

hepsor



Priisle Kodu, Tallinn

2022. aasta II kvartali ja 6 kuu
konsolideeritud auditeerimata
vahearuanne

Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Address:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn
E-post:	info@hepsor.ee
Telefon:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.04.2022-30.06.2022
Majandusaasta:	01.01.2022-31.12.2022
Nõukogu:	Andres Pärloja, Kristjan Mitt, Lauri Meidla
Juhatus:	Henri Laks
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

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

Sisukord

Juhtkonna aruanne	4
Ülevaade arendusprojektidest	7
Kontserni struktuur	13
Olulised sündmused	14
Töötajad.....	14
Majandustulemused.....	15
Aksia ja aktsionärid.....	17
Konsolideeritud finantsaruanded	19
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	23
Lisa 1. Üldine informatsioon	23
Lisa 2. Varud	23
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud	25
Lisa 4. Antud laenud	25
Lisa 5. Saadud laenud	26
Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	28
Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised	28
Lisa 8. Varjatud tuletsinstrumendid.....	28
Lisa 9. Edasilükkunud tulumaks	29
Lisa 10. Müügitulu	29
Lisa 11. Müüdü kaupade ja teenuste kulu	29
Lisa 12. Üldhalduskulud	30
Lisa 13. Finantstulud ja -kulud	30
Lisa 14. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele.....	30
Lisa 15. Tütarettevõtted	31
Lisa 16. Sidusettevõtted	32
Lisa 17. Segmendiaruandlus	33
Lisa 18. Seotud osapooled	34
Lisa 19. Tingimuslikud kohustised	35
Lisa 20. Aruandeperioodi järgsed sündmused.....	36
Lisa 21. Riskijuhtimine	36
Juhatuse kinnitus	38

Juhtkonna aruanne

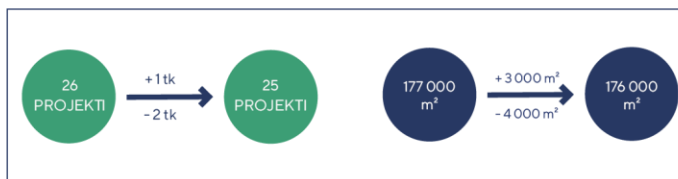
2022. AASTA 6 KUU AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



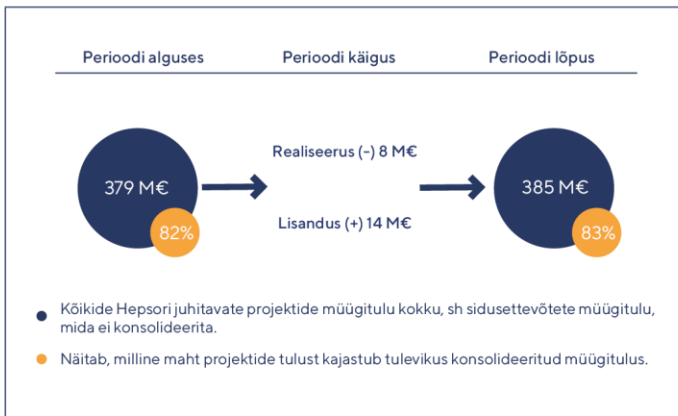
2022. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS



PIPELINE MUUTUS (31.12.2021 vs 25.07.2022)



PIKK VAADE: ARENDUSPROJEKTIDE MÜÜGITULU POTENTIAAL (31.12.2021 vs 25.07.2022)



2022. AASTA PROGNOOSI EELDUSED

Projekt	Eeldus
Strelnieku 4b	kõik korterid müüdüd
Priisle Kodu	kõik korterid ja äripind müüdüd
Balozu 9	kõik korterid müüdüd
Paevälja Hoovimajad	I etapi ehitus valmis ja I etapi kõik korterid müüdüd
Büroo113	müüdüd või rahavoo alusel hinnatud õiglasesse väärtusesse
Grüne Maja	müüdüd või rahavoo alusel hinnatud õiglasesse väärtusesse
Ulbrokas 30 stock-office	müüdüd või rahavoo alusel hinnatud õiglasesse väärtusesse

PIKK VAADE: KASUMLIKKUSE JA OMAKAPITALIGA SEOTUD EESMÄRGID



ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (31.12.2021 vs 25.07.2022)

ELUKONDLIKUD ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS	Kortere arv kokku	Müüdüd kortere arv	Müüdüd 2022. aastal	Müüdüd kortere %	Müümata kortere arv
Strelnieku 4b, Läti	54	23	13	43%	31
Paevälja Hoovimajad	96	76	27	79%	20
Priisle Kodu	76	76	4	100%	0
Kuldigas Parks, Läti	116	60	47	52%	56
Marupes Darzs, Läti	92	48	48	52%	44
Kokku	434	283	139	65%	151

ÄRIARENDUS-PROJEKTID MÜÜGIS	Üürivat pind m ²	Üüri-lepingutega kaetud m ²	Üüri-lepingutega kaetud %	Vakantsus m ²
Priisle 1a äripind	1 487	1 487	100%	0
Ulbrokas 30 stock-office	3 645	3 645	100%	0
Büroo113	4 002	4 002	100%	0
Grüne Maja	3 430	2 745	80%	685
Kokku	12 564	11 882	95%	685

ARENDUSPROJEKTID EHTUSES

Alustati 2021. aastal	Ehituses kokku	Alustatakse 2022. aastal
212 korterit 3 645 m ² äripinda	304 korterit 12 564 m ² äripinda	383 korterit 18 000 m ² äripinda

Hepsori 2022. aasta kuue kuu konsolideeritud müügitulu ulatus 4,0 miljoni euroni (sh 2,7 miljonit eurot 2022. aasta teises kvartalis) ja puhaskahjumiks kujunes 0,3 miljonit eurot (sh 0,3 miljonit eurot 2022. aasta teises kvartalis).

Enamik müügitehinguid veel ehituses olevate arendusprojektidega toimuvad käesoleva aasta teises pooles ning seetõttu kajastub ka nende projektide müügitulu ja kasum III ja IV kvartali tulemustes. Kontserni müügitulu ja kasum sõltuvad otseselt projektide arendustsüklist, mis kestab ligikaudu 24–36 kuud. Müügitulu tekib alles selle tsükli lõpus. Arendustsükli pikkusest ning arenduse algusest sõltuvalt võib ühes kvartalis lõppeda rohkem projekte kui teises ja kvartalid võivad nii kasumi kui ka müügitulu vaates 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 paremaks hindamiskriteeriumiks ettevõtte arendusprojektide portfell ning kolme aasta keskmised majandusaasta tulemused.

Müügitulu on tekkinud peamiselt lõppenud elukondlike arendusprojektide müügist. 25. juuli 2022 seisuga oleme münud valminud projektidest Lätis 32 korterit (2022. aasta II kvartali lõpu seisuga 27 korterit), sh 13 korterit Strēlnieku 4b arendusprojekti, 18 korterit Baložu 9 arendusprojekti ning 1 korter Āgenskalna 24 arendusprojekti.

Eestis on käesoleva aruande esitamise hetkeks asjaõiguslepingute etappi jõudnud Priisle Kodu arendusprojekt, mida arendab kontserni sidusettevõtte Hepsor N170 OÜ. Kontserni kasumiosa antud projektist kajastub kontserni 2022. aasta III ja IV kvartali tulemustes. Kui kvartali lõpuks olid võlaõiguslepingud sõlmitud kõigile arendusprojekti 76 korterile ja ühele äripinnale, siis 25. juuliks ehk peale kvartali lõppu olid 32 korterile sõlmitud juba ka asjaõiguslepingud.

Hepsoril on käesoleval hetkel Eestis ja Lätis ehituses kolm elukondlikku arendusprojekti, milles on kokku 304 uut korterit. Täna on Mārupes Dārzs (92 korterit) arendusprojekti Riia lähisel võlaõigus- ja broneerimislepinguid sõlmitud 48 korterile (52%). Ka Hepsori teise suure elukondliku arendusprojekti müük ja ehitus Riias, Kuldīgas Parks (116 korterit), kulgeb plaanipäraselt ning müüdnud on 60 korterit (52%). Mõlemad projektid valmivad 2023 aastal. Eestis jätkame Paevälja hoovimajade arendusprojekti ehitusega, mille raames rajame kahes etapis kaks kortermaja kokku 96 korteriga. Täna on võlaõiguslepingud sõlmitud 76 korterile (79%). Projekti esimene etapp 48 korteriga valmib käesoleva aasta lõpuks ning teine etapp järgmise aasta esimeses kvartalis.

Juulis sõlmisime LHV Pank ASiga 14 miljoni euro suuruse laenulepingu, mille eesmärk on finantseerida Ojakalda Kodude arendusprojekti ehitust. Tallinna ja Harku piirile kerkivas kolmetornilises eluhoones on 101 avarat perekorterit. Ojakalda elumajade arendamisel on keskel kohal meie roheline mõtteviis: loome keskkonnateadlikku ja jätkusuutliku elukeskkonda. Ojakalda arendusprojekti eelmüük on alanud, ehitusega alustame septembris 2022.

Elukondlikest arendusprojektidest kavandab Hepsor lisaks juba ehituses ja müügis olevatele projektidele 2022. aasta teises pooles alustada ka Manufaktuuri Kvartali järgmise etapiga, kuhu ehitame ligikaudu 160 uut korterit. Riias planeerime alustada Raņķa Dambise arendusprojekti, kuhu ehitame 36 uut korterit. Tallinnas ja Riias kokku on 2022. aastal planeeritud alustada 383 korteri ehitusega, millest 128 asub Riias. Lisaks sõlmis Hepsor 2022. aasta mais eellepingu kinnistu ostuks Riias Imanta piirkonnas. Kinnistule saab rajada ligikaudu 40 korterit.

