

hepsor



Lilleküla kodud, Nõmme tee 57, Tallinn

2023. aasta IV kvartali ja 12 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:	01.01.2023-31.12.2023
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 sealsel turul Hepsor AS kontsernina alates 2019. aastast. Kanada turul alustas kontsern tegevust 2023. aastal.

Sisukord

Juhtkonna aruanne.....	4
Arendusprojektide ülevaade	8
Kontserni struktuur	19
Olulised sündmused	20
Majandustulemused.....	21
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 tuletisinstrumentid	35
Lisa 9. Tingimuslikud kohustised	36
Lisa 10. Müügitulu	36
Lisa 11. Müüdü kaupade ja teenuste kulu.....	36
Lisa 12. Turustuskulud	36
Lisa 13. Üldhalduskulud	37
Lisa 14. Tööjõukulud	37
Lisa 15. Finantstulud ja -kulud.....	37
Lisa 16. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele.....	38
Lisa 17. Tütaretevõtted	38
Lisa 18. Sidusettevõtted	40
Lisa 19. Segmendiaruandlus	41
Lisa 20. Seotud osapooled	42
Lisa 21. Riskijuhtimine	43
Juhatuse kinnitus	46

Juhtkonna aruanne

2023. AASTA AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



PIKK VAADE (31.12.2022 VS 31.12.2023)



2024. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS (30.09.2023 SEISUGA)



2024. AASTA PROGNOOSI EELDUSED

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

ARENDSUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (SEISUGA 31.12.2023)

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdud korterite arv*	Müüdud korterite %	Müümata korterite arv	Ehitus valmis (aasta)
Strelnieku 4b, Läti	54	44	81%	10	2020
Paevälja Hoovimajad	96	91	95%	5	2023
Kuldigas Parks, Läti	116	116	100%	0	2023
Marupes Darzs, Läti	92	91	99%	1	2023
Ojakalda Kodud	101	58	57%	43	2024
Lilleküla Kodud	26	8	31%	18	2023
Manufaktuuri 7	150	61	41%	89	2024
Nameja Residence	38	11	29%	27	2024
Annenhof Majas	40	5	13%	35	2025
Kokku	713	485	68%	228	
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	3 430	100%	2023	
Manufaktuuri 7	453	0	0%	2024	
Total	7 885	3 861	49%		

ARENDSUSPROJEKTID EHTUSES (31.12.2023)

Alustati 2023	Ehituses kokku 31.12.2023 seisuga	Alustatakse 2024. aastal
329 korterit 453 m ² äripinda	329 korterit 453 m ² äripinda	254 korterit 10 206 m ² äripinda

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

Head Hepsori aktsionärid



Hepsori 2023. aasta konsolideeritud müügitulu ulatus 41,1 miljoni euroni ja puhaskasumiks kujunes 3,5 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 1,2 miljonit eurot). 2023. aasta neljanda kvartali müügitulu kokku oli 5,1 miljonit eurot ja puhaskahjum 1,3 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa kahjumist oli 1,1 miljonit eurot).

Kontserni juhtkond korrigeeris 2023. aasta kolmandas kvartalis 2023. ja 2024. majandusaasta prognoose. 2023. aasta konsolideeritud müügitulu kujunes prognoosist 0,3 miljoni euro võrra suuremaks ning konsolideeritud kasum prognoosist 0,8 miljoni euro võrra väiksemaks ning seejuures emaettevõtte osa konsolideeritud kasumist 0,3 miljoni euro võrra väiksemaks. Tegelikule tulemustele avaldas prognoosiga võrreldes suurimat mõju arendusprojektidest planeeritud tulu, mille laekumine lükkus 2023. aasta neljandast kvartalist edasi 2024. aasta esimesse poolde. Lisaks mõjutas 2023. aasta tulemust võrreldes prognoosiga oodatust suurem valuutakursi kahjum (Kanada dollari nõrgenemine euro suhtes).

Kontserni 2023. aasta puhaskasumile avaldas erakorralist negatiivset mõju arvestuslik kahjum Büroo 113 ärihoone ümberhindlusest, mis tuleneb hoone ajutisest suurest vakantsist, mille omakorda põhjustas hoones tegutsenud kliiniku maksejõuetusest põhjustatud üürilepingu ülesütlemine üürileandja poolt.

Lõppenud arendusprojektid

2023. aasta 12 kuu jooksul anti klientidele üle kokku 274 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 jooksul andsime ostjatele üle 51 korterit. Seisuga 31. detsember 2023 oleme kokku sõlminud asjaõiguslepingud 91 korterile (95%) ning müümata on 5 korterit.
- Lilleküla Kodude projektis on kokku 26 korterit. Projekt valmis 2023. aasta neljandas kvartalis ja 31. detsember 2023 seisuga on kodu ostjatele üle antud 8 korterit (31%) ning müümata on 18 korterit.

Lätis jätkus kodude üleandmine ostjatele järgmistes projektides:

- Kuldigas Parks projekti raames on valminud kokku 116 kodu ning 31. detsember 2023 seisuga oli kõikide korterite osas asjaõiguslepingud sõlmitud ja kõik kodud ka uutele omanikele üle antud.
- Mārupes Dārzs projekti raames on valminud kokku 92 kodu. 31. detsember 2023 seisuga oli vaba üks korter ja ülejäänud 91 korteri osas oli asjaõiguslepingud tehtud ning kodud ostjatele üle antud.
- Strēlnieku 4b arendusprojekt valmis 2020. aastal ning 2023. aasta jooksul müüdi selles projektis kaheksa korterit (sh 4 korterit neljandas kvartalis). 31. detsember 2023 seisuga on kodu ostjatele üle antud 44 korterit (81%) ja vaba 10 korterit.

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.



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.

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 neljanda kvartali lõpu seisuga 100% üürilepingutega kaetud. Sidusettevõttena kajastatud Büroo 113 puhul pidi Hepsor septembri alguses üürniku poolse üürilepingu rikkumise tõttu üürilepingu ühepoolset üles ütlemat, mille tulemusena vabanes ca 3 500 m² äripinda. Büroo 113 kontekstis oleme keskendunud läbirääkimistele uute üürnikega, huvi ja läbirääkimiste hulk on igati arvestatav. Paralleelselt on pooleli kohtuvaidlus endise üürnikuga.

Ehituses ja müügis olevad arendusprojektid



2023. aastal on Hepsoril ehituses neli elukondlikku arendusprojekti kokku 329. korteriga - Ojakalda Kodud (101 korterit) ja Manufaktuuri 7 (150 korterit ning 453 m² äripinda) Tallinnas ning Nameja Residence (38 korterit) ja Annenhof Majas (40 korterit) Riias. 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 31. detsember 2023 seisuga 135-le korterile (41%).

Uued projektid Tallinnas ja Riias

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 lähistel Dreilini piirkonnas eesmärgiga arendada kinnistutel etapiviisiliselt 40 000 m² 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 AS 50%-line tütarettevõtte Hepsor VT49 OÜ omandas novembris 2023 kaks kinnistut Harju maakonnas Rae vallas. Ostetud kinnistutel on olemas detailplaneering, mis lubab sinna rajada 4 500 m² üüritava pinnaga ärihoone.

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.

2023. aasta lõpu seisuga 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 m²-ilt ca 53 000 m²-ni ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks. Maa väärtustamise faas võtab eelduslikult aega 2-2,5 aastat, misjärel saab Weston Limited Partnership otsustada, kas selleks hetkeks loodud täiendav väärtus realiseeritakse läbi kinnistu edasimüügi või liigutakse projektiga edasi ehitusfaasi.

- 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 m². 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.

Kokkuvõte ja tulevikuvaade

Kontsernile tervikuna oli 2023. aastal kasumlik vaatamata jätkuvalt keerulisele majanduskeskonnale ning kõrgele püsivatele intressimääradele. Eelnevalt tulenevalt jätab soovida ka kinnisvaraturu aktiivsus tervikuna nii Tallinnas kui ka Riias, kuid samas olid mitmete Hepsori arendusprojektide müüginumbrid 2023. aastal igati esinduslikud.

Head meelt tunneme ka selle üle, et vaatamata globaalsetele, geopoliitilistele- ja majanduslikele tõmbetuultele, on Hepsori meeskond kõigil koduturgudel keskmisest keerukamatel aegadel teinud head tööd ning hoidnud meie ettevõtte vundamendi tugeva ning jäätaksuutlikuna. Oma panuse võiks tulevikku vaatavalt anda Kanada ärisuuna käivitamine 2023. aastal.

2024. aastal soovime alustada vähemalt kolme uue projekti ehituse ja müügiga. Lätis plaanime alustada kahe projekti ehituse ja müügiga. Ulbrokas 34 ärihoone üüritava pinnaga ca 9 000 m² ja Zala Jugla projekt 105 uue koduga. Tallinnas, Manufaktuuri kvartalis, kavandame järgmise etapi ehitust ja müüki aadressil Manufaktuuri 5. Rekonstrueerime endise Balti Puuvilla Ketramise ja Kudumise Vabriku peahoone A energiklassi hooneks, kuhu rajame äärmiselt omanäolised kõrgete lagedega ning maakütte- ja jahutusega energitõhusad kodud ja äripinnad. Projekti müügiga stardime juba 2024 I kvartalis.

Oleme Hepsoris endiselt mõõdukad optimistid ning vaatame kinnisvaraäri kui pikaajalist protsessi. Soovime projekte käivitada ja arendada, analüüsides riske ning võimalusi, alati üle turutsükli.

