Eesti	9 622	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	14 109	-
LHV Pank AS	Eesti	1 508	2026	3 006	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek- Nõmme tee 57, Tallinn	3 778	-
LHV Pank AS	Eesti	8 524	2026	17 500	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek- Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 12, Tallinn	16 120	-
Coop Pank AS	Eesti	109	2025	1 504	6M Euribor+6%	Hüpoteek- Paevälja 11, Tallinn	598	150
Bigbank AS	Läti	1 937	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A Riia; kommertspant	4 120	-
Bigbank AS	Läti	2 526	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek- Ranka Dambis 5, Riia	3 902	1 200
Bigbank AS	Läti	0	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek- Jurmala Gatve 74, Riia	621	1 000

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

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

Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Võlad tarnijatele	2 189	2 961	2 380
Maksuvõlad			
Käibemaks	278	503	354
Füüsilise isiku tulumaks	45	32	28
Sotsiaalmaks	73	55	47
Muud maksud	23	7	4
Maksuvõlad kokku	419	597	433
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	107	116	83
Intressivõlad (lisa 17)	944	1 020	387
Muud viitvõlad	46	52	36
Viitvõlad kokku	1 097	1 188	506
Muud lühiajalised võlad			
Varjatud tulemismesinistruumendid (lisa 9)	2 061	2 061	0
Muud võlad	384	381	162
Muud lühiajalised võlad kokku	2 445	2 442	162
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	6 150	7 188	3 481

Lisa 8. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Intressivõlad (lisa 17)	1 876	1 648	1 843
Muud pikaajalised võlad	413	410	638
Muud pikaajalised kohustised kokku	2 289	2 058	2 481

Lisa 9. Varjatud tuletisinstrumendid

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

Aruandeperioodide lõpu seisuga oli arendusprojekti äriplaani osalisel või täielikul realiseerumisel kontsernil varjatud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustusi järgmistes arendusprojektides:

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustiste saldo 01.01	2 061	8	8
<i>Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn</i>	311	311	0
<i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>	1 025	1 025	0
<i>Elukondlik arendus Liela 45, Marupe</i>	725	725	0
<i>Äriarendus Meistri 14, Tallinn</i>	0	-8	-8
Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustiste muutus	2 061	2 061	0

Lisa 10. Tingimuslikud kohustised

10.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31.03.2024 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosaniikele 11 535 tuhat eurot (31.12.2023: 11 535 tuhat eurot; 31.03.2023: 12 904 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskupäeva. 31. märtsi 2024 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2023-2028.

10.2 Detsembris 2022. aastal sõlmiti arendusprojekti Strēlnieku 4b investorleping, mille 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. Seisuga 31.03.2024 on arendusprojektis müümata veel 10 korterit.

10.3 Kontserni antud garantiid

Kontserni antud garantiide kohta on informatsioon esitatud lisas 6.

Lisa 11. Müügitulu

tuhandetes eurodes	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Kinnisvara müük	1 865	5 554
Projektijuhtimisteenused	54	8
Üüritulu	292	355
Muu müügitulu	60	58
Kokku	2 271	5 975

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 20.

Lisa 12. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Müüdnud kinnisvara maksumus	-1 751	-4 394
Tööjõukulud (lisa 15)	-182	-219
Intressikulud	-17	-70
Põhivara kulum	-8	-8
Muud kulud	-276	-349
Kokku	-2 234	-5 040

Lisa 13. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Tööjõukulud (lisa 15)	-31	-28
Põhivara kulum	-12	-11
Muud turustuskulud	-142	-32
Kokku	-185	-71

Lisa 14. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Tööjõukulud (lisa 15)	-298	-188
Põhivara kulum	-32	-27
Sõidu- ja transpordikulud	-28	-18
Ostetud teenusete kulud	-44	-109
Kontorikulud	-41	-5
Kokku	-443	-347

Lisa 15. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Palgakulud	-376	-322
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-135	-113
Kokku (lisad 12,13,14)	-511	-435

Seisuga 31. märts 2024 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 24 (31.03.2023: 25) inimest, sh Eestis 13 (31.03.2023: 13) ning Lätis 11 (31.03.2023: 12).

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil olid 148 tuhat eurot (I kv 2023: 82 tuhat eurot). Juhatuse ning nõukogu liikmete hulka kuuluvad Hepsor AS juhatuse ja nõukogu liikmed ja Hepsor Latvia OÜ juhatuse liikmed.

Kontsern loeb töötajate töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, juhatuse liikme tasu, nõukogu liikme tasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse.

Lisa 16. Finantstulud ja -kulud

16.1 Finantstulud

tuhandetes eurodes	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Intressitulud	37	50
Kokku	37	50

16.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Intressikulud (lisa 17)	-398	-311
Kahjum sidusettevõtetele kapitaliosaluse meetodil (lisa 19)	0	-114
Muud finantskulud	-40	0
Kokku	-438	-425

2024. aastal on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 1 076 tuhat eurot (I kvartal 2023: 719 tuhat eurot). Müüdü toodangu kulus on 2024 aasta esimeses kvartalis kajastatud intressikulud 17 tuhat eurot (I kvartal 2023: 70 tuhat eurot).

Lisa 17. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.03.2023
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	1 075	719
Varude seotusmaksumuse muutus (lisa 2)	-5 647	-3 850
Varude muutus kokku	-4 572	-3 131
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes (lisa 16.2)	-398	-311
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-1 075	-719
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 7,8)	152	26
Makstud intressid kokku	-1 321	-1 004

Lisa 18. Tütarettevõtted

Märtsis, 2024. aastal asutas Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA.