Ärikinnisvara arendusprojektidest on käesoleval aastal Tallinnas valminud või kohe valmimas kolm projekti. Priisle 1 asuva 11-korruselise äri- ja eluhoone esimesel korrusel asuvale äripinnale rajasime kaubanduspinna, kus täna tegutseb Selver (üüritav pind ca 1500 m²). Rohelise mõtteviisi Grüne Maja büroohoones on üürilepingutega kaetud 80% üüritavast pinnast ning maja on juba ka kasutuses, lisaks on käimas aktiivsed läbirääkimised viimase 20% vakantse pinna osas. Aasta lõpus anname üle 100% ulatuses üürilepingutega kaetud Büroo113 ärihoone, mille ankurrentnikuks saab kaasaegne ja uudse kontseptsiooniga kliinik. Büroo113 puhul on roheline mõtteviisi lahendus (maa-kütab-maa-jahutab, vihmavee kasutamine, energiatõhus arhitektuur, väga hea sisekliima, päikeseenergia jne) esmakordselt kasutatud ka kesklinna kõrghoones. Riias valmib 2022. aastal Ulbrokas 30 *stock-office*'i tüüpi ärihoone, mis on samuti üürilepingutega 100% ulatuses kaetud.

Juunis viisime lõpule ostu-müügitehingu, millega omandasime Riia linnas asuva kinnistu Ganību Dambis 17A, kus asub 13 erineva ärifunktsiooniga hoonet (üüritava pinnaga 8200 m²), millest ligikaudu 81% on üürilepingutega kaetud. Käesoleva aasta kolmandas kvartalis ootame seetõttu ka üüritulu osakaalu kasvu meie müügitulus. Hepsor kontserni jaoks on tegemist eelkõige arendusprojektiga, mille käigus osa amortiseerunud hooneid lammutatakse ning rajatakse uued äripinnad, sh nii kontori kui ka ladu-kontor ehk *stock-office*'i tüüpi üüripinnad. Kokku tuleb kvartalisse ligikaudu 20 000 m² üüritavat pinda.

Käesoleva aruande esitamise seisuga on kontsernil kokku 25 arendusprojekti. Aruandeaastal lõppesid Āgenskalna ja Baložu projektid Lätis ning lisandus arendusprojekt Riias Imanta piirkonnas.

Hepsori juhtkond prognoosib jätkuvalt 2022. aasta käibeks 28 miljonit eurot ja kasumiks 3,3 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 3,1 miljonit eurot).

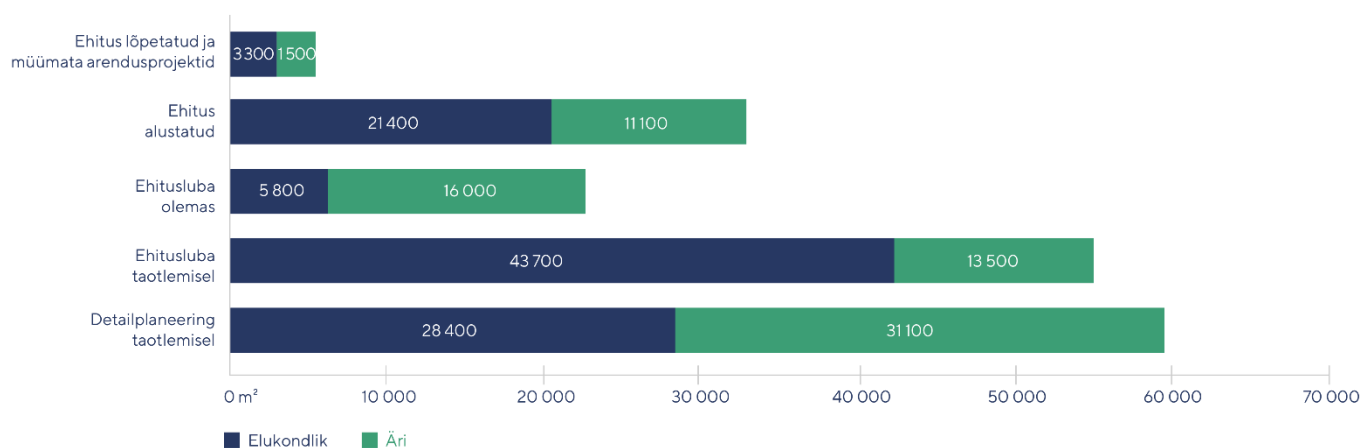
Käesoleva aruande seisuga võime öelda, et vaatamata keerulisele globaalsele olukorrale kliendid lepingutest ei tagane ning uute kodude asjaõigustehingud toimuvad varem kokkulepitud tingimustel. Riia projektide uute korterite müük on ületanud püstitatud ootusi ning Eestis täna ehituses olevates projektides on müümata kokku vaid 20 korterit. 24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjaline sissetung ja rünnak Ukraina iseseisvuse vastu mõjutab ettevõtteid ja eraisikuid üle kogu maailma. Kuigi käimasoleva sõjalise konflikti pikkus, mõju ja tulemus on jätkuvalt ebaselge, on selgelt tunnetatavad kõrge inflatsioonimäär, energiahindade kasv, Euroopa Keskpanga rahapoliitikast lähtuv Euribori tõus, toorme- ja seeläbi ka ehitushindade kasv. Järgneva kahe-kolme kvartali vaates omab eelnev kindlasti mõju ka uute kodude ostjate kindlustundele.

Globaalsest ebakindlusest tingituna pöörab kontserni juhtkond suuremat tähelepanu riskidele, mis kaasnevad uute projektide viimisega müügi- ja ehituse staadiumisse. Hoolimata eelnevast ei ole kontserni juhtkond hetkel arendusprojekte seisma pannud ja tänases parimas teadmises algab eespool mainitud järgmiste projektide müük ja ehitus juba sügisel 2022.

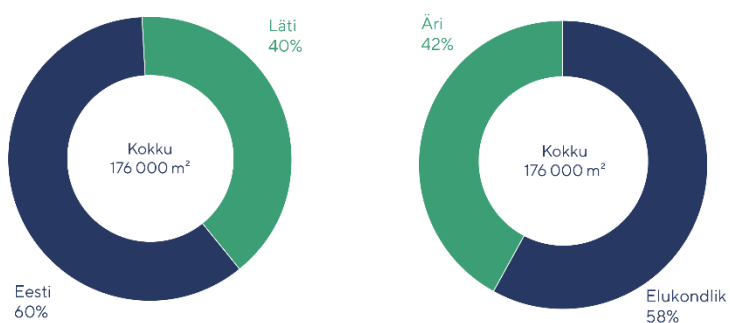
Ülevaade arendusprojektidest

Seisuga 30. juuni 2022 oli kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 25 aktiivset arendusprojekti (30. juuni 2021: 20 projekti) ja 175 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda (30. juuni 2021: 130 tuhat ruutmeetrit). Aruandeperioodil müüdi viimane korter Āgenskalna 24 projektis Riias. Aruandeperioodi järgselt müüs kontsern Riias viimase korteri 18-korteriga projektis Baložu 9. 2022. aasta mais sõlmis kontsern eellepingu kinnistu ostuks Riias, Imanta piirkonnas. Seisuga 25. juuli 2022 oli kontsernil kokku 25 aktiivset arendusprojekti ja 176 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda.

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel seisuga 25. juuli 2022:



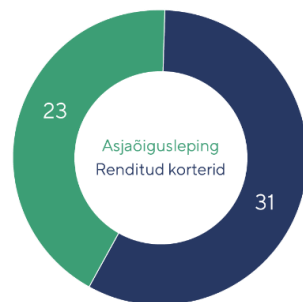
Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkonna vahel seisuga 25. juuli 2022:



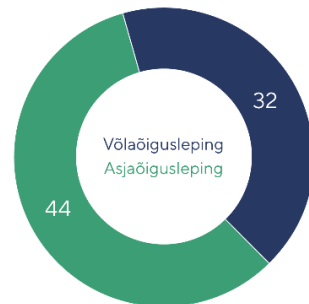
Ehitus lõpetatud ja müümata arendusprojektid (seisuga 25. juuli 2022):



Projekt: Strēlnieku 4b
Hepsor S4B SIA
Aadress: Strēlnieku 4b, Riiа
Korterite arv: 54
Projekt valmis: 2020
Koduleht: hepsor.lv/strelnieku4b



Projekt: Priisle Kodu
Hepsor N170 OÜ
Aadress: Priisle 1a, Tallinn
Korterite arv: 76
Projekt valmis: III kvartal 2022
Koduleht: hepsor.ee/priislekodu



Ehitus lõpetatud ja müümata arendusprojektide all on kajastatud 2020. aastal Riias Strēlnieku 4b valminud arendusprojekti müümata osa (31 korterit) ning Priisle Kodu korterid, millele ei ole veel asjaõiguslepinguid sõlmitud (44 korterit). Kontserni eesmärk on müüa mõlema projekti korterid 2022. aasta jooksul. Seisuga 25. juuli 2022 on müüdud Riias 18-korteriga projekt Baložu 9.