Henri Laks
Juhatuse liige

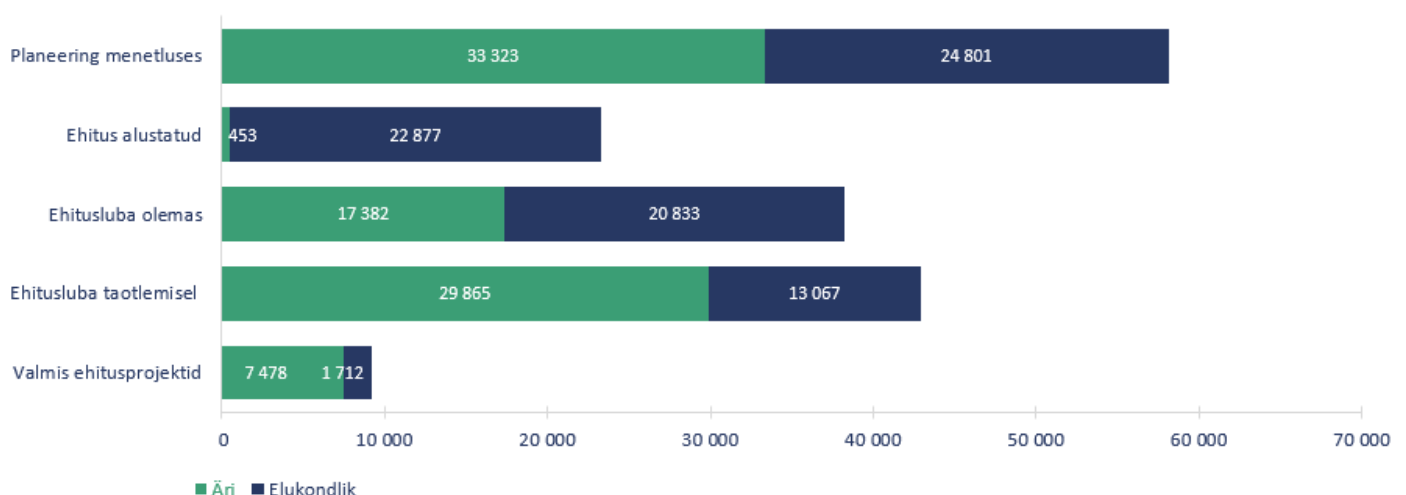
Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 31. detsember 2023 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 25 aktiivset arendusprojekti* (31. detsember 2022: 26 projekti) ja 171 800 ruutmeetrit müüdavat pinda (31. detsember 2022: 176 000 ruutmeetrit).

Olulised muutused arendusportfellis 2023. aasta jooksul:

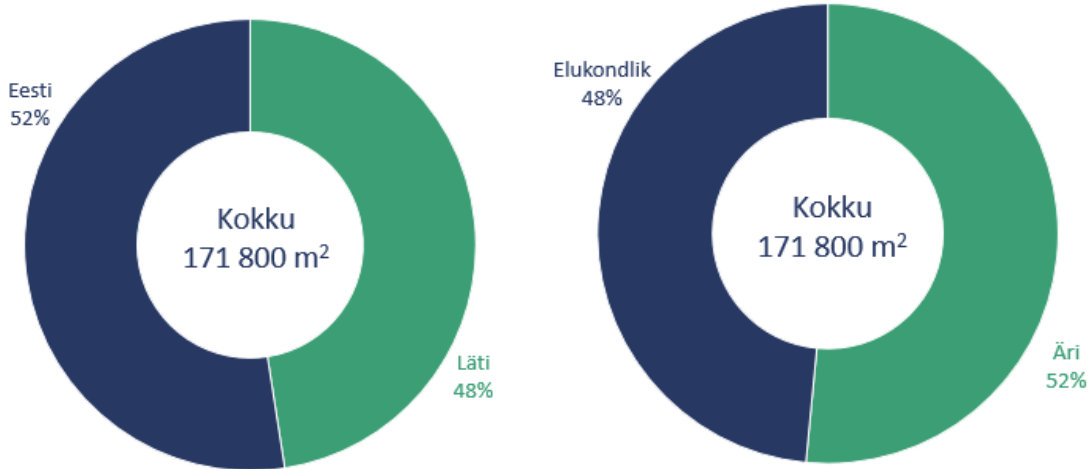
- ✓ Klientidele anti üle kodusid valminud projektides kokku 15 500 m² ulatuses.
- ✓ Tallinnas, Lasnamäel müüdi aadressidel Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 asuvad kinnistud, mille prognoositud müüdav pind oli 10 500 m².
- ✓ Hepsor U30 SIA osade müügitehingu raames müüdi Riias valminud 3 642 m² üüripinnaga stock-office tüüpi ärihoone.
- ✓ Augustis tasus Hepsor Latvia OÜ osakapitali sisse makse Riga Properties 4 SIA osakapitali, saades ettevõttes 50%-lise osaluse, eesmärgiga arendada ligi 40 000 m² ulatuses äripinda.
- ✓ Koos Kanada partneritega osteti juunis elukondlikuks arenduseks sobiv kinnistu Torontos, aadressil 3406-3434 Weston road, eesmärgiga suurendada ehitusmahte 27 000 m²-ilt ca 53 000 m²-ni ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks.
- ✓ Koos Kanada partneritega osteti 3 kõrvutiasuvat elukondlikuks arenduseks sobivat kinnistut Toronto kesklinnas aadressil 164 – 168 Isabella street. Arendusprojekti esimese faasi eesmärgiks on kolme kinnistu liitmine ja tekkinud uuele kinnistule elukondliku kõrghoone planeerimine ehitusmahus ca 42 000 m².
- ✓ Novembris omandas Hepsor AS koos partneriga kaks kinnistut Rae vallas ca 4 500 m² üüritava pinnaga ärihoone arendamiseks.

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



*Välja arvatud Kanada projektid

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



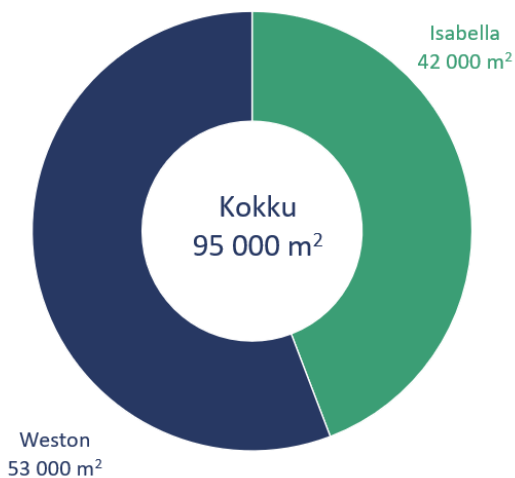
*Välja arvatud Kanada projektid

Arendusprojektid Kanadas (seisuga 31. detsember 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 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. detsember 2023)



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. detsember 2023)



Planeering menetluses

1 Riga Properties 4

Ehitusluba menetluses/ olemas

- 2 Ganību Dambis 17a
- 3 Saules aleja 2a
- 4 Ulbrokas 34
- 5 Braila 23

Ehituses ja/või mūgīs

- 6 Jurmalas Gatve / Imanta 8. līnija
- 7 Liela 45, Marupe
- 8 Strēlnieku 4b
- 9 Ranka Dambis 5

Projektid Torontos (seisuga 31. detsember 2023)



Maa väärindamiseks ostetud kinnistud

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

Valmis arendusprojektid (seisuga 31. detsember 2023):



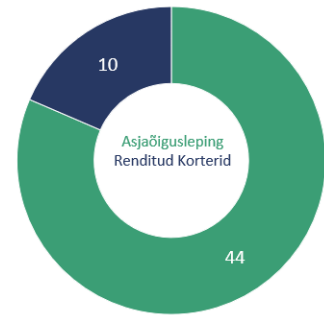
Projekt: Strēlnieku 4b
Hepsor S4B SIA

Adress: Strēlnieku 4b, Rīa

Korterite arv: 54

Ehituse lõpp: 2020

Koduleht: hepsor.lv/strelnieku4b



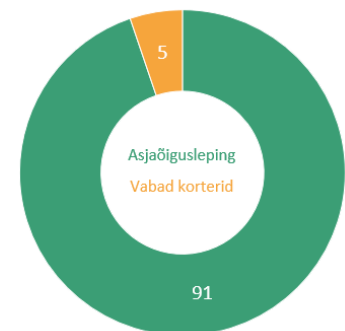
Projekt: Paevälja Hoovimajad
Hepsor PV11 OÜ

Adress: Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn

Korterite arv: 96

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

Koduleht: hepsor.ee/paevälja



Projekt: Kuldigas Parks
Kvarta SIA

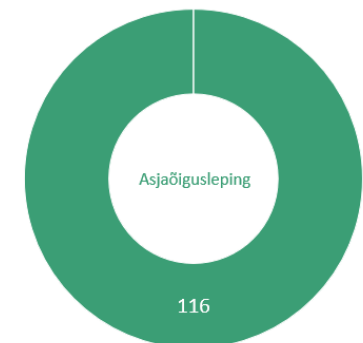
Adress: Gregora iela 2a, Rīa

Korterite arv: 116

Ehituse algus: IV kvartal 2021

Ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: hepsor.lv/kuldigasparcs/en/



Projekt: Mārupes Dārzs
Hepsor Mārupe SIA

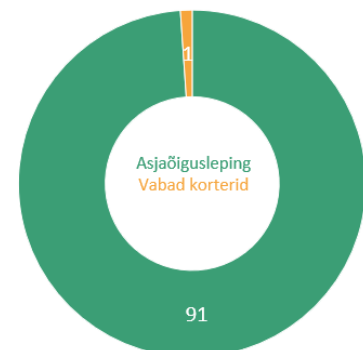
Adress: Liela 45, Mārupe, Rīa piirkond

Korterite arv: 92

Ehituse algus: II kvartal 2022

Ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: hepsor.lv/Marupesdarzs/en/





Projekt: Lilleküla Kodud
Hepsor N57 OÜ

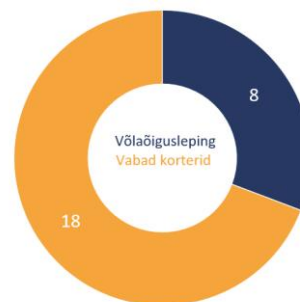
Address: Nõmme tee 57, Tallinn

Korterite arv: 26

Ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2023

Koduleht: hepsor.ee/lillekylakodud/



Projekt: Büroo 113
Hepsor P113 OÜ

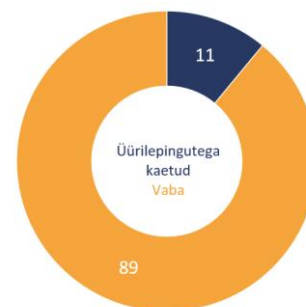
Address: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üüritava pind: 4 002 m²

Täituvus: 100%

Ehituse lõpp: IV kvartal 2022

Koduleht: byroo113.ee/



Projekt: Grüne Maja
Hepsor M14 OÜ

Address: Meistri 14, Tallinn

Üüritava 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. detsember 2023):



Projekt: Ojakalda Kodud
Hepsor 3TORNI OÜ

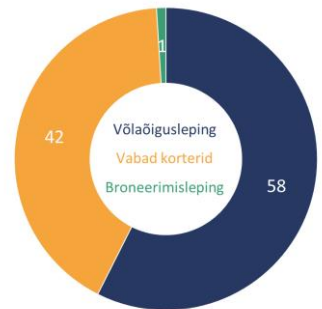
Address: Paldiski mnt 227c, Tallinn

Korterite arv: 101

Ehituse algus: III kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/ojakalda