Muudatused kontserni struktuuris 2023. aasta esimeses kvartalis ja nende mõju koondkasumile olid:

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

Lisa 19. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse- ja hääleõigus		
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Hepsor P113 OÜ	45	45	45
Hepsor N170 OÜ	-	-	25

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	279	193	285	20
Nõuded ja ettemaksud	3	52	200	7
Laenu nõuded	0	0	0	1 611
Varud	0	0	0	160
Käibevara kokku	282	245	485	1 798
Põhivara				
Kinnisvarainvesteering	9 400	9 400	13 100	0
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	3	0	0	0
Nõuded ja ettemaksud	0	0	297	0
Põhivara kokku	9 403	9 400	13 397	0
Varad kokku	9 685	9 645	13 882	1 798
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	8 228	8 260	118	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	11	44	48	4
Lühiajalised kohustised kokku	8 239	8 304	166	4
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	4 321	3 708	12 165	0
Muud pikaajalised kohustised	444	373	294	0
Pikaajalised kohustised kokku	4 765	4 081	12 459	0
Kohustised kokku	13 004	12 513	12 625	4
Omakapital	-3 319	-2 868	1 257	1 794
Kohustised ja omakapital kokku	9 685	9 645	13 882	1 798

Seisuga 31.12.2023 hinnati Hepsor P113 kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 9,4 miljonit eurot (31.12.2022: 13,1 miljonit eurot). Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteeringu eesmärgiks on teenida üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood või turu keskmistel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üürnike riskitasemeid jms. 2023. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% (31.12.2022: 6,3%) ning diskontomäära 8,9% (31.12.2022: 7,7%). Vara järsu languse põhjustas peamiselt ankur-rentnikuga, Novel Clinic Assets OÜ-ga, üürilepingu lõpetamine 2023. aasta septembris.

2023. aastal sai kontsern sidusettevõtetest Hepsor P113 OÜ kapitaliosaluse meetodil kahjumit 567 tuhat eurot, 2023. aasta esimeses kvartalis oli kahjumi suuruseks 114 tuhat eurot (lisa 16.2).

Lisa 20. 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 tööjõukulud kajastuvad peakontorite kasumis/ kahjumis.

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

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Eesti	2 040	5 762
Läti	231	213
Kokku	2 271	5 975

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisa 11.

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	I kvartal 2024	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	1 795	141	0	193	88	52	2	2 271
sh üüritulu	29	12	0	163	88	0	0	292
Ärikasum/-kahjum	43	17	-2	158	43	-471	-352	-564
Varad	51 916	10 368	2 174	15 885	10 338	6 044	113	96 838
Kohustised	40 830	7 505	5	11 633	5 847	8 390	1 432	75 642

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

Lisa 21. Seotud osapooled

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

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Nõuded			
Antud laenud (lisa 4)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	1 729	1 766	1 766
Antud laenud	218	0	0
Tegeliku intressimäära mõju	0	-37	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 947	1 729	1 776
Nõuded ostjatele ja muud nõuded			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	167	156	149
Sidusettevõtted	0	1	0
Intressinõuded			
Sidusettevõtted	191	159	66
Võlad			
Saadud ettemaksed			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	560	560	560
Saadud laenud (lisa 6)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	0	423	423
Saadud laenud	0	89	51
Tagasimaksed	0	0	0
Ümberliigitatud kontsernilaenuks	0	-512	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	0	474
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud			
Laenujääk seisuga 01.01	1 383	1 883	1 883
Saadud laenud	0	1 000	0
Tagasimaksed	0	-1 500	-500
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 383	1 383	1 383
Võlad tarnijatele			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	1 923	2 960	2 347
Intressivõlad			
Sidusettevõtted	0	0	5
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	88	68	5

Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Kaupade ja teenuste müük		
Sidusettevõtted	44	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	60	68
Kaupade ja teenuste müük kokku	104	68
Kaupade ja teenuste ost		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	5 992	6 672
<i>sellest ehitusteenus</i>	5 655	6 627
Teenitud intressitulu		
Sidusettevõtted	32	30
Kaasnev intressikulu		
Sidusettevõtted		
Kogunenud intressid	0	3
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Kogunenud intressid	39	56
Makstud intressid	19	218

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, Lätis ja Kanadas. 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 ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal ei vähene. Juhtkond jälgib

pidevalt kontserni avatust intressiriskile, mis tuleneb peamiselt ujuva intressimääraga pangalaenudest, mis on seotud Euribori muutusega. Mitmetes pangalaenulepingutes on tingimus, et kasutamata laenujäägi pealt tuleb tasuda kohustistasu. Kohustistasu sõltub kasutamata laenusummast, mõjutades seega otseselt kontserni tegelikku intressimäära.

Krediidirisk

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

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib kontsern tehinguid ainult krediitivõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti, Läti ja Kanada 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, analüüsisid 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 ümberarvestusest kontserni arvestus- ja esitusvaluutasse. Valuutariskide maandamiseks sõlmitakse kontsernis võimalikult palju välislepinguid ning tehakse enamasti kontsernisisesid tehinguid eurodes. Äritegevuse kasv Kanadas toob kaasa kontserni avatuse valuutariskidele. 2024. aasta esimeses kvartalis oli valuutakursi muutustest saadud netokahjum oli 4 tuhat eurot. Kontsern ei ole 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. 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 2024. aasta I kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Henri Laks

Juhatusse liige

Tallinn, 29. aprill 2024