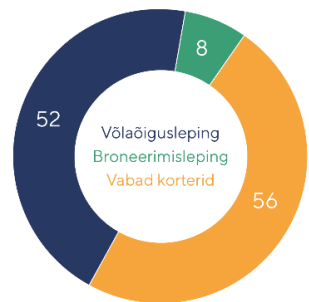
Elukondlikud arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 25. juuli 2022):



Projekt: Paevälja Hoovimajad
Hepsor PV11 OÜ
Aadress: Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn
Korterite arv: 96
Ehituse algus: IV kvartal 2021
Planeeritud ehituse lõpp: I etapp IV kvartal 2022
II etapp I kvartal 2023
Koduleht: hepsor.ee/paevälja



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





Projekt: Mārupes Dārzs
Hepsor Mārupe SIA

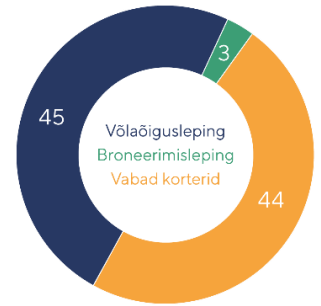
Adress: Liela 45, Mārupe, Riia piirkond

Korterite arv: 92

Ehituse algus: II kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: hepsor.lv/Marupesdarzs/en/



Ärikinnisvara arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 25. juuli 2022):



Projekt: Büroo 113
Hepsor P113 OÜ

Adress: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üüritav pind: 4 002 m²

Täituvus: 100%

Ehituse algus: III kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2022

Koduleht: byroo113.ee



Projekt: Grüne Büroo
Hepsor M14 OÜ

Adress: Meistri 14, Tallinn

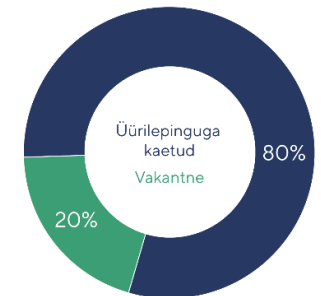
Üüritav pind: 3 430 m²

Täituvus: 80%

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Planeeritud ehituse lõpp: I-IV kvartal 2022

Koduleht: gryne.ee



Projekt: StockOffice U30
Hepsor U30 SIA

Adress: Ulbrokas 30, Riia

Üüritav pind: 3 645 m²

Täituvus: 100%

Ehituse algus: III kvartal 2021

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2022

Koduleht: hepsor.lv/stokofissu30/en/





Projekt: Priisle Kodu (äripind)
Hepsor N170 OÜ

Adress: Priisle 1a, Tallinn

Üüritav pind: 1 487 m²

Täituvus: 100%

Ehitus valmis: III kvartal 2022

Koduleht: hepsor.ee/priislekodu



Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2022. aastal (seisuga 25. juuli 2022):



Projekt: Ojakalda Kodu
Hepsor 3TORNI OÜ

Adress: Paldiski mnt 227c, Tallinn

Korterite arv: 101

Planeeritud ehituse algus: III kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/ojakalda



Projekt: Manufaktuuri Kvartal
Hepsor Phoenix 2 OÜ

Adress: Manufaktuuri 7, Tallinn

Korterite arv: 154

Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: 2024-2025

Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur/m7



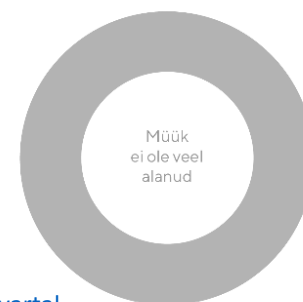
Projekt: Peterburi maantee ärikvartal
T2T4 OÜ

Adress: Tooma 2/4, Tallinn

Üüritav pind: kuni 10 000 m²

Planeeritud ehituse algus: 2022-2023

Koduleht: hepsor.ee/project/peterburi-tee-arikvartal



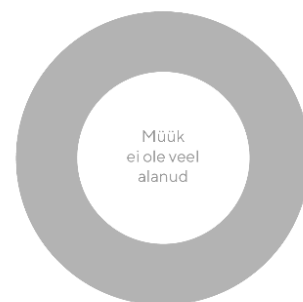
Projekt: Ranka Dambis
Hepsor RD5 SIA

Adress: Ranka Dambis 5, Riia

Korterite arv: 36

Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: 2024



* Pilt on illustreeriv



Projekt: StockOffice U34
Hepsor U34 SIA

Adress: Ulbrokas 34, Riia

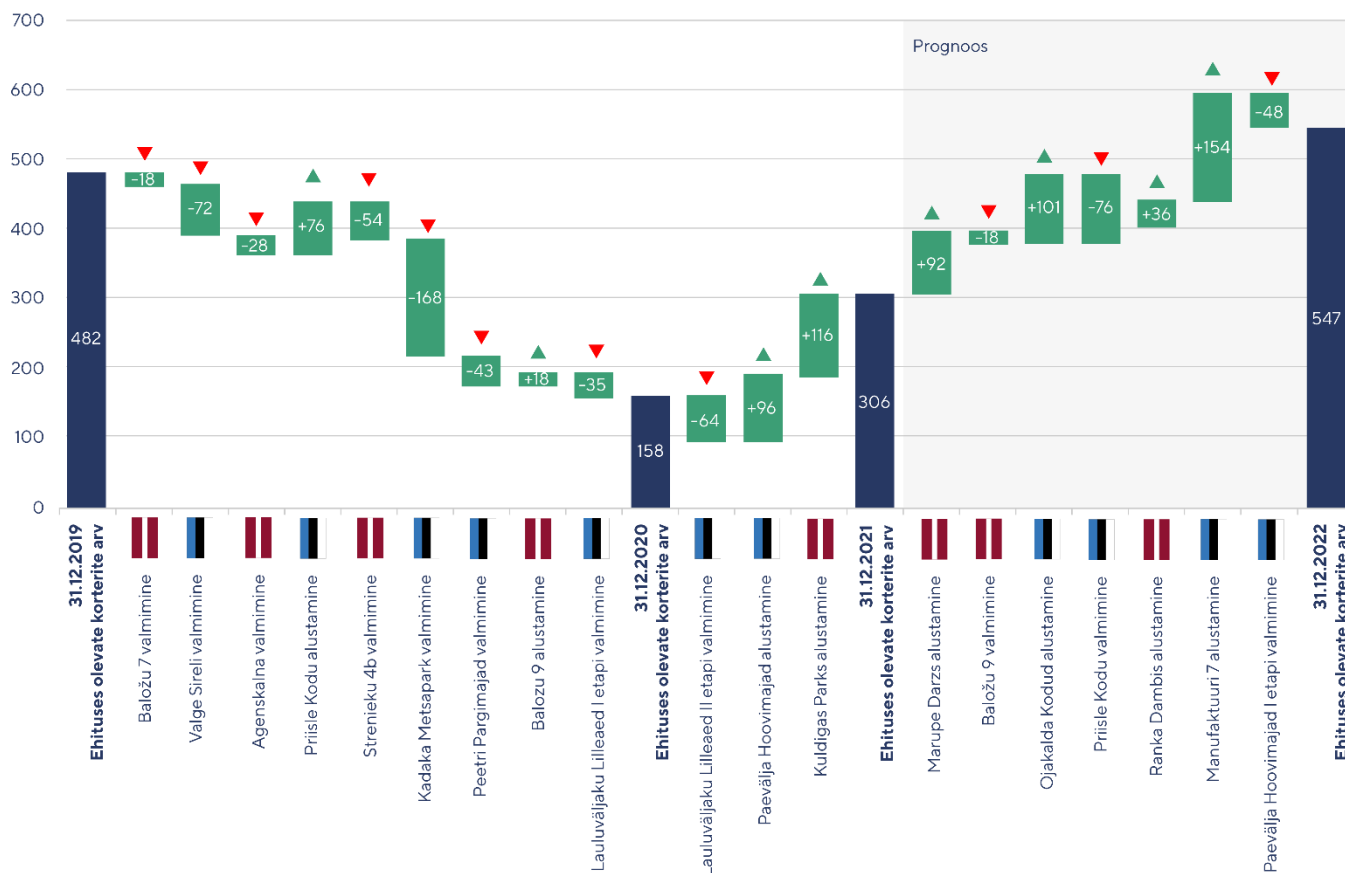
Üüritava pind: 8 000 m²

Planeeritud ehituse algus: IV kvartal 2022

Planeeritud ehituse lõpp: 2024



Ehituses olevate ja valminud korterite arv, 2020 – 2022:

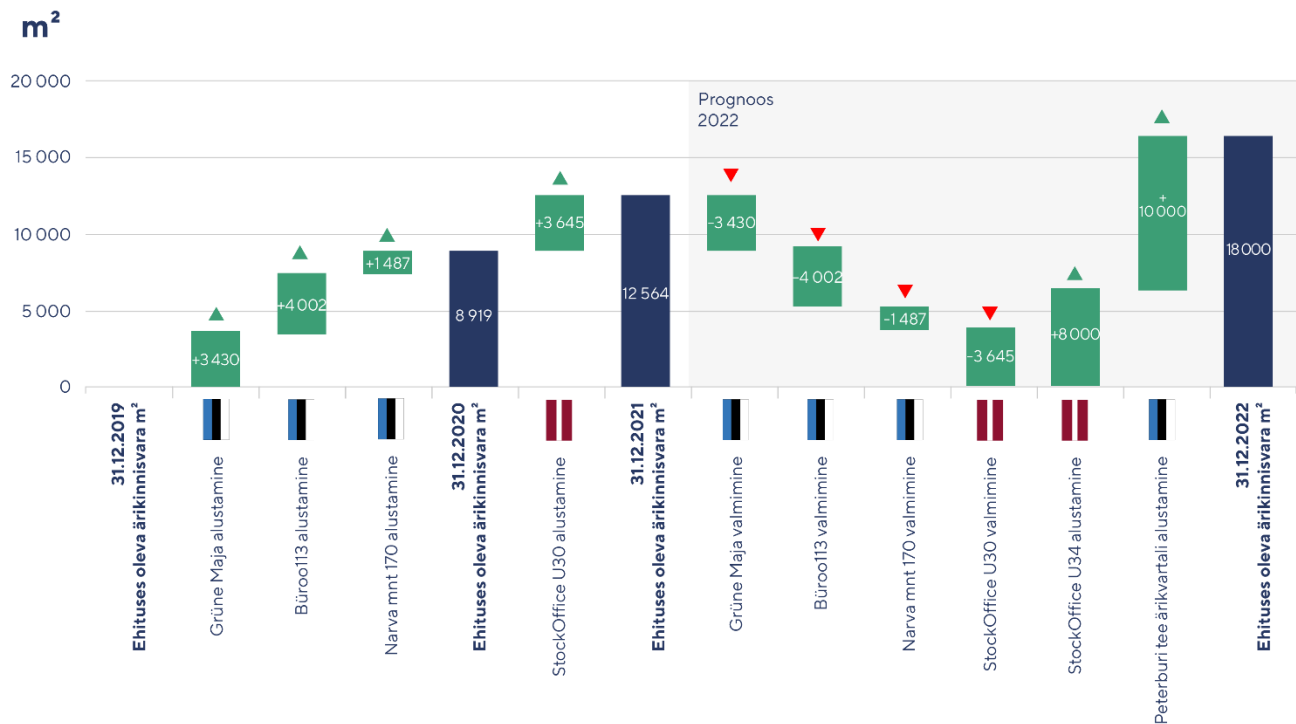


Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 25. juuli 2022):