Projekt: Manufaktuuri Kvartal
Hepsor Phoenix 2 OÜ

Address: Manufaktuuri 7, Tallinn

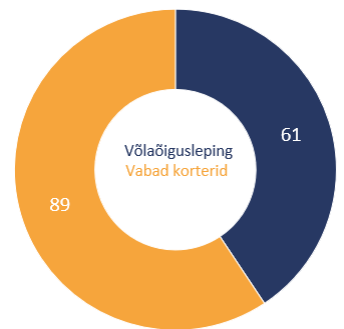
Korterite arv: 150

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

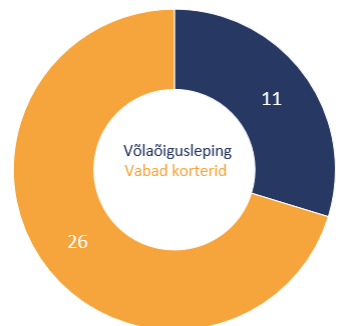
Address: Ranka Dambis 5, Riia

Korterite arv: 38

Ehituse algus: I kvartal 2023

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2024

Koduleht: hepsor.lv/namejarezidence/en/



Projekt: Annen Hof Majas
Hepsor JG SIA

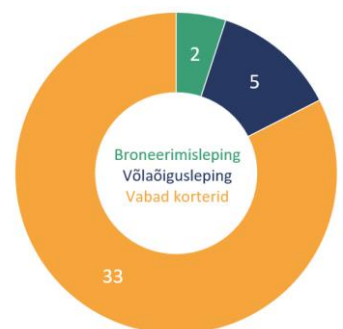
Address: Jūrmalas Gatve/Imanta 8. linija, Riia

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. detsember 2023):



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

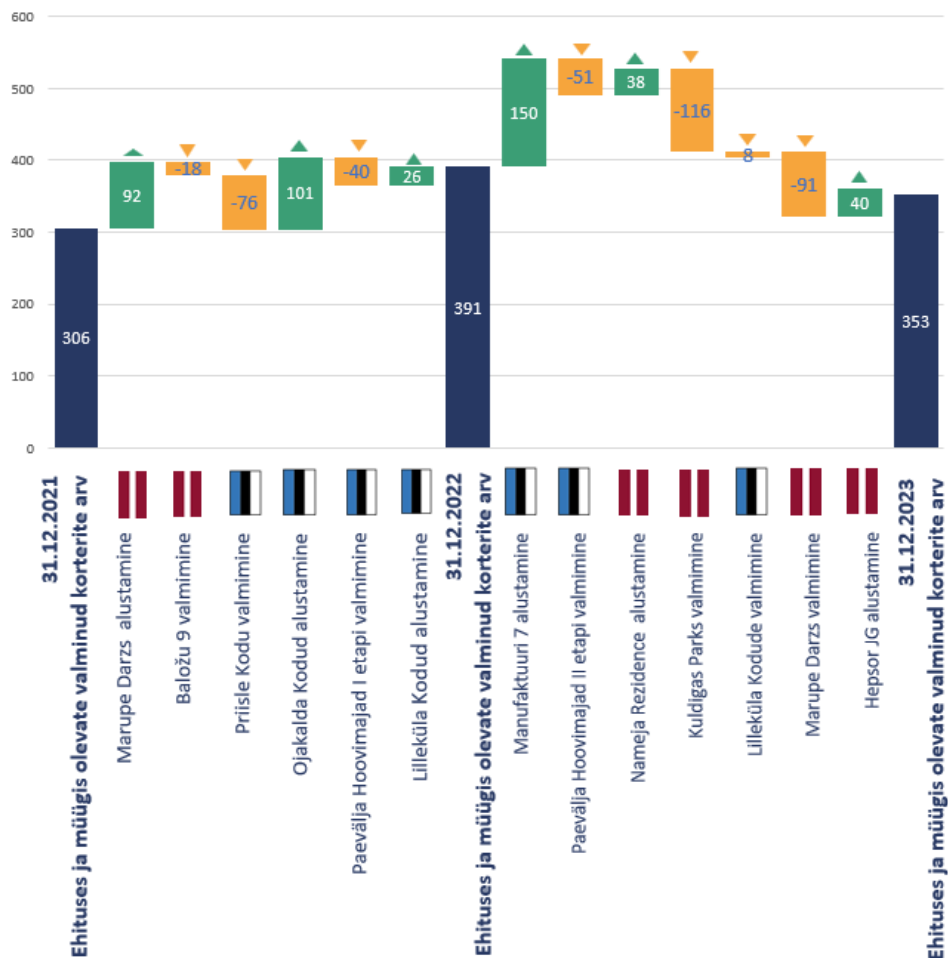


Projekt:	Zala Jugla Hepsor Jugla SIA
Adress:	Braila Str 23, Riia
Korterite arv:	105
Ehituse algus:	III kvartal 2024
Planeeritud ehituse lõpp:	IV kvartal 2025



Projekt:	StokOfiss 34 Hepsor U34 SIA
Adress:	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 2021 - 2023

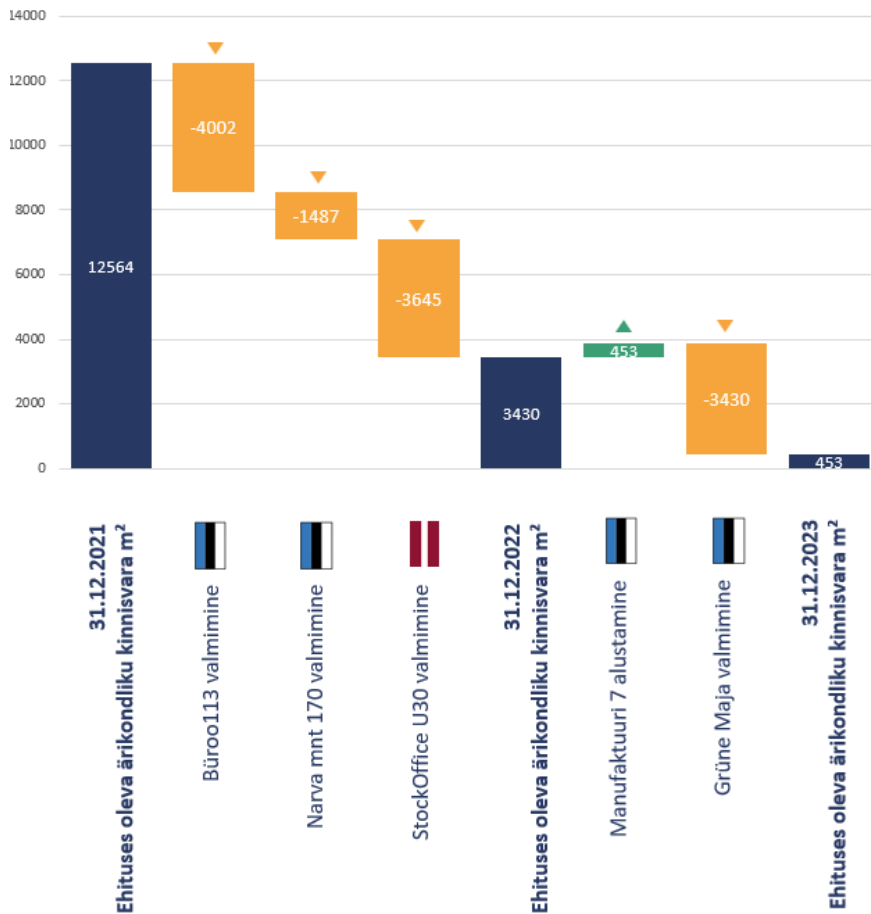


Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 31. detsember 2023):

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	91	5	95%	5%	I etapp IV kv 2022 II etapp I kv 2023
Kuldigas Parks, Läti	Valmis	116	116	0	100%	0	II kv 2023
Mārupes Dārzs, Läti	Valmis	92	91	1	99%	1%	II kv 2023
Lilleküla Kodud	Valmis	26	8	18	31%	69%	IV kv 2023
Ojakalda Kodud	Ehituses	101	58	43	57%	43%	II kv 2024
Manufaktuuri 7	Ehituses	150	61	89	41%	59%	III kv 2024
Nameja Rezidence, Läti	Ehituses	38	11	27	29%	71%	III kv 2024
Annenhof Majas, Läti	Ehituses	40	5	35	13%	88%	I kv 2025
Kokku		713	485	228	68%	32%	

*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 m²) ning II kvartalis valmisid ja anti üürnikele üle viimased Grüne Maja äripinnad.

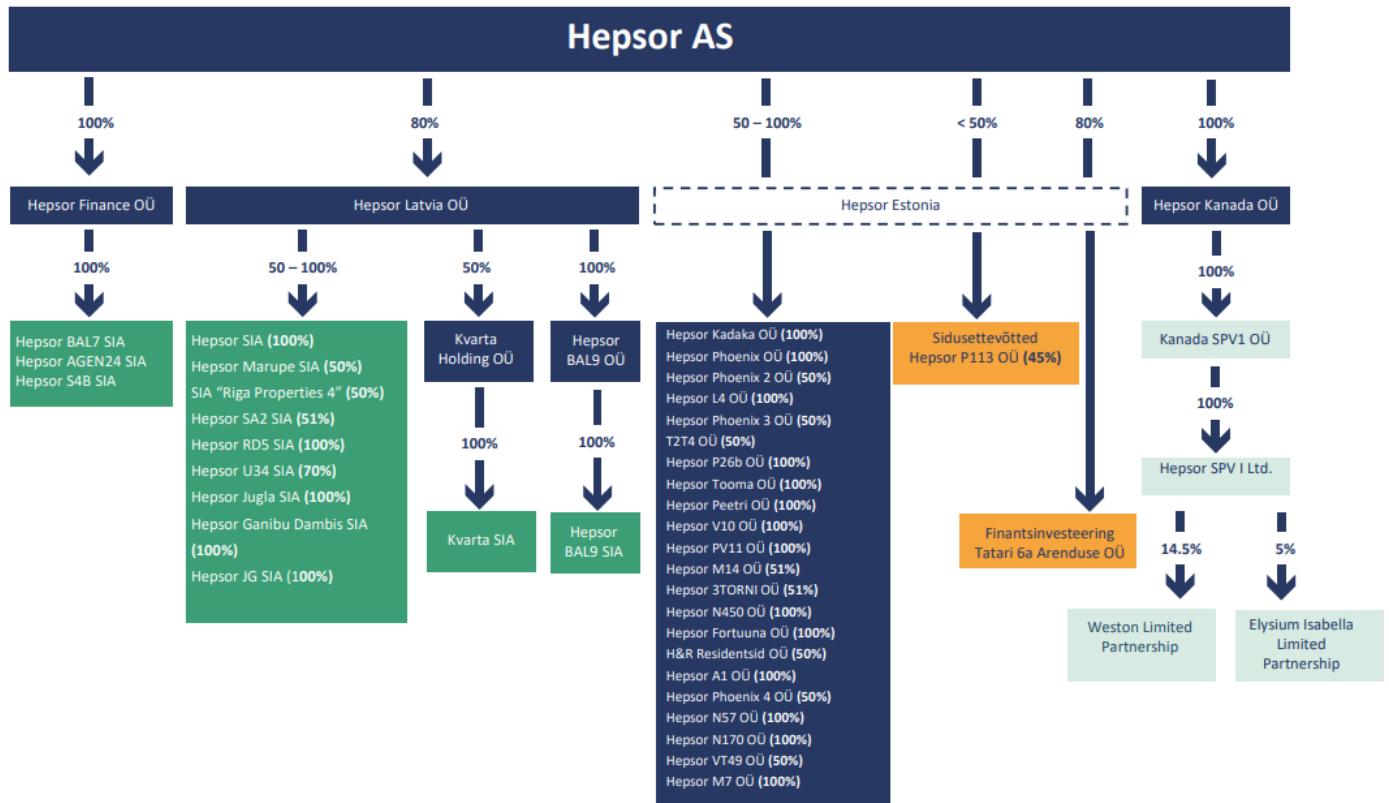
Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 31. detsember 2023):

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

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. detsembril 2023 koosnes kontsern ematettevõttest, 43 tütarettevõttest ja ühest sidusettevõttest (31. detsember 2022: ematettevõte, 38 tütarettevõtet, 2 sidusettevõtet). Tatari 6a Arenduse OÜ, Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



2023. aasta 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.
- ✓ Oktoobris asutas Hepsor AS 50%-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor VT49 OÜ, mis omandas 3. novembril 2023 kaks kinnistut Rae vallas.
- ✓ Detsembris asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor M7 OÜ.

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 m² üüripinnaga stock-office tüüpi ärihoone nimega StokOfiss U30.
- ✓ Hepsor AS kontserni kuuluvad ettevõtted T2T4 OÜ ja Hepsor Tooma OÜ sõlmisid 10. mail 2023 asjaõigusliku ostu-müügilepingu Tallinnas, Lasnamäel aadressidel Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 asuvate 44 959 m² kogupindalaga kinnistute müügiks, millest 24 060 m² moodustas ärimaa ja ülejäänud osa üldkasutatav maa.
- ✓ Hepsori Kanada 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 m². 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 m²) 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.
- ✓ Hepsor AS asutas 50%-lise osalusega ettevõtte Hepsor VT49 OÜ, mis omandas novembris kaks kinnistut Rae vallas. Ostetud kinnistutel on olemas detailplaneering, mis lubab sinna rajada 4 500 m² üüritava pinnaga ärihoone.
- ✓ Novel Clinic Assets OÜ esitas 9. novembril harju Maakohtule hagiavalduse Hepsor AS sidusettevõtte Hepsor P113 OÜ vastu, et taastada Pärnu mnt 113 üürileping, nõuda üürilepingu ülesütlemise tõttu hüvitist ning välja nõuda ruumidesse jäänud vara. Hepsori ja Hepsor P113 OÜ teiste osanike eesmärk on otsida kohtuvälist lahendit.
- ✓ Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor JG SIA ja Mitt&Perlebach SIA allkirjastasid 20. novembril 2023 lepingu Annenhof Majas nimelise arendusprojekti ehitamiseks Riias aadressil Jurmalas Gatve 74. Ehituslepingu maht on ligikaudu 4,3 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.

Majandustulemused

Kontserni 2023. aasta IV kvartali müügitulu oli 5,1 miljonit eurot (IV kvartal 2022: 7,2 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis oli 2,0 miljonit eurot (IV kvartal 2022: 1,0 miljonit eurot) ehk 39,8% kogu kontserni müügitulust (IV kvartal 2022: 13,9%).

2023. aasta müügitulu kokku oli 41,1 miljonit eurot (2022: 12,9 miljonit eurot), millest Läti müügitulu oli 27,5 miljonit eurot (2022: 6,1 miljonit eurot) ehk 66,9 % (2022: 47,0%) kogu kontserni müügitulust.

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.

2023. aastal müüs kontsern kokku 274 korterit (2022: 85 korterit), sellest 59 korterit Tallinnas, Paevälja Hoovimajade arendusprojekti müüdi 51 korterit ja Lilleküla Kodude arendusprojekti 8 korterit, Lätis müüdi 215 korterit, sellest Riias- aadressil Gregora iela 2a, Kuldigas Parks arendusprojekti anti klientidele üle 116 korterit, Mārupes Dārzs arendusprojekti anti klientidele üle 91, aadressil Liela 45, asuvat korterit ja Strelnieku 4b arendusprojekti 8 korterit. Lisaks korteritele müüdi 2023. aasta teises kvartalis kinnistud, Tallinnas Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern ka projektijuhtimise teenuseid ning teenib üüritulu. Neljandas kvartalis oli muu müügitulu kokku 340 tuhat eurot (IV kvartal 2022: 397 tuhat eurot) moodustades 7,0 % (IV kvartal 2022: 5,5%) kogu müügitulust. 2023. aastal teenis kontsern muud müügitulu 1 615 tuhat eurot (2022: 1 120 tuhat eurot), mis oli 3,9% (12 kuud 2022: 8,7%) kogu kontserni müügitulust.

Kasumlikkus

Kontserni neljanda kvartali brutokasum oli 244 tuhat eurot ja brutokasumimarginaal oli 4,8% (IV kvartal 2022: 1 252 tuhat eurot ja 17,3%), aruandeaasta brutokasumiks kujunes 7 068 tuhat eurot, brutokasumimarginaal 17,2% (2022: 1 774 tuhat eurot ja 13,8%). Müüdnud arendusprojektide brutokasum 2023. aastal oli 8 027 tuhat eurot (2022: 2 611 tuhat eurot) ja brutokasumi-marginaaliks kujunes 20,3% (2022: 22,2%).

Kontserni 2023. aasta neljanda kvartali äri kahjum oli 272 tuhat eurot ja aruandeaasta äri kasum oli 5 039 tuhat eurot võrreldes IV kvartaliga 2022, mil äri kasum oli 754 tuhat eurot ja 12 kuuga teeniti äri kasumit kokku 235 tuhat eurot. Aruandeaasta neljanda kvartali äri kasumi marginaal oli -5,4% (IV kvartal 2022: 10,4%) ja 2023. aasta äri kasumi marginaaliks kujunes 12,3% (12 kuud 2022: 1,8 %). Kontserni tegevuskulud olid 2023. aastal 3,0 (2022: 2,3) miljonit eurot, kasvades 32%. Kulude kasv tulenes ühelt poolt üldisest hinnatõusust ostetud teenustelt, teisalt tuli juurde turundus- ja juriidilisi kulusid ning kasvasid palgakulud, mida põhjustas nii muudatused töötajate koosseisus kui ka üldine palgatõus.

Kontserni neljanda kvartali puhaskahjum oli 1 311 tuhat eurot (IV kvartal 2022 puhaskasum: 1 461 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kahjumiks kujunes 1 100 tuhat eurot (IV kvartal 2022 kasum: 1 537 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskahjum oli 211 tuhat eurot (IV kvartal 2022: puhaskahjum 77 tuhat eurot). Neljandas kvartalis hinnati alla kapitaliosaluse meetodil sidusettevõtte Hepsor P113 OÜ maksmus summas 384 tuhat eurot, kokku on 2023. aastal kontsern teeninud sidusettevõttest finantskulu 567 tuhat eurot. Aruandeaasta puhaskasum oli 3 467 tuhat eurot (2022: 1 331 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 1 172 tuhat eurot (2022: 1 396 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskasum oli 2 295 tuhat eurot (2022: puhaskahjum 65 tuhat eurot). Puhaskasumimarginaal oli aruandeaasta neljandas kvartalis -25,8% ja aruandeaastal 8,4% (IV kvartal 2022: 20,1% ja 2022 aastal: 10,3%). Emaettevõtte omanike kasumimarginaaliks kujunes neljandas kvartalis -21,6% (IV kvartal 2022: 21,2%) ja kaheteist kuu puhaskasumimarginaal oli 2,9% (12 kuud 2022: 10,9%).

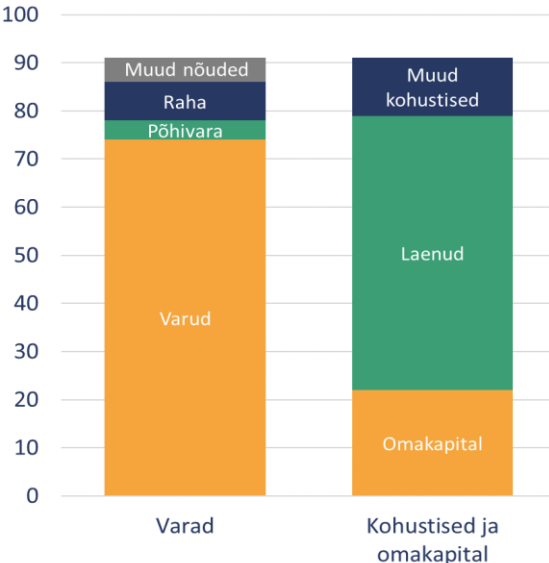
Bilanss

Kontserni bilansimaht oli seisuga 31.12.2023 91,1 miljonit eurot (31.12.2022: 78,4 miljonit eurot), mis on 16,1% suurem kui võrreldaval perioodil. Varud moodustasid bilansimahust 85,1% ehk 77,4 miljonit eurot (31.12.2022: 89,0% ja 69,8 miljonit eurot). 2023. aastal on on kontsern ostunud 2 uut äriarendusprojekti: Lätis, Smaidu, Dreilini ja Eestis, Vana-Tartu mnt. 49 millega lisandus arendusportfelli kokku 28 113 m² arendatavat äripinda. 2023 aasta teises kvartalis müüdi Tallinnas, Tooma tn 2, Tooma tn 4 ja Tooma tn 6 kinnistud ja Riias Ulbrokas 30 äriarendusprojekt, mis vähendas arendusportfelli 14 142 m² võrra. Aruandeaastal on kontsern müünud asjaõiguslepingutega 274 korterit.