Projekt	Korterite arv	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv	Müümata korterite %
Strēlnieku 4b, Lāti	54	23	43	31	57
Priisle Kodu	76	76	100	0	0
Paevälja Hoovimajad	96	76	79	20	21
Kuldigas Parks, Lāti	116	60	52	56	48
Mārupes Dārzs, Lāti	92	48	52	44	48
Kokku	434	283	65	151	35

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

Ehituses oleva ärikinnisvara mahud:



Perioodil 2020-2021 alustas kontsern nelja ärikinnisvara (kokku 12 564 m²) arendamisega, mis kõik valmivad 2022. aastal.

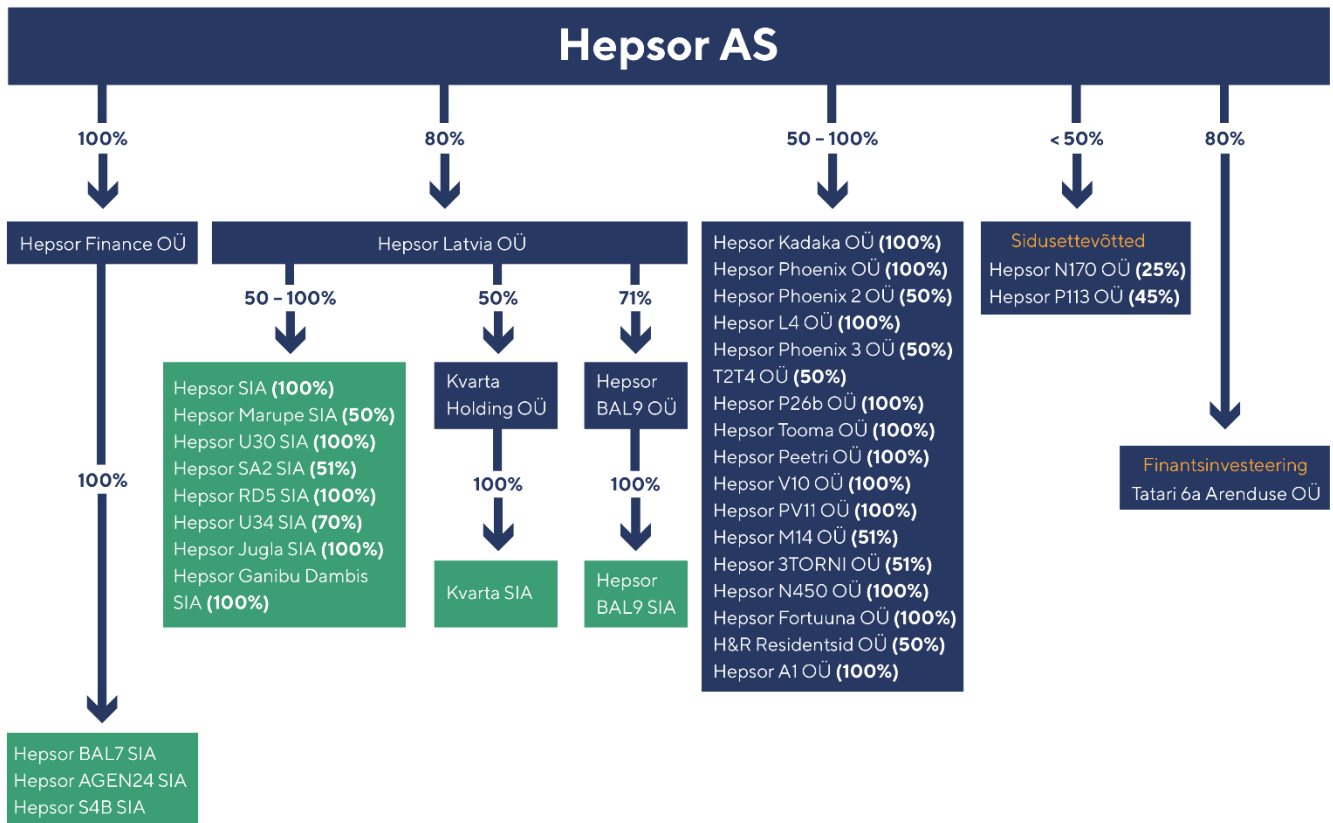
Ehituses oleva ärikinnisvara täituvus seisuga 25. juuli 2022:

	Üürtav pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %	Vakantsus m ²	Vakantsus %
Priisle 1a äripind	1 487	1 487	100	0	0
Ulbokras 30 stock-office, Läti	3 645	3 645	100	0	0
Büroo113	4 002	4 002	100	0	0
Grüne Maja	3 430	2 745	80	685	20
Kokku	12 564	11 882	95	685	5

Kontserni struktuur

30. juunil 2022 koosnes kontsern emattevõttest, 34 tütarettevõttest ja 2 sidusettevõttest (30. juuni 2021: emattevõtte, 27 tütarettevõtet, 2 sidusettevõtet). Tatari 6a Arenduse OÜ kajastatakse kui finantsinvesteeringut.

2022. aasta II kvartalis kontserni struktuuris muudatusi ei olnud.



Olulised sündmused

- ✓ Hepsor Ganibu Dambis SIA sõlmis asjaõiguslepingu ja omandas 13. juunil 2022 Riia kesklinnas Ganibu Dambis 17A asuva kinnistu kogupindalaga 30 624 m². Võlaõigusleping kinnistu ostuks sõlmiti 28. detsembril 2021. Kokku on kinnistul 13 erineva äriefunktsiooniga hoonet kogupindalaga 11 564 m², millest on kehtivate rendilepingutega kaetud ligikaudu 70%. Tehingusumma on 3,6 miljonit eurot.
- ✓ Hepsor Mārupe SIA ja Bigbank ASi Läti filiaal allkirjastasid 17. juunil 2022 laenulepingu summas 7 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Riia linna lähistel Mārupes arendusprojekti ehitust, mille neljas kortermajas valmib kokku 92 A-energiaklassi korterit. Mārupes Darzsi arendusprojekti ehitusega alustati käesoleva aasta aprillis ning projekt valmib 2023. aasta teises kvartalis.

2022. aastal lõpetatud projektid (seisuga 25. juuli 2022):

Arendusettevõtte nimi	Projekti nimi	Projekti lõpp	Asukoht	Arenduse tüüp	Kasumi-osalus %	Müüdav pind ruutmeetrites*	Müüdü korterite arv*
Hepsor BAL9 SIA	Baložu 9	III kv 2022	Läti	Elukondlik	56%	1 113	18
Hepsor AGEN24 SIA	Āgenskalna 24	II kv 2022	Läti	Elukondlik	100%	1 518	28
Kokku						2 631	46

* Korteri müük 2020–2022

2022. aastal lisandunud uued projektid (seisuga 25. juuli 2022):

Arendusettevõtte nimi	Projekti aadress	Tehingu aeg	Asukoht	Arenduse tüüp	Kasumi-osalus %	Planeeritud ruutmeetrid	Planeeritud korterite arv
Hepsor JG SIA	Imanta, Riia	III kv 2021	Läti	Elukondlik	80%	2 458	40
Kokku						2 458	40

Töötajad

Seisuga 30. juuni 2022 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 23 (30. juuni 2021: 16) inimest, sh Eestis 13 (30. juuni 2021: 9) ning Lätis 10 (30. juuni 2021: 7).

Perioodil jaanuar-juuni 2022 olid töötajate koguarv kokku 711 tuhat eurot (jaanuar-juuni 2021: 342 tuhat eurot). Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil olid 150 tuhat eurot (jaanuar-juuni 2021: 25 tuhat eurot).

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

Majandustulemused

Kontserni 2022. aasta II kvartali müügitulu oli 2,7 miljonit eurot (II kvartal 2021: 1,0 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis moodustas 2,5 miljonit eurot (II kvartal 2021: 61 tuhat eurot) ehk 94% müügitulust (II kvartal 2021: 6%).

Kontserni 2022. aasta kuue kuu müügitulu oli 4,0 miljonit eurot (jaanuar – juuni 2021: 3,9 miljonit eurot), millest müügitulu Lätist ulatus 3,6 miljoni euroni (jaanuar – juuni 2021: 0,4 miljonit eurot). Läti müügitulu osakaal oli 91% kontserni kogu müügitulust (jaanuar – juuni 2021: 11%).

2022. aasta teises kvartalis oli kontsernil müügiks valmis kolm arendusprojekti Riias. Nendest müüdi 2022. aasta kuue kuu jooksul 27 korterit sh 9 korterit Strēlnieku 4b, 17 korterit Baložu 9 ja 1 korter Āgenskalna 24 arendusprojekti (I kvartal 2022: 8 korterit Lätis, Strēlnieku 4b). Kokku oli seisuga 30. juuni 2022 müümata 36 (31. detsember 2021: 45; 30. juuni 2021: 53) korterit Riias, sellest 35 korterit Strēlnieku 4b ja 1 korter Baložu 9 arendusprojekti.

Lisaks korterite müügile pakub kontsern ka projektijuhtimise teenuseid ning teenib üüritulu. Selline tulu ulatus 406 tuhande euroni ja moodustas 10% kontserni kogu müügitulust perioodil jaanuar–juuni 2022 (6 kuud 2021: 277 tuhat eurot ja 7%).

Kasumlikkus

Kontserni 2022. aasta II kvartali ärikahjumiks kujunes 186 tuhat eurot (II kvartal 2021: 81 tuhat eurot). Kontserni perioodi puhaskahjum oli 280 tuhat eurot (II kvartal 2021: 139 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kahjumiks kujunes 278 tuhat eurot (II kvartal 2021: 134 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskahjumiks 2 tuhat eurot (II kvartal 2021: 5 tuhat eurot).

Perioodil jaanuar–juuni 2022 oli kontserni ärikahjum 500 tuhat eurot (jaanuar - juuni 2021 ärikasum: 178 tuhat eurot). Kontserni kuue kuu puhaskahjum oli 258 tuhat eurot (jaanuar - juuni 2021 puhaskasum: 34 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kahjumiks kujunes 273 tuhat eurot (jaanuar - juuni 2021: 84 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskasumiks 15 tuhat eurot (jaanuar - juuni 2021: 118 tuhat eurot).

Kuigi 2022. aasta aruandeperioodide kasumid on võrreldes eelmise aasta samade perioodidega vähenenud, usub kontserni juhtkond, et kontserni aruandeaasta puhaskasumiks kujuneb 3,3 miljonit eurot. Kasumite langus on tingitud eelkõige 2022. aasta esimesel poolaastal realiseerunud projektide väiksemast kasumlikkusest võrreldes eelmisel aastal müüdnud projektidega. Samuti on kasvanud tegevuskulud, mis on seotud eelkõige tööjõukulude kasvuga. Kontserni töötajate arv on aastaga kasvanud ligikaudu 50% (30. juuni 2022: 23 inimest v 30. juuni 2021. 16 inimest). Meeskonna laiendamise vajadus on olnud tingitud kontserni soovist laiendada ja kasvada ning aktiivses faasis olevate arendusprojektide suuruse ning keerukuse kasvust, mis omakorda kajastub potentsiaalse tuluna tulevastes perioodides. Vähesel määral on kasumlikkust mõjutanud 2022. aasta esimese kuue kuu intressikulude tõus võrreldes 2021. aastaga esimese poolaastaga.

Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2022. aasta alguses 10,9 miljonit eurot (2021. aasta algus: 4,2 miljonit eurot) ning perioodi lõpus 4,4 miljonit eurot (30. juuni 2021: 1,3 miljonit eurot). Perioodi negatiivne rahavoog oli 6,8 miljonit eurot (2021. aasta kuus kuud: 2,9 miljonit eurot).

2022. aasta kuue kuu äritegevuse rahavoog oli negatiivne 16,2 miljonit eurot (2021. aasta kuus kuud: 8,9 miljonit eurot). Äritegevuse rahavooge mõjutas enim arendusportfelli kasv, varude muutuse tõttu oli kuue kuu negatiivne rahavoog 17,9 miljonit eurot (2021. aasta kuus kuud: 9,3 miljonit eurot).

2022. aasta kuue kuu investeerimistegevuse rahavoog oli positiivne 1,2 miljonit eurot (2021. aasta kuus kuud: negatiivne 0,8 miljonit eurot). Suurim mõju on antud laenude tagasimaksetel, mille saldo vähenes 1,3 miljonit euro võrra (2021. aasta kuus kuud: 0 eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne 8,1 miljonit eurot (2021. aasta kuus kuud: 6,8 miljonit eurot). Perioodil sai kontsern rohkem laene, kui tagasi maksis. Saadud laenude netosumma 2021. aastal oli 8,7 miljonit eurot (2021. aasta kuus kuud: 7,4 miljonit eurot).



Suhtarvud

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

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Omakapitali tootlus (kohandatud) = viimase 12 kuu puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital (va aktsiate avaliku enampakkumisega kaasatud netokapital)

Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus (kohandatud) = viimase 12 kuu emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / emettevõtte omanikele kuuluv perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital (va aktsiate avaliku enampakkumisega kaasatud netokapital)

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

Aktsia ja aktsionärid

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

Seisuga 30. juuni 2022 oli Hepsor AS-il 12 092 aktsionäri.

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

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

Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 30. juuni 2022:

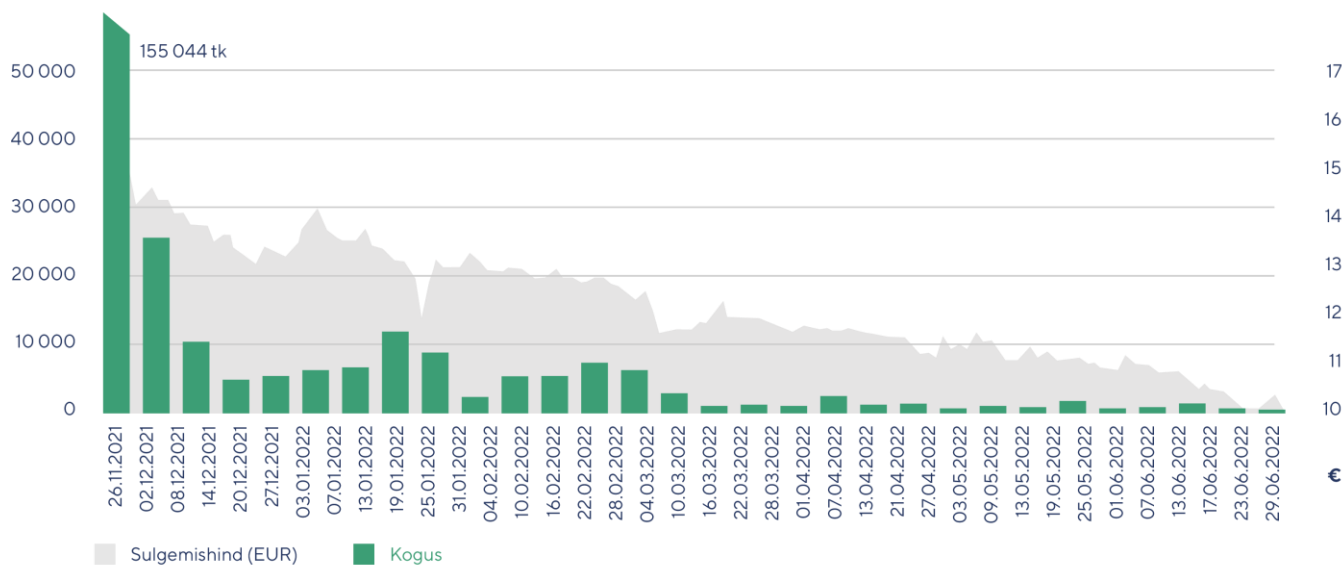
Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	5	0,04%	3 000 000	77,83%
10 001-100 000	8	0,07%	211 126	5,48%
1001-10 000	54	0,45%	151 859	3,94%
101-1000	756	6,25%	200 082	5,19%
1-100	11269	93,19%	291 634	7,57%
Kokku	12 092	100,00%	3 854 701	100,00%

Perioodil 1. jaanuar 2022 kuni 30. juuni 2022 teostati Hepsori aktsiatega kokku 11 048 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 239 606 aktsiat kogusummas 3,0 miljonit eurot. Perioodi kõrgem tehinguhind oli 14,4 eurot ning madalaim 10,0 eurot. Aktsia perioodi avamishind oli 13,5 eurot ning sulgemishind 10,14 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30. juuni 2022 seisuga 38,6 miljonit eurot ning kontserni omakapital 19 miljonit eurot.

Kontserni korralisest üldkoosolekust, mis toimus 25. mail 2022, võttis osa 34 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 3 064 876 häält, st. üle poole kontserni aktsiatega esindatud häältest, sealhulgas 4 aktsionäri, kes kasutasid võimalust hääletada enne koosolekut ning kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 1 950 häält ehk 0,05% kõigist Hepsor ASi aktsiatega esindatud häältest.

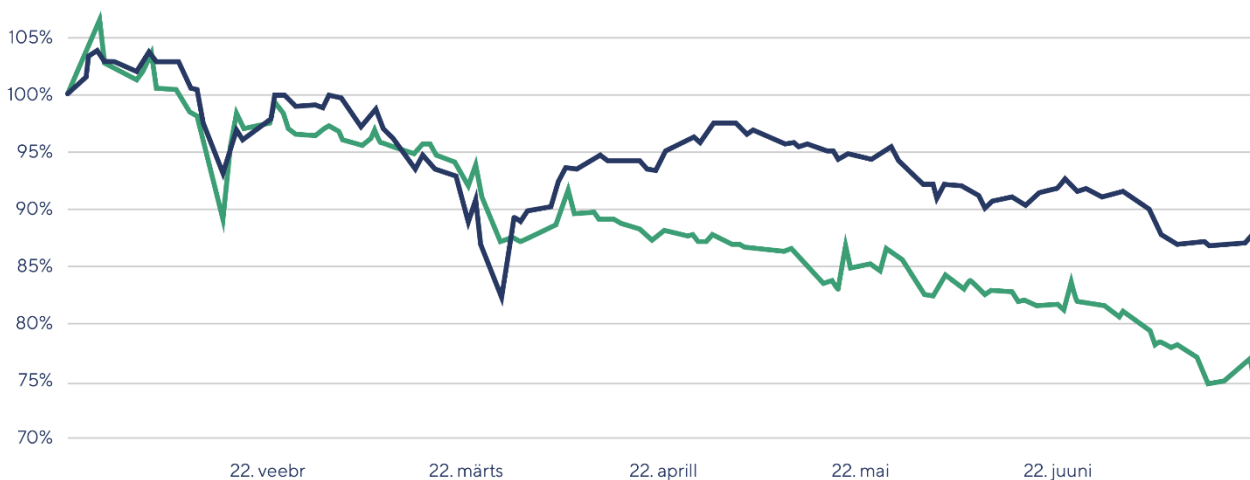
Üldkoosolek kinnitas 2021. aasta majandusaasta aruande ja kasumijaotuse.