Seisuga 31.12.2023 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansimahust 8,7% ehk 7,6 miljonit eurot (31.12.2022: 4,8% ehk 3,8 miljonit eurot).

Kontserni laenukohustised olid 31.12.2023 seisuga kokku 56,9 miljonit eurot võrreldes 48,6 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil. Kontserni omakapital kasvas aastaga 9,0% ning ulatus 22,1 miljoni euroni. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kasvas 5,6% ulatudes 20,1 miljoni euroni.

Bilansi struktuur 31.12.2023 (m€)



Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2023. aasta alguses 3,8 miljonit eurot (01.01.2022: 10,9 miljonit eurot) ning aruandeperioodi lõpus 7,6 miljonit eurot. Perioodi positiivne rahavoog oli 3,9 miljonit eurot (2022: negatiivne 7,1 miljonit eurot).

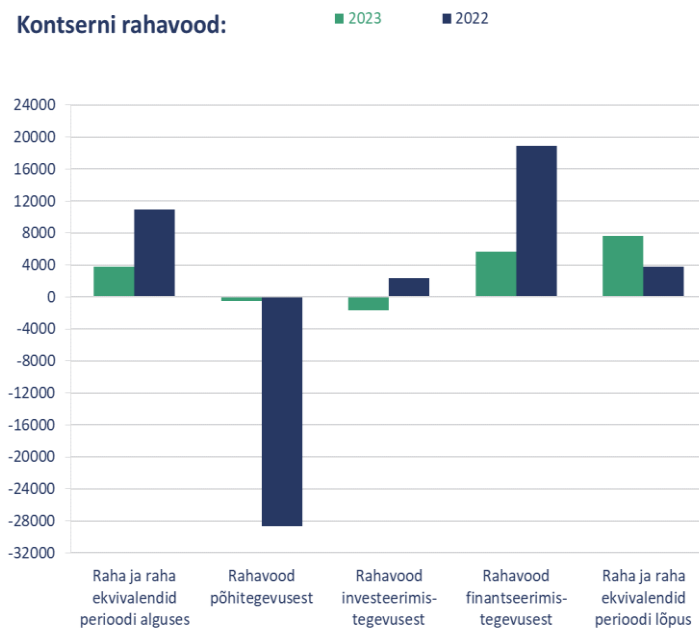
Põhitegevuse rahavoog oli 2023. aastal negatiivne 0,5 miljonit eurot (2022: negatiivne 28,6 miljonit eurot). Põhitegevuse rahavooge mõjutas enim ärikasumi kasv ning mitmete arendusprojektide müügist tulenevalt varude vähenemine, kui 2022. aastal oli varude muutuse tõttu rahavoog negatiivne 30,9 miljonit eurot siis 2023. aastal oli negatiivne 5,7 miljonit eurot.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2023. aastal negatiivne 1,7 miljonit eurot (2022: positiivne 2,4 miljonit eurot).

Netorahavoog tütarettevõtte Hepsor U30 SIA müügist oli 0,6 miljonit eurot. Finantsinvesteeringud Kanadasse, Weston Road ja Elysium Isabella arendusprojektidesse oli 2,0 miljonit eurot. Aruandeaastal on kontsern andnud laene 0,3 miljonit eurot. Võrreldaval perioodil oli antud laenu netorahavoog 1,9 miljonit eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne 5,6 miljonit eurot (2022: positiivne 18,8 miljonit eurot). Saadud laenu netosumma 2023. aastal oli 9,5 miljonit eurot (2022: 20,2 miljonit eurot). 2023. aastal on tasutud laenuintresse 3,9 (2022: 1,2) miljonit eurot.

Kontserni rahavood:



Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021	2023	2022	2021
Müügitulu	5 087	7 248	8 015	41 135	12 870	14 961
Brutokasum/-kahjum	244	1 252	1 904	7 068	1 774	3 059
EBITDA	-220	797	1 500	5 232	383	2 037
Ärikasum/-kahjum	-272	754	1 464	5 039	235	1 880
Puhaskasum/-kahjum	-1 311	1 461	1 446	3 467	1 331	1 733
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	-1 100	1 537	153	1 172	1 396	-22
Koondkasum/-kahjum	-1 171	1 291	162	1 700	1 315	-12
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	-1 170	1 337	153	1 114	962	46

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Varad kokku	90 988	78 368	55 345
Sh varud	77 439	69 760	37 237
Kohustised kokku	68 840	58 045	36 308
Sh laenukohustised kokku	56 905	48 580	28 363
Omakapital kokku	22 148	20 323	19 037
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	20 980	19 866	18 904

Suhtarvud

	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022	IV kvartal 2021	2023	2022	2021
Brutokasumi marginaal	4,8%	17,3%	23,8%	17,2%	13,8%	20,4%
EBITDA marginaal	-4,3%	11,0%	18,7%	12,7%	3,0%	13,6%
Ärikasumi marginaal	-5,4%	10,4%	18,3%	12,3%	1,8%	12,6%
Puhaskasumi marginaal	-25,8%	20,1%	19,4%	8,4%	10,3%	11,6%
Üldkulude suhtarv	10,5%	6,9%	5,8%	5,0%	12,0%	8,1%

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Omakapitali määr	24,3%	25,9%	34,4%
Võlakordaja	62,6%	62,1%	51,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,7	2,5	4,2
Omakapitali tootlus	16,3%	6,8%	12,1%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	5,7%	7,2%	-0,2%
Varade tootlus	4,1%	2,0%	4,0%

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

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. detsember 2023 oli Hepsor AS-il 10 527 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

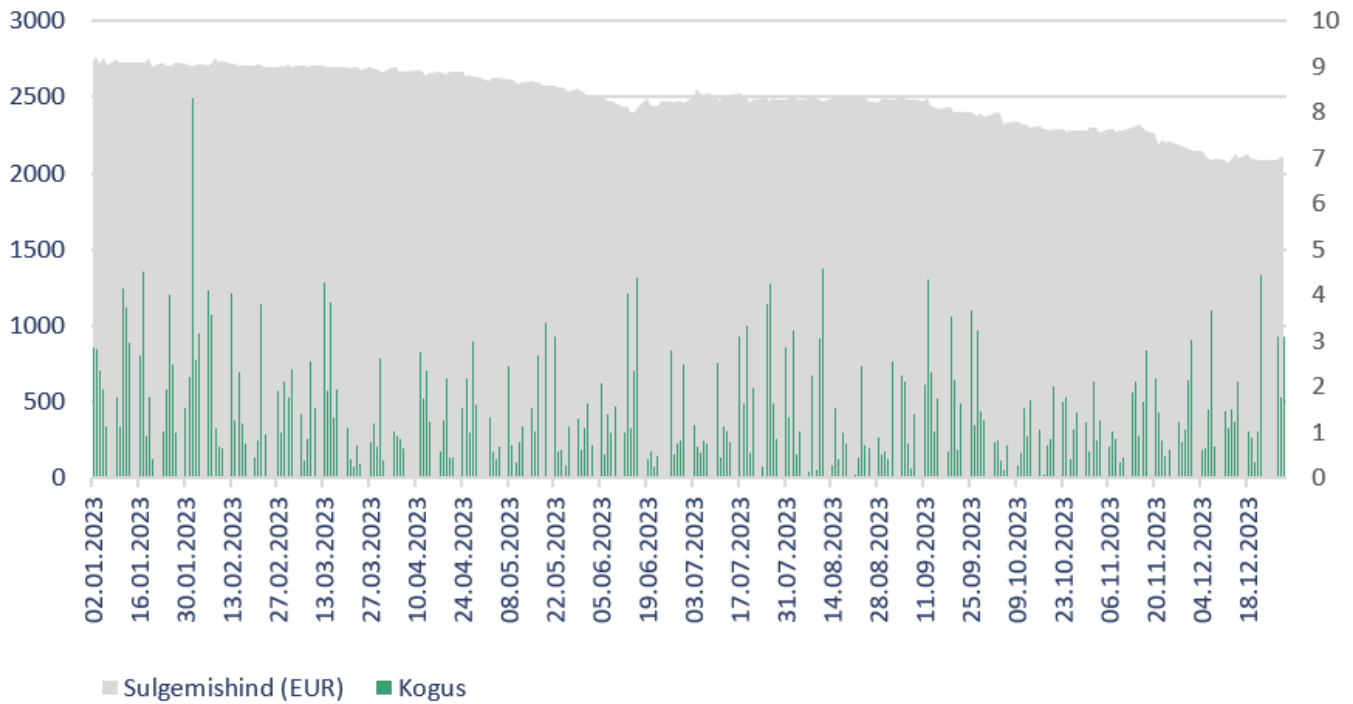
Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. detsember 2023:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	5	0,05%	3 000 000	77,83%
10 001-100 000	8	0,08%	244 484	6,34%
1001-10 000	51	0,48%	145 816	3,78%
101-1000	805	7,65%	208 972	5,42%
1-100	9 658	91,75%	255 429	6,63%
Kokku	10 527	100,00%	3 854 701	100,00%

Perioodil 1. jaanuar 2023 kuni 31. detsember 2023 teostati Hepsori aktsiatega kokku 7 442 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 117 234 aktsiat kogusummas 979 906 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 9,23 eurot ning madalaim 6,9 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31. detsember 2023 seisuga 27,1 miljonit eurot ning kontserni omakapital 22,1 miljonit eurot.