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 26. november - 30. juuni 2022:



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga jaanuar – juuni 2022. aasta:



INDEKS / AKTSIA	AVAMISHIND	SULGEMISHIND	MUUTUS %
OMX Tallinn_GI	2 001,03	1 789,65	-10,56
HPR1T - Hepsor	13,5	10,14	-24,89

Allikas: Nasdaq Baltic

Kontserni strateegia on reinvesteerida teenitud kasum uute ning olemasolevate projektide elluviimisesse. Kontserni aktsionärid võivad otsustada maksta dividende või kehtestada tulevikus pikaajaline dividendipoliitika, kui kontsernil puuduvad võimalused oma kasumi reinvesteeringuks piisava omakapitali tootlusega projektidesse.

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Varad				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		4 361	10 889	1 277
Nõuded ja ettemaksed	3	576	652	636
Lühiajalised laenuõuded	4	279	2 388	256
Varud	2	56 128	37 237	33 084
Käibevarad kokku		61 344	51 166	35 253
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		260	229	410
Immateriaalne põhivara		3	0	0
Finantsinvesteeringud		2	402	2
Pikaajalised laenuõuded	4	2 308	3 408	1 970
Muud pikaajalised nõuded		380	140	99
Põhivarad kokku		2 953	4 179	2 481
Varad kokku	17	64 297	55 345	37 734
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised	5	2 472	5 501	4 393
Lühiajalised rendikohustised		64	123	72
Ettemaksed klientidelt		2 453	1 164	1 238
Võlad tarnijatele ja muud võlad	6	3 959	5 539	1 967
Edasilükkunud tulumaksukohustis	9	8	0	0
Lühiajalised kohustised kokku		8 956	12 327	7 670
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised laenukohustised	5	34 641	22 862	19 169
Pikaajalised rendikohustised		66	66	284
Muud pikaajalised kohustised	7	1 762	1 053	1 080
Edasilükkunud tulumaksukohustis	9	0	0	73
Pikaajalised kohustised kokku		36 469	23 981	20 606
Kohustised kokku	17	45 425	36 308	28 276
Omakapital				
Aksia-/osakapital		3 855	3 855	6
Ülekurss		8 917	8 917	3 211
Jaotamata kasum		6 100	6 265	6 241
Omakapital kokku		18 872	19 037	9 458
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		18 345	18 904	9 370
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		527	133	88
Kohustised ja omakapital kokku		64 297	55 345	37 734

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2022	korrigeeritud 6 kuud 2021	II kv 2022	II kv 2021
Müügitulu	10,17	3 954	3 874	2 682	985
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	11	-3 752	-3 290	-2 586	-826
Brutokasum		202	584	96	159
Turustuskulud (-)		-173	-100	-78	-52
Üldhalduskulud (-)	12	-537	-298	-209	-173
Muud äritulud		47	43	37	23
Muud ärikulud (-)		-39	-51	-32	-38
Ärikasum	17	-500	178	-186	-81
Finantstulud	13.1	567	76	58	43
Finantskulud (-)	13.2	-312	-191	-144	-83
Kasum enne tulumaksu		-245	63	-272	-121
Tasumisele kuuluv tulumaks	8	-5	-16	0	-16
Edasilükkunud tulumaks	9	-8	-13	-8	-2
Aruandeperioodi puhaskasum		-258	34	-280	-139
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		-273	-84	-278	-134
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		15	118	-2	-5
Muu koondkasum/- kahjum					
Omanikuvahetusega seotud muutused	15	135	0	0	0
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	8	-13	-31	-31	59
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		122	-31	-31	59
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis	15	-286	0	-200	0
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		408	-31	169	59
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-136	3	-311	-80
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-559	-84	-478	-134
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		423	87	167	54
Kasum aktsia kohta					
Tava (eurot aktsia kohta)		-0,07	-0,02	-0,07	-0,03
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		-0,07	-0,02	-0,07	-0,03

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			Vähemus- osalus	Omakapital kokku
	Aktsia- /osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum		
Saldo 01.01.2021	6	3 211	6 237	65	9 519
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	-84	118	34
Aruandeperioodi muu koondkasum /-kahjum	0	0	0	-31	-31
Tasutud dividendid	0	0	0	-64	-64
Saldo 30.06.2021	6	3 211	6 153	88	9 458
Saldo 01.01.2022	3 855	8 917	6 132	133	19 037
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-273	15	-258
Aruandeperioodi muu koondkasum /-kahjum	0	0	-286	408	122
Tasutud dividendid	0	0	0	-29	-29
Saldo 30.06.2022	3 855	8 917	5 573	527	18 872

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2022	6 kuud 2021
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	17	-500	178
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		70	82
Muud muutused		-5	0
Tasutud tulumaks	8	-5	-75
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		85	1
Varude muutus	2	-17 904	-9 340
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		2 111	286
Põhitegevusest rahavood kokku		-16 148	-8 868
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-104	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	15	-400	-2
Laekunud tütarettevõtete müügist	15	135	0
Laekunud intressid		17	22
Antud laenud	4	-176	-799
Antud laenude tagasimaksed	4	1 305	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	13	460	0
Investeerimistegevusest rahavood kokku		1 237	-779
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5	12 722	11 530
Saadud laenude tagasimaksed	5	-3 972	-4 128
Makstud intressid	14	-469	-478
Kapitalirendi tagasimaksed		-5	-19
Kasutusrendi tagasimaksed		-54	-67
Makstud dividendid		-29	-102
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-52	-19
Finantseerimistegevusest rahavood kokku		8 141	6 717
Rahavood kokku		-6 770	-2 930
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 889	4 207
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha		242	0
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		-6 770	-2 930
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 361	1 277

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2022. aasta teise kvartali ja kuue kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandlusstandarditele ("IFRS (EL)"), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2022. aasta teise kvartali ja kuue kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2021. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuanandes on võrdlusperioodidena esitatud 2021. aasta auditeeritud andmed ja 2021. aasta teise kvartali ja kuue kuu auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2022. aasta teise kvartali ja kuue kuu konsolideeritud auditeerimata aruannet.

2022. aastal ei ole kontsern teinud muudatusi oma varade õiglase väärtuse hindamise põhimõtetes.

Muudatused esitlusviisides

Kontserni 2022. aasta teise kvartali ja 6 kuu vahearuanandes on korrigeeritud 2021. aasta võrdlusandmeid. Juhtkonna hinnangul annab esitlusviisi muutmine õigema ülevaate kontserni finantstulemustest.

Konsolideeritud koondkasumi aruande esitlusviisi muutus on seotud arendusprojekti juhtimise kuludega.

tuhandetes eurodes	Algne saldo seisuga 30.06.2021	Muutus	Korrigeeritud saldo seisuga 30.06.2021
Müüdnud toodangu kulu (tööjõukulud) (lisa 11)	-3 171	+119	-3 290
Üldhalduskulud (tööjõukulud) (lisa 12)	-417	-119	-298

Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui projektile on väljastatud kasutusluba.

Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 30. juuni 2022 müümata 36 (31. detsember 2021: 45; 30. juuni 2021: 53) korterit Riias, sellest 35 korterit Strēlnieku 4b ja 1 korter Balozu 9 arendusprojektis.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 30. juuni 2022 on aruandeperioodi intressikuludid varudesse kapitaliseeritud summas 987 tuhat eurot (30 juuni 2021: 840 tuhat eurot). Lisainformatsioon intressikulude kohta lisas 13.2.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
A – planeering menetluses	11 233	6 877	3 610
B – ehitusluba menetluses	8 749	7 901	9 160
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	6 868	7 150	6 317
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	26 745	11 985	9 825
E – ehitus valmis, müügis	2 533	3 324	4 172
Varud kokku	56 128	37 237	33 084

Kontserni varude all kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				30.06.2022		31.12.2021		30.06.2021	
Pooleliolevad arendusprojektid									
Aadress	Arendusettevõtte	Asukoht	Segment	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus
Pirita tee 26b, Tallinn	Hepsor P26B OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	13	E	5 711	D
Paevälja 11, Lageloo 7, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	7 529	D	2 965	D	1 984	B
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	2 811	C	2 517	C	2 368	C
Narva mnt 150, 150a, 150b, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	3 620	A	3 582	A	3 586	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	3 566	B	3 268	B	3 040	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	2 497	B	2 303	B	2 057	B
Tooma 2, Tooma 4 Tallinn	T2T4 OÜ	Eesti	Äri	1 196	C	1 159	C	1 123	C
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	2 861	C	2 811	C	2 826	C
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Äri	6 593	D	5 765	D	3 293	D
Alvari 2, Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 659	A	1 656	A	0	-
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 006	A	1 004	A	0	-
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 137	A	614	A	0	-
Baložu tn 9, Riia	Hepsor Bal9 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	1 770	D	821	D
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	961	B	957	B	1 045	B
Liela 45, Mārupe	Hepsor Mārupe SIA	Läti	Elukondlik	2 681	D	663	C	510	B
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	383	B	354	B	0	-
Ulbrokas 30, Riia	Hepsor U30 SIA	Läti	Äri	3 330	D	1 485	D	524	B
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	1 094	B	1 019	B	0	-
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	248	B	0	-	0	-
Gregora iela 2a, Riia	Hepsor Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	6 612	D	0	-	0	-
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	3 787	A	0	-	0	-
-muud projektid		Eesti		24	A	21	A	22	A
-muud projektid		Läti		0	-	0	-	2	A
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				53 595		33 926		28 912	
Müügiks valmis arendusprojektid									
Āgenskalna 24, Riia	Hepsor Agen24 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	50	E	112	E
Strēlnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	2 433	E	3 245	E	4 044	E
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E	16	E
Baložu tn 9, Riia	Hepsor Bal9 SIA	Läti	Elukondlik	84	E	0	-	0	-
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				2 533		3 311		4 172	
Varud kokku				56 128		37 237		33 084	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud

tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Nõuded ostjatele			
Nõuded ostjatele	104	86	66
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-6	-6	-4
Nõuded ostjatele kokku	98	80	62
Ettemaksud			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	247	382	268
Muud maksud	23	0	0
Muud ettemaksud kaupade ja teenuste eest	149	146	179
Ettemaksud kokku	419	528	447
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	42	33	0
Muud lühiajalised nõuded	17	11	127
Muud lühiajalised nõuded kokku	59	44	127
Nõuded ja ettemaksud kokku	576	652	636

Lisa 4. Antud laenud

2021. aasta detsembris otsustasid Hepsor P26b OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor P26b OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 2 098 tuhat eurot, sellest 2 080 tuhat eurot saadaoleva laenuna. Lisainformatsioon on toodud lisa 8.

tuhandetes eurodes	Vähemus-osaluse omanik	Mitteseotud juriidilised isikud	Sidus-ettevõtted	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2022					
Laenujääk seisuga 01.01.2022	2 109	1 100	2 587	0	5 796
Antud laenud	0	0	0	176	176
Antud laenude tagasimaksud	-29	-1 100	0	-176	-1 305
Tütarettevõtte jagunemine	-2 080	0	0	0	-2 080
Laenujääk seisuga 30.06.2022	0	0	2 587	0	2 587
- lühiajaline osa	0	0	279	0	279
- pikaajaline osa	0	0	2 308	0	2 308
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	0-3%	0%	7%	12%	
2021					
Laenujääk seisuga 01.01.2021	720	56	1 371	0	2 147
Antud laenud	29	171	599	0	799
Tütarettevõtte jagunemine	-720	0	0	0	-720
Laenujääk seisuga 30.06.2021	29	227	1 970	0	2 226
- lühiajaline osa	29	227	0	0	256
- pikaajaline osa	0	0	1 970	0	1 970
Laenujääk seisuga 01.07.2021	29	227	1 970	0	2 226
Antud laenud	2 080	873	617	0	3 570
Laenujääk seisuga 31.12.2021	2 109	1 100	2 587	0	5 796
- lühiajaline osa	2 109	0	279	0	2 388
- pikaajaline osa	0	1 100	2 308	0	3 408
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	0%-3%	0%	7%		

2020. aastal otsustasid Hepsor V10 OÜ ja Hepsor Kadaka OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor V10 OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 274 tuhat eurot ja Hepsor Kadaka OÜ kogusummas 448 tuhat eurot, sellest 446 tuhat eurot saadaoleva laenuuna. Jagunemine toimus 2021. aasta esimeses kvartalis.

Lisa 5. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
2022				
Laenujääk seisuga 01.01.2022	10 951	15 581	1 831	28 363
Saadud laenud	10 003	2 719	0	12 722
Tagastatud laenud	-1 907	-2 065	0	-3 972
Laenujääk seisuga 30.06.2022	19 047	16 235	1 831	37 113
- lühiajaline laenukohustus	1 225	1 247	0	2 472
- pikaajaline laenukohustus	17 822	14 988	1 831	34 641
Lepinguline intressimäär aastas	6M Euribor+3,75%-8%; 8,2%	0-12%	3%-12%	
2021				
Laenujääk seisuga 01.01.2021	4 705	10 815	640	16 160
Saadud laenud	6 430	5 100	0	11 530
Tagastatud laenud	-2 754	-1 374	0	-4 128
Laenujääk seisuga 30.06.2021	8 381	14 541	640	23 562
- lühiajaline laenukohustus	3 222	671	500	4 393
- pikaajaline laenukohustus	5 159	13 870	140	19 169
Laenujääk seisuga 01.07.2021	8 381	14 541	640	23 562
Saadud laenud	7 623	1 838	1 691	11 152
Tagastatud laenud	-5 053	-798	-500	-6 351
Laenujääk seisuga 31.12.2021	10 951	15 581	1 831	28 363
- lühiajaline laenukohustus	2 821	2 680	0	5 501
- pikaajaline laenukohustus	8 130	12 901	1 831	22 862
Lepinguline intressimäär aastas	6M Euribor+5.85%-8%; 8,2%	0-12%	12%	
Sisemine intressimäär	4,7%-10,7%	0-12,2%	12%-13,44%	

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 AS-i 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%,
- kontserni tehtud investeeringud Eesti äriühingutesse ja LHV laenu suhe peab olema igal ajahetkel vähemalt 1,5x.

Seisuga 30. juuni 2022 on arendusprojektide riski vastu saadud 89% (31. detsember 2021: 86%; 30. juuni 2021: 93%) kõikidest kontsernil antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 30.06.2022				
Arendusprojektidesse antud laenu	15 021	16 235	1 831	33 087
Peakontoritetele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	4 026	0	0	4 026
Kokku	19 047	16 235	1 831	37 113
Seisuga 31.12.2021				
Arendusprojektidesse antud laenu	6 925	15 581	1 831	24 337
Peakontoritetele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	4 026	0	0	4 026
Kokku	10 951	15 581	1 831	28 363
Seisuga 30.06.2021				
Arendusprojektidesse antud laenu	7 156	14 541	140	21 837
Peakontoritetele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	1 225	0	500	1 725
Kokku	8 381	14 541	640	23 562

30. juuni 2022 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank	Eesti	4 596	2023	8 605	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo 3//5, Lageloo 7, Tallinn	7 529	-
LHV Pank AS	Eesti	3 030	2024	3 115	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	6 593	-
LHV Pank AS	Eesti	1 225	2022	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 861	-
Bigbank AS	Läti	0	2025	7 000	5,5%	Hüpoteek-Liela 45, Mārupe	2 681	-
Bigbank AS	Läti	1 011	2024	2 500	6M Euribor+4,5%	Kommertspant; Hüpoteek-Strēlnieku 4b, Riia	2 433	-
Bigbank AS	Läti	1 905	2024	2 650	5,5%	Hüpoteek - Ulbrokas 30, Riia, kommertspant	3 330	500
Bigbank AS	Läti	3 254	2025	7 500	5,5%	Hüpoteek – Gregora 2a, Riia	6 612	423

Lisaks pangalaenule on kontserni ettevõttel Hepsor N450 OÜ seatud laenu tagatiseks ühishüpoteek summas 3,5 miljonit eurot kuni laenukohustise täitmiseni mitteseotud juriidilisele isikule.

31. detsember 2021 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus
LHV Pank AS	Eesti	1 225	2022	1 300	6M Euribor +8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 811
LHV Pank AS	Eesti	562	2023	8 605	6m Euribor + 4,5%	Hüpoteek - Paevälja pst 11, Lageloo tn 3 // 5, Lageloo tn 7, Tallinn	2 965
LHV Pank AS	Eesti	2 375	2024	3 115	6M Euribor + 4,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	5 765
Bigbank AS	Läti	982	2023	1150	6%	Hüpoteek - Baložu 9, Riia	1 770
Bigbank AS	Läti	1 687	2024	2 500	6M Euribor + 4,5%	Kommertspant; Hüpoteek - Strēlnieku 4b, Riia	3 245

30. juuni 2021 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenuid:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus
LHV Pank AS	Eesti	1 300	2022	1 300	6M Euribor +8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	2 826
LHV Pank AS	Eesti	3 221	2023	8 034	6M Euribor+6%	Hüpoteek – Pirita tee 26B, Tallinn	5 711
Bigbank AS	Läti	166	2023	1 150	6%	Hüpoteek - Baložu 9, Riia,	821
Bigbank AS	Läti	2 469	2024	2 500	6M Euribor + 4,5%	Kommertspant; Hüpoteek - Strēlnieku 4b, Riia	4 044

Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Võlad tarnijatele	2 023	1 506	1 376
Maksuvõlad			
Käibemaks	439	254	62
Füüsilise isiku tulumaks	18	18	6
Sotsiaalmaks	32	33	12
Muud maksud	30	5	20
Maksuvõlad kokku	519	310	100
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	71	72	81
Intressivõlad	271	135	28
Muud viitvõlad	35	29	30
Viitvõlad kokku	377	236	139
Muud lühiajalised võlad			
Varjatud tulemisiinstrumendid (lisa 8)	31	2 115	332
Muud võlad	1 009	1 372	20
Muud lühiajalised võlad kokku	1 040	3 487	352
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	3 959	5 539	1 967

Lisa 7. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Intressivõlad	1 679	1 020	1 068
Muud pikaajalised võlad	83	33	12
Muud pikaajalised kohustised kokku	1 762	1 053	1 080

Lisa 8. Varjatud tuletisinstrumendid

Varjatud tuletisinstrumendina kajastatakse kontserni võetud kohustusi tütarettevõtete vähemusosanike ees vastavalt sõlmitud osanike lepingutele. Osanike lepingutest tulenevalt jagatakse kasum vähemusosanikele lepingus kokkulepitud viisil. Vastavalt Hepsor P26b OÜ osanike vahel sõlmitud jagunemislepingule tasaarveldati ettevõtte poolt osanikele antud laenu varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustisega summas 2 080 tuhat eurot. 2022. aasta kulu 18 tuhat eurot kajastati läbi muu koondkasumi. Lisainformatsioon antud laenu kohta on esitatud lisa 4.