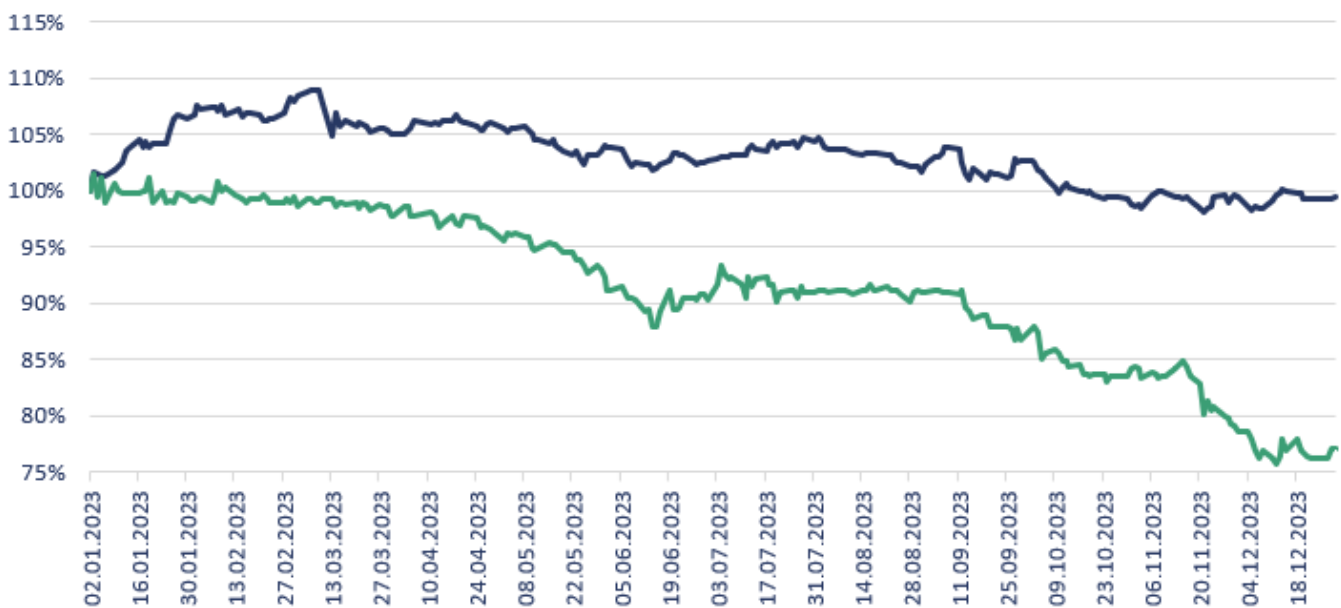


Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 12 kuud (1. jaanuar 2023 – 31. detsember 2023):



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. jaanuar 2022 – 31. detsember 2023):



INDEX/AKTSIA	AVAMISHIND	SULGEMISHIND	MUUTUS
OMX Baltic_10	283,88	280,34	-1,25 %
HPR1T - Hepsor	9,1	7,02	-22,86 %

Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Varad			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid		7 604	3 754
Nõuded ja ettemaksud	3	1 544	1 731
Lühiajalised laenuõuded	4	311	0
Varud	2	77 439	69 760
Käibevarad kokku		86 898	75 245
Põhivarad			
Materiaalne põhivara		162	232
Immateriaalne põhivara		4	7
Finantsinvesteeringud	4	1 992	2
Investeeringud sidusettevõtetesse	18	0	1 086
Pikaajalised laenuõuded	4	1 729	1 766
Muud pikaajalised nõuded		203	30
Põhivarad kokku		4 090	3 123
Varad kokku	19	90 988	78 368
Kohustised ja omakapital			
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenukohustised	5	40 600	22 565
Lühiajalised rendikohustised		40	46
Ettemaksud klientidelt		2 620	3 054
Võlad tarnijatele ja muud võlad	6	7 188	4 007
Lühiajalised kohustised kokku		50 448	29 672
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	5	16 305	26 015
Pikaajalised rendikohustised		29	68
Muud pikaajalised kohustised	7	2 058	2 290
Pikaajalised kohustised kokku		18 392	28 373
Kohustised kokku	19	68 840	58 045
Omakapital			
Aktsiakapital		3 855	3 855
Ülekurs		8 917	8 917
Reservkapital		385	0
Jaotamata kasum		8 991	7 551
Omakapital kokku		22 148	20 323
sh emattevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		20 980	19 866
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		1 168	457
Kohustised ja omakapital kokku		90 988	78 368

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022 korrigeeritud
Müügitulu	10,19	41 135	12 870	5 087	7 248
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	11	-34 067	-11 096	-4 843	-5 996
Brutokasum		7 068	1 774	244	1 252
Turustuskulud (-)	12	-576	-446	-177	-167
Üldhalduskulud (-)	13	-1 467	-1 095	-357	-331
Muud äritulud		166	70	54	23
Muud ärikulud (-)		-152	-68	-36	-23
Ärikasum/-kahjum	19	5 039	235	-272	754
Finantstulud	15.1	1 174	1 889	45	1 040
Finantskulud (-)	15.2	-2 746	-787	-1 084	-333
Kasum enne tulumaksu		3 467	1 337	-1 311	1 461
Tasumisele kuuluv tulumaks (-)		0	-6	0	-1
Edasilükkunud tulumaks (-)		0	0	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum		3 467	1 331	-1 311	1 460
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		1 172	1 396	-1 100	1 537
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		2 295	-65	-211	-77
Muu koondkasum/- kahjum					
Omanikuvahetusega seotud muutused	17	286	-26	36	-161
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	8	-2 053	10	104	-8
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		-1 767	-16	140	-169
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-58	-434	-70	-200
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		-1 709	418	210	31
Aruandeperioodi koondkasum kokku		1 700	1 315	-1 171	1 291
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		1 114	962	-1 170	1 337
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		586	353	-1	-46
Kasum aktsia kohta					
Tava (eurot aktsia kohta)		0,30	0,36	-0,29	0,40
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		0,30	0,36	-0,29	0,40

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus- osanikele kuuluv omakapital	Omakapital kokku
	Aktsia- kapital	Ülekurss	Reserv - kapital	Jaotamata kasum		
Saldo 31.12.2021	3 855	8 917	0	6 132	133	19 037
2022						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	1 396	-65	1 331
Aruandeperioodi muu koondkasum/ -kahjum	0	0	0	-434	418	-16
Tasutud dividendid	0	0	0	0	-29	-29
Saldo 31.12.2022	3 855	8 917	0	7 094	457	20 323
2023						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	1 172	2 295	3 467
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-58	-1 709	-1 767
Reservkapitali moodustamine	0	0	385	-385	0	0
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine	0	0	0	0	125	125
Saldo 31.12.2023	3 855	8 917	385	7 823	1 168	22 148

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	12 kuud 2023	12 kuud 2022
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	19	5 039	235
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		193	148
Kasum põhivara müügist		0	-18
Muud muutused		-200	22
Tasutud tulumaks		0	-6
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		152	-1 112
Varude muutus	16	-5 676	-30 935
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-3	3 054
Rahavood põhitegevusest kokku		-495	-28 612
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-24	-100
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-2	-8
Laekunud põhivara müügist		0	25
Tasutud tütarettevõtete soetamisel		-3	-400
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel	4	-1 990	0
Laekunud tütarettevõtete müügist	17	595	135
Laekunud intressid		34	324
Antud laenud	4	-311	-176
Antud laenude tagasimaksed	4	0	2 126
Muud laekumised investeerimistegevusest		0	460
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 701	2 386
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5	40 412	31 892
Saadud laenude tagasimaksed	5	-30 817	-11 672
Makstud intressid	16	-3 922	-1 150
Kapitalirendi tagasimaksed		-9	-26
Kasutusrendi tagasimaksed		-130	-107
Makstud dividendid		0	-29
Tasutud tütarettevõtte jagunemisel		0	-18
Vähemusosaluse sissemaksed omakapitali		161	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-15	-41
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		5 680	18 849
Rahavood kokku		3 484	-7 377
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha	17	366	242
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		3 484	-7 377
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 604	3 754

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

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

Kontserni 2023. aasta neljanda kvartali ja 12 kuu vahearuanandes on korrigeeritud 2022 aasta neljanda kvartali võrdlusandmeid:

tuhandetes eurodes	Algne IV kvartal 2022	Muutus	Korrigeeritud IV kvartal 2022
Muu koondkasum			
Omanikuvahetusega seotud muutused	-161	0	-161
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa (lisa 17)	-129	-71	-200
Vähemusosalusele kuuluv osa (lisa 17)	-32	+71	39

Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 31.12.2023 on kasutusloa väljastatud Strēlnieku 4b arendusprojektile Riias, Liela 45 arendusprojektile Marupes ja Meistri 14 arendusprojektile Tallinnas.

Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 31.12.2023 müümata 11 korterit (31.12.2022: 26) nendest 10 korterit Strelnieku 4b ja 1 korter Liela 45 arendusprojektis.

Lisaks on müügiks valmis arendusprojektid Tallinnas, Paevälja 11 ja Nõmme tee 57 millele ei ole väljastatud kasutusluba. Paevälja 11 arendusprojektis on seisuga 31.12.2023 asjaõiguslepingutega müümata 5 korterit ja Nõmme tee 57 arendusprojektis 18 korterit.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.12.2023 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 2 738 tuhat eurot (31.12.2022: 1 842 tuhat eurot). Lisainformatsioon lisa 16.

Kontserni varude all kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				31.12.2023		31.12.2022	
Aadress	Arendusettevõte	Asukoht	Segment	Soetus- maksumus	Projekti staatus	Soetus- maksumus	Projekti staatus
Pooleliolevad arendusprojektid							
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	598	E	909	E
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	5 585	D
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	14 109	D	3 482	D
Narva mnt 150, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	3 889	A	3 609	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	5 056	B	4 168	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	16 120	D	3 018	C
Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	T2T4 OÜ	Eesti	Äri	0	-	1 248	C
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	3 153	C	2 954	C
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Äri	0	-	3 193	D
Alaveri 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 657	A	1 657	A
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 023	A	2 023	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 228	A	1 168	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	932	A	843	A
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	3 778	E	1 704	C
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 029	A	0	-
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	717	B	886	B
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	0	-	7 766	D
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	3 902	D	416	B
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	1 554	C	1 128	B
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	501	B	314	B
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	0	-	10 125	D
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 120	B	3 918	A
Jurmala Gatve 74, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	621	B	360	B
Smaidu, Dreilini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	4 046	A	0	-
-muud projektid		Eesti		18	A	18	A
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				69 051		60 492	
Müügiks valmis arendusprojektid							
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E
Meistri 14, Tallinn	Hepsor Meistri 14 OÜ	Eesti	Äri	7 667	E	4 026	E
Strelnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	603	E	1 106	E
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	0	-	4 120	E
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	102	E	0	-
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				8 388		9 268	
Varud kokku				77 439		69 760	

Projekti staatused on liigitatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
A – planeering menetluses	14 822	13 236
B – ehitusluba menetluses	5 959	7 272
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	9 763	8 924
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	34 131	30 151
E – ehitus valmis, müügis	12 764	10 177
Varud kokku	77 439	69 760

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022	
Nõuded ostjatele	342	718	
Ebatöenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	0	-10	
Nõuded ostjatele kokku	342	708	
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
	Käibemaks	1 019	317
	Muud maksud	0	1
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	110	279	
Ettemaksed kokku	1 129	597	
Muud lühiajalised nõuded			
	Intressinõuded	6	1
	Muud lühiajalised nõuded	67	20
	Tagatisdeposiit	0	405
Muud lühiajalised nõuded kokku	73	426	
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 544	1 731	

Lisa 4. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Vähemusosaluse omanik	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 20)	Kokku
2023				
Laenujääk seisuga 31.12.2022	0	0	1 766	1 766
Antud laenud	311	1 467	0	1 778
Ümberliigitamine finantsinvesteeringuks	0	-1 467	0	-1 467
Tegeliku intressimäära mõju	0	0	-37	-37
Laenujääk seisuga 31.12.2023	311	0	1 729	2 040
- lühiajaline osa	311	0	0	311
- pikaajaline osa	0	0	1 729	1 729
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	3%	0%	7%	
2022				
Laenujääk seisuga 31.12.2021	2 109	1 100	2 587	5 796
Antud laenud	0	0	176	176
Antud laenude tagasimaksed	-29	-1 100	-997	-2 126
Tütarettevõtte jagunemine	-2 080	0	0	-2 080
Laenujääk seisuga 31.12.2022	0	0	1 766	1 766
- pikaajaline osa	0	0	1 766	1 766
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	-	-	7%	

2023. aasta teises kvartalis antud laen Kanada Weston Limited Partnership-ile summas 1 467 tuhat eurot on ümberliigitatud finantsinvesteeringuks. Seisuga 31.12.2023 oli finantsinvesteering Weston Road projekti soetusmaksumus 1 463 tuhat eurot ja Elysium Isabella projekti soetusmaksumus 527 tuhat eurot.

Lisa 5. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 20)	Kokku
2023				
Laenujääk seisuga 31.12.2022	30 129	16 145	2 306	48 580
Saadud laenud	30 335	8 988	1 089	40 412
Tagastatud laenud	-24 310	-5 007	-1 500	-30 817
Ümberliigitamine kontsernilaenuks	0	0	-512	-512
Tegeliku intressimäära 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>7,62%</i>	<i>5,4%-11,8%</i>	<i>-</i>	
2022				
Laenujääk seisuga 31.12.2021	10 951	15 581	1 831	28 363
Saadud laenud	27 655	3 773	464	31 892
Tagastatud laenud	-8 287	-3 316	-69	-11 672
Tegeliku intressimäära mõju	-190	-247	75	-362
Liitintressi mõju	0	354	5	359
Laenujääk seisuga 31.12.2022	30 129	16 145	2 306	48 580
- lühiajaline osa	17 040	3 352	2 173	22 565
- pikaajaline osa	13 089	12 793	133	26 015
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>6M Euribor+3,75%- 8%; 5,5%</i>	<i>0-12%</i>	<i>3%-12%</i>	
<i>Tegelik intressimäär aastas</i>	<i>7,6%-12,3%</i>	<i>5,3%-12,2%</i>	<i>12,2%</i>	

Hepsor AS-i sõlmis märtsis 2021. aastal LHV Pangaga laenulepingu summas 4 miljonit eurot, tähtajaga kolm aastat. Juulis 2022 sõlmiti lepingu lisa, millega suurendati laenumahtu 2 miljoni euro võrra 6 miljoni euroni. Laenu tagatiseks on panditud Hepsor ASi juhatuse ja nõukogu liikmetele kuuluvad aktsiad ja Hepsor Finance OÜ osad. Laenulepingus on kokku lepitud kaks finantseerimistingimust, mida mõõdetakse kvartaalselt:

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

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

Seisuga 31.12.2023 on arendusprojektide riski vastu saadud 87% (31.12.2022: 89%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
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 31.12.2022				
Arendusprojektidesse antud laenu	24 635	16 145	2 306	43 086
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 494	0	0	5 494
Kokku	30 129	16 145	2 306	48 580

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

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus	Kontser- ni 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+8%	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; kommerts pant	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. detsember 2022 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	2 655	2023	8 605	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo 3//5, Lageloo 7, Tallinn	6 495	-
LHV Pank AS	Eesti	4 483	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 220	-
LHV Pank AS	Eesti	1 254	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 953	-
LHV Pank AS	Eesti	0	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	3 477	-
Bigbank AS	Läti	4 822	2025	7 000	5,5%	Hüpoteek-Liela 45, Mārupe	7 766	-
Bigbank AS	Läti	828	2024	1 225	6M Euribor+4,5%	Kommerts pant; Hüpoteek- Strēlnieku 4b, Riia	1 106	-
Bigbank AS	Läti	2 650	2024	2 650	5,5%	Hüpoteek - Ulbrokas 30, Riia, kommerts pant	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. Rīga; kommerts pant	3 918	-

Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele	2 961	1 906
Maksuvõlad		
Käibemaks	503	910
Füüsilise isiku tulumaks	32	28
Sotsiaalmaks	55	51
Muud maksud	7	5
Maksuvõlad kokku	597	994
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	116	109
Intressivõlad (lisa 16)	1 020	552
Muud viitvõlad	52	35
Viitvõlad kokku	1 188	696
Muud lühiajalised võlad		
Varjatud tulemisiinstrumendid (lisa 8)	2 061	8
Muud võlad	381	403
Muud lühiajalised võlad kokku	2 442	411
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	7 188	4 007

Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Intressivõlad (lisa 16)	1 648	1 652
Muud pikaajalised võlad	410	638
Muud pikaajalised kohustised kokku	2 058	2 290

Muu pikaajaline võla all on kontserni kohustis finantseerida Manufaktuuri Kvartali arenduse juures Tallinna linna lasteaia ehitust. Kohustise summa 335 tuhat eurot on kajastatud bilansis kohustise nüüdisväärtuses, diskontomäär 5%. Seisuga 31.12.2023 oli kohustise bilansiline väärtus 363 tuhat eurot.

Lisa 8. Varjatud tuletisinstrumendid

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

Seisuga 31.12.2023 oli kontsernil kohustused järgmiste arendusprojektide osas:

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustised (lisa 6)		
Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn	311	0
Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia	1 025	0
Elukondlik arendus Liela 45, Marupe	725	0
Äriarendus Meistri 14, Tallinn	0	8
Kokku	2 061	8

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 31.12.2023 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 11 535 tuhat eurot (31.12.2022: 12 904 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskuupäeva, 31. detsember 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	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
Kinnisvara müük	39 520	11 750	4 747	6 851
Projektijuhtimisteenused	88	145	15	8
Üüritulu	1 270	771	289	323
Muu müügitulu	257	204	36	66
Kokku	41 135	12 870	5 087	7 248

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisa 19.

Lisa 11. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
Müüdnud kinnisvara maksumus	-31 493	-9 139	-4 352	-4 874
Tööjõukulud (lisa 14)	-1 006	-770	-246	-219
Intressikulud (lisa 15.2)	-513	-244	-54	-228
Põhivara kulum	-31	-32	-7	-8
Muud kulud	-1 024	-911	-184	-667
Kokku	-34 067	-11 096	-4 843	-5 996

Lisa 12. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
Tööjõukulud (lisa 14)	-128	-117	-39	-35
Põhivara kulum	-46	0	-11	0
Muud kulud	-402	-329	-127	-132
Kokku	-576	-446	-177	-167

Lisa 13. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
Tööjõukulud (lisa 14)	-847	-643	-238	-187
Põhivara kulum	-117	-110	-34	-29
Sõidu-,transpordi- ja lähetuskulud	-72	-49	-6	-14
Ostetud teenusete kulud	-355	-246	-72	-80
Kontorikulud	-11	-45	-2	-21
Muud kulud	-65	-2	-5	0
Kokku	-1 467	-1 095	-357	-331

Lisa 14. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
Palgakulud	-1 455	-1 054	-405	-250
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-526	-476	-118	-191
Kokku (lisad 11,12,13)	-1 981	-1 530	-523	-441

Seisuga 31. detsember 2023 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 26 (31.12.2022: 25) inimest, sh Eestis 13 (31.12.2022: 13) ning Lätis 13 (31.12.2022: 12).

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil jaanuar- detsember 2023 olid 363 tuhat eurot (12 kuud 2022: 325 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	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
Intressitulud	163	183	43	35
Tütarettevõtete müügist saadud tulud	980	0	0	0
Kasum sidusettevõtetest kapitaliosaluse meetodil	0	1 086	0	877
Kasum valuutakursi muutustest	29	0	0	0
Muud finantstulud	0	460	0	0
Diskonteerimistulu	2	160	2	128
Kokku	1 174	1 889	45	1 040

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 projekti realiseerunud kasum oli 385 tuhat eurot.

15.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
Intressikulud	-1 920	-717	-492	-304
Kahjum sidusettevõtelt kapitaliosaluse meetodil (lisa 18)	-567	0	-384	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-98	0	-62	0
Muud finantskulud	-15	-41	0	0
Diskonteerimiskulu	-146	-29	-146	-29
Kokku	-2 746	-787	-1 084	-333

2023. aasta jooksul on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 2 738 tuhat eurot (12 kuud 2022: 1 842 tuhat eurot). Müüdü toodangu kulus on 2023 aastal kajastatud intressikulud 513 tuhat eurot, (12 kuud 2022: 54 tuhat eurot) (lisa 11).

Lisa 16. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	2 738	1 842
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 2)	-7 679	-32 523
Tütarettevõtte müügist realiseerunud kasum	385	0
Tegeliku ja liitintressimäära mõju	-1 120	-254
Varude muutus kokku	-5 676	-30 935
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes	-1 920	-717
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-2 738	-1 842
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisa 6,7)	464	1 049
Liitintressimäära mõju	272	360
Makstud intressid kokku	-3 922	-1 150

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.

2023. aasta detsembris suurendas Hepsor Latvia OÜ, Hepsor U34 SIA, Hepsor RD5 SIA ja Hepsor JG SIA osakapitali 354 tuhande euro võrra, millest Hepsor Latvia OÜ vähemusosanikule kuulub 70 tuhat eurot. Hepsor U34 SIA vähemusosanik suurendas osakapitali 36 tuhande euro võrra.

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	-	-
Hepsor Bal 9 SIA	-3	3	-	-
Hepsor U30 SIA	54	14	595	-
Hepsor U34 SIA	-17	53	-	-
Hepsor RD5 SIA	-30	30	-	-
Hepsor JG SIA	-23	23	-	-
Riga 4 Properties SIA	-35	210	-	330
Hepsor N170 OÜ	7	0	-	36
Kokku	-58	344	595	366

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

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum esialgne		Muu koondkasum korrigeeritud		Rahavoog	
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Netorahavoog tütarettevõtte müügist	Tütarettevõtete omandamisel saadud raha
Hepsor P26B OÜ	-85	85	-85	85	-	-
Hepsor Peetri OÜ	-10	10	-10	10	-	-
Hepsor Mārupe SIA	9	126	-18	153	135	-
HepsorGanibu Dambis SIA	-100	100	-100	100	-	-
Hepsor SIA	-100	100	-100	100	-	-
Hepsor Bal 9 SIA	68	-68	68	-68	-	-
Hepsor JG SIA	-16	16	-16	16	-	-
Hepsor Jugla SIA	-129	-32	-129	-32	-	-
Hepsor U34 SIA	-	-	-28	28	-	-
Hepsor RD5 SIA	-	-	-16	16	-	-
Kvarta SIA	-	-	-	-	-	242
Kokku	-363	337	-434	408	135	242

Jaanuaris 2022, ostis Hepsor Latvia OÜ vastavalt 2021. aastal sõlmitud optsoonilepingule 50% osaluse Kvarta Holding OÜst ning 100% osaluse Hepsor Jugla SIAs (endine ärinimi Brofits SIA). Kvarta Holding OÜ on 100% omanik arendusettevõttes Kvarta SIA, mis arendab 116 korteriga Kuldigas Parks elamuarendusprojekti Riias aadressil Gregora 2a. Hepsor Jugla SIA omab kinnistut aadressil Braila 23, Riia. Kinnistule planeeritakse kuni 100 korteriga elamuarendust.

Kontsern müüs veebruaris 50% osaluse Hepsor Mārupe SIAs ja ostis märtsis vähemusosanikelt välja osalused Hepsor Peetri OÜs ja Hepsor P26b OÜs, saades ettevõtete 100% omanikuks.

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

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	
	31.12.2023	31.12.2022
Hepsor P113 OÜ	45	45
Hepsor N170 OÜ	-	25

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.12.2023		31.12.2022
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	193	919	2
Nõuded ja ettemaksed	52	94	103
Laenuõuded	0	0	1 536
Varud	0	0	160
Käibevara kokku	245	1 013	1 801
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	9 330	13 100	0
Nõuded ja ettemaksed	0	297	0
Põhivara kokku	9 330	13 397	0
Varad kokku	9 575	14 410	1 801
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	128	158	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	44	286	2
Lühiajalised kohustised kokku	172	444	2
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 968	12 165	0
Muud pikaajalised kohustised	373	228	0
Pikaajalised kohustised kokku	12 341	12 393	0
Kohustised kokku	12 513	12 837	2
Omakapital	-2 938	1 573	1 799
Kohustised ja omakapital kokku	9 575	14 410	1 801

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 õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamise teostas Colliers International Advisors OÜ. 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%). Seisuga 31.12.2023 hinnati vara õiglaseks väärtuseks 9,3 miljonit eurot (31.12.2022: 13,1 miljonit eurot). Vara järsu languse põhjustas peamiselt ankurrentnikuga üürilepingu lõpetamine 2023. aasta septembris.

2023. aastal sai kontsern sidusettevõtetest Hepsor P113 OÜ kapitaliosaluse meetodil kahjumit 567 tuhat eurot (lisa 15.2).

Hepsor AS on andnud sidusettevõttele Hepsor P113 OÜ laenu summas 1,8 miljonit eurot, seisuga 31.12.2023 ei ole antud laenuõuet allahinnatud kuna ettevõtte omanikud ei plaani ega ole kohustatud kinnisvarainvesteeringut hinnatud väärtusega müüa.

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	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
Eesti	13 612	6 817	3 064	6 241
Läti	27 523	6 053	2 023	1 007
Kokku	41 135	12 870	5 087	7 248

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisa 10.

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

12 kuud 2023 tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
Müügitulu	10 733	26 972	0	2 792	550	87	1	41 135
sh üüritulu	109	80	0	551	530	0	0	1 270
Ärikasum	1 974	4 692	-21	1 350	310	-2 103	-1 163	5 039
Varad	48 041	8 689	2 167	15 569	10 259	6 045	218	90 988
Kohustised	37 058	5 675	3	11 379	5 797	7 579	1 349	68 840

12 kuud 2022 tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
Müügitulu	6 064	5 005	0	608	1 046	145	2	12 870
sh üüritulu	0	129	0	391	251	0	0	771
Ärikasum	1 274	864	-21	251	284	-1 594	-844	235
Varad	26 975	21 994	2 167	13 816	9 748	5 629	288	78 450
Kohustised	17 813	16 154	3	9 627	5 397	6 300	2 836	58 127

IV kvartal 2023 tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
Müügitulu	2 867	1 928	0	182	95	15	0	5 087
sh üüritulu	27	16	0	151	95	0	0	289
Ärikasum	426	-8	-13	151	48	-552	-324	-272
Varad	48 041	8 689	2 167	15 569	10 259	6 045	218	90 988
Kohustised	37 058	5 675	3	11 379	5 797	7 579	1 349	68 840

IV kvartal 2022 tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
Müügitulu	5 980	708	253	298	8	1	7 248
sh üüritulu	0	21	139	163	0	0	323
Ärikasum	1 293	27	202	78	-583	-263	754
Varad	26 975	21 994	13 816	9 748	5 629	288	78 450
Kohustised	17 813	16 154	9 627	5 397	6 300	2 836	58 127

Lisa 20. Seotud osapooled

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

Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	12 kuud 2023	12 kuud 2022	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022
Kaupade ja teenuste müük				
Sidusettevõtted	56	115	9	1
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	357	159	192	101
Kaupade ja teenuste müük kokku	413	274	205	102
Kaupade ja teenuste ost				
Sidusettevõtted	0	46	0	46
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	34 090	25 707	8 056	6 680
<i>sellest ehitusteenus</i>	33 497	25 467	8 056	6 568
Kaupade ja teenuste ost kokku	34 090	25 753	8 056	6 726
Teenitud intressitulu				
Sidusettevõtted				
Teenitud intressid	124	166	32	32
Laekunud intressid	0	313	0	2
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad				
Teenitud intressid	0	3	0	0
Laekunud intressid	0	3	0	0
Teenitud intressitulu kokku	124	169	32	32
Kaasnev intressikulu				
Sidusettevõtted				
Kogunenud intressid	9	2	2	2
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad				
Kogunenud intressid	179	229	38	58
Makstud intressid	268	132	18	45
Intressikohustus konverteeritud vabatahlikku reservi	-10	0	-10	0

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded		
Antud laenud (lisa 4)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	1 766	2 587
Antud laenud	0	0
Tagasimaksed	0	-821
Tegeliku intressimäära mõju	-37	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 729	1 766
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Antud laenud	0	176
Antud laenude tagasimaksed	0	-176
Nõuded ostjatele ja muud nõuded		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	156	208
Sidusettevõtted	1	0
Intressinõuded		
Sidusettevõtted	159	36
Võlad		
Saadud ettemaksed		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	560	0
Saadud laenud (lisa 5)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	423	0
Saadud laenud	89	464
Tagasimaksed	0	-41
Ümberliigitatud kontsernilaenuks	-512	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	423
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Laenujääk seisuga 01.01	1 883	1 831
Saadud laenud	1 000	80
Tagasimaksed	-1 500	-28
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 383	1 883
Võlad tarnijatele		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	2 960	1 762
Intressivõlad		
Sidusettevõtted	0	2
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	68	167

Lisa 21. Riskijuhtimine

Riskijuhtimine on osa kontserni strateegilisest planeerimisest ja otsustusprotsessist. Oma tegevusvaldkonna tõttu on kontserni avatud erinevatele riskidele, sh äri- ja finantsriskidele. Selliste riskide realiseerumine võib avaldada olulist negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, finantstulemustele ja tulevikuväljavaadetele. Kontserni riskijuhtimise protsess põhineb eeldusel, et kontserni edu sõltub pidevast riskide jälgimisest, täpsest hindamisest ja tõhusast riskijuhtimisest. Kontserni juhtkond teostab järelevalvet nende riskide juhtimise üle.

Strateegiline risk

Kontserni strateegiline risk on risk, mis võib oluliselt mõjutada äristrateegiate elluviimist ja kontserni võimet oma eesmärged saavutada. Selliseid riske mõjutavad poliitilise keskkonna ja turunõudluse muutused ning mikromajanduslikud arengud. Kuigi riskidel võib olla negatiivne mõju kontserni äritegevusele, võivad need luua ka uusi äri võimalusi. Kontsern valib hoolikalt uusi arendusprojekte ja jälgib turutrende, et oluliste muutuste korral oma strateegiat kohandada.

Tururisk

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

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

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

Kontserni pangalaenud on nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile, mis tuleneb peamiselt ujuva intressimääraga pangalaenudest, mis on seotud Euribori muutusega.

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

Krediidirisk

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

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib kontsern tehinguid ainult krediivõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti ja Läti tunnustatud pankades. Kontsern kasutab oma peamiste koostööpartnerite hindamiseks avalikult kättesaadavat finantsteavet ja oma varasemat kogemust.

Kontsern tegeleb kinnisvaraarendusega ning kinnisvara müümisel sõlmib kontsern ostjatega notariaalselt tõestatud lepingud. Kuna enamik tehinguid on tagatud kas notari hoiukontole hoiustatud rahaga või pangalaenuga, ei puutu kontsern kokku oluliste krediidiriskidega, mis tulenevad nõuetest ostjate vastu.

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus väljendab võimet täita õigeaegselt oma kohustused võlausaldajate ees. Likviidsus- ja refinantseerimisriskide hoolikas juhtimine aitab tagada rahastamise kättesaadavuse jätkuvuse. Kontserni äritegevuse olemusest tulenevalt kasutab kontsern aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid, et tagada ressursid kapitalivajaduse katmiseks.

Kontsern juhib likviidsusriski, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustuste tähtaegu. Likviidsusriski maandatakse jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsides jooksvalt erinevaid finantseerimisvõimalusi ning pidades finantseerijatega läbirääkimisi kogu finantseerimisperioodi vältel.

Kapitalirisk

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

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

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 valuutakursi muutustest saadud netokahjum oli 69 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2023 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.

Juhatuse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2023. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Henri Laks

Juhatuse liige

Tallinn, 13. veebruar 2024