Vastavalt Hepsor Peetri OÜ osanike otsusele tasuti vähemusosanikule dividende summas 29 tuhat eurot, millelt arvestati ja tasuti tulumaksu 5 tuhat eurot.

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil varjatud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustusi järgmiste arendusprojektide osas:

tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustised			
Elukondlik arendus Baložu 9, Riia	31	0	0
Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn	0	2 080	295
Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae vald	0	35	37
Kokku	31	2 115	332

Lisa 9. Edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaksukohustise moodustab kontsern vähemusosalusega tütarettevõtetelt teenitud kasumilt või kahjumilt, kui kasumi jaotamine ei ole osanike lepingus kokku lepitud. Kui ematettevõtte hindab, et dividendid makstakse välja lähitulevikus, mõeldetakse edasilükkunud tulumaksukohustist kavandatud dividendimakse ulatuses aruande kuupäeva seisuga. Edasilükkunud tulumaksukohustist vähendatakse, kui arendusprojektist saadava kasumi jaotamine on osanike vahel kokku lepitud.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil järgmine tingimusliku tulumaksu kohustis:

tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Edasilükkunud tulumaksujääk 01.01	0	60	60
Edasilükkunud tulumaksukulu	8	-60	13
Edasilükkunud tulumaksu jääk aruandeperioodi lõpus	8	0	73

Lisa 10. Müügitulu

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2022	2021	2022	2021
Kinnisvara müük	3 548	3 597	2 469	839
Projektijuhtimisteenused	95	103	48	53
Üüritulu	237	147	126	71
Muu müügitulu	74	27	39	22
Kokku	3 954	3 874	2 682	985

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 17.

Lisa 11. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2022	korrigeeritud 2021	2022	2021
Müüdnud kinnisvara maksumus	-3 262	-3 019	-2 268	-697
Tööjõukulud	-352	-213	-231	-123
Intressikulud (lisa 13.2)	-16	-23	-16	0
Põhivara kulum	-16	-24	-8	-6
Muud kulud	-106	-11	-63	0
Kokku	-3 752	-3 290	-2 586	-826

Lisainformatsioon korrigeerimise kohta on esitatud lisas 1.

Lisa 12. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2022	korrigeeritud 2021	2022	2021
Tööjõukulud	-306	-108	-84	-46
Põhivara kulum	-54	-63	-27	-31
Sõidu- ja transpordikulud	-29	-13	-15	-4
Ostetud teenusete kulud	-122	-77	-67	-61
Kontorikulud	-24	-17	-14	-11
Muud halduskulud	-2	-20	-2	-20
Kokku	-537	-298	-209	-173

Lisainformatsioon korrigeerimise kohta on esitatud lisa 1.

Lisa 13. Finantstulud ja -kulud

13.1 Finantstulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2022	2021	2022	2021
Intressitulud	107	55	47	31
Muud finantstulud	460	21	11	12
Kokku	567	76	58	43

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

13.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2022	2021	2022	2021
Intressikulud	-277	-170	-144	-83
Kahjum sidusettevõtelt kapitaliosaluse meetodil	0	-2	0	0
Muud finantskulud	-35	-19	0	0
Kokku	-312	-191	-144	-83

2022. aastal on laenu intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 987 tuhat eurot (6 kuud 2021: 840 tuhat eurot) (lisa 2). Müüdü toodangu kulus on 2022. aasta kuue kuuga intressikulud kajastatud summas 16 tuhat eurot (6 kuud 2021: 23 tuhat eurot) (lisa 11).

Lisa 14. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	30.06.2022	30.06.2021
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes	-277	-170
Ümber liigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse		
<i>Varude muutus (Lisad 2)</i>	-987	-840
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	795	532
Makstud intressid kokku	-469	-478

Lisa 15. Tütaretevõttes

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

Ostuanalüüs seisuga 31.12.2021:

tuhandetes eurodes	Hepsor Jugla SIA	Kvarta Holding OÜ (konsolideeritud)
Varad		
Raha	0	290
Nõuded ja ettemaksud	0	315
Varud	240	3 108
Varad kokku	240	3 713
Kohustised		
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1	639
Laenukohustised	161	3 074
Laenukohutus kontserni ettevõttele	-161	-1 100
Kohustised kokku	1	2 613
Netovara	239	1 100
Soetusmaksumus	239	1 100
Firmaväärtus	0	0

Kvarta Holding OÜ soetusmaksumusse on arvestatud Hepsor Latvia OÜ poolt antud laen summas 1 100 tuhat eurot.

Hepsor Jugla SIA osaluse soetusmaksumus oli 239 tuhat eurot ning lisaks ostis kontsern laenuõude summas 161 tuhat eurot.

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 aktsiakapitali 500 tuhande euroni, millest Hepsor Latvia OÜ vähemusosanikule kuulub 100 tuhat eurot. Samuti tasus Hepsor Latvia OÜ oma tütaretevõtte Hepsor Ganibu Dambis SIA aktsiakapitali sisse makse 500 tuhat eurot, millest Hepsor Latvia OÜ vähemusosanikule kuulub 100 tuhat eurot.

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

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavood investeerimistegevusest
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Laekunud tütaretevõtete müügist
Omaniku vahetusega seotud			
Hepsor P26B OÜ	-85	85	-
Hepsor Peetri OÜ	-10	10	-
Hepsor Mārupe SIA	9	126	135
Hepsor Ganibu Dambis SIA	-100	100	-
Hepsor SIA	-100	100	-
Kokku	-286	421	135

Lisa 16. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse ja hääleõigus		
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Hepsor P113 OÜ	45	45	45
Hepsor N170 OÜ	25	25	25

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	30.06.2022		31.12.2021		30.06.2021	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
Käibevara						
Raha ja raha ekvivalendid	372	337	218	373	78	203
Nõuded ja ettemaksud	91	156	85	82	74	29
Varud	9 690	9 402	6 991	6 591	4 290	2 576
Käibevara kokku	10 153	9 895	7 294	7 046	4 442	2 808
Varad kokku	10 153	9 895	7 294	7 046	4 442	2 808
Lühiajalised kohustised						
Laenukohustised	5 128	8 420	0	5 534	0	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1 662	1 577	1 034	1 595	619	1 098
Lühiajalised kohustised kokku	6 790	9 997	1 034	7 129	619	1 098
Pikaajalised kohustised						
Laenukohustised	3 255	0	6 198	0	3 867	1 779
Muud pikaajalised kohustised	151	0	147	0	12	0
Pikaajalised kohustised kokku	3 406	0	6 345	0	3 879	1 779
Kohustised kokku	10 196	9 997	7 379	7 129	4 498	2 877
Omakapital	-43	-102	-85	-83	-56	-69
Kohustised ja omakapital kokku	10 153	9 895	7 294	7 046	4 442	2 808

Kontsernil on lepinguline kohustus finantseerida sidusettevõtte arendusprojekte järgmiselt:

- ✓ Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekti Tallinnas Pärnu mnt. 113 kokku summas 3 149 tuhat eurot. Seisuga 30. juuni 2022 on kontsern andnud ettevõttele laenu summas 2 308 tuhat eurot (31. detsember 2021: 2 308 ja 30. juuni 2021: 1 740 tuhat eurot). Büroohoone on täies mahus rendilepingutega kaetud. Ehitus valmib 2022. aasta teises pooles.
- ✓ Hepsor N170 OÜ äripinnaga korterelamu arendusprojekti Tallinnas Narva mnt 170 kokku summas 340 tuhat eurot. Seisuga 30. juuni 2022 on kontsern andnud ettevõttele laenu summas 279 tuhat eurot (31. detsember 2021: 279 tuhat eurot ja 30. juuni 2021: 227 tuhat eurot). Äripinnale on sõlmitud võlaõiguslik ostu-müügileping Lumipood OÜ-ga. Seisuga 30. juuni 2022 on kõik 76-korterit võlaõiguslepingutega müüdnud.

Lisa 17. 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 segmentid viitavad kinnisvara asukohale. Kontsern tegutseb Eestis ja Lätis.

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2022	2021	2022	2021
Eesti	345	3 465	170	924
Läti	3 609	409	2 512	61
Kokku	3 954	3 874	2 682	985

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisis 10.

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	01.04-30.06. 2022	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	6	2 502	116	10	48	0	2 682
sh üüritulu	0	39	77	10	0	0	126
Ärikasum/-kahjum	-14	399	11	-72	-326	-184	-186
Varad	25 274	14 963	10 961	8 604	4 149	346	64 297
Kohustised	19 189	8 205	7 456	2 791	4 964	2 820	45 425

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	01.04-30.06. 2021	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	846	51	25	6	53	4	985
sh üüritulu	0	51	14	6	0	0	71
Ärikasum/-kahjum	183	17	-8	4	-191	-86	-81
Varad	20 147	5 962	9 298	1 438	671	218	37 734
Kohustised	16 325	3 331	3 844	513	4 085	178	28 276

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	01.01-30.06. 2022	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	59	3 445	191	164	95	0	3 954
sh üüritulu	0	77	146	14	0	0	237
Ärikasum/-kahjum	-37	610	33	-45	-686	-375	-500
Varad	25 274	14 963	10 961	8 604	4 149	346	64 297
Kohustised	19 189	8 205	7 456	2 791	4 964	2 820	45 425

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	01.01.-30.06. 2021	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	
Müügitulu	3 323	390	39	13	103	6	3 874
sh üüritulu	0	106	28	13	0	0	147
Ärikasum/-kahjum	687	63	-11	12	-391	-182	178
Varad	20 147	5 962	9 298	1 438	671	218	37 734
Kohustised	16 325	3 331	3 844	513	4 085	178	28 276

Lisa 18. Seotud osapooled

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

Kaupade ja teenuste ost ja müük:

tuhandetes eurodes	01.01-30.06		01.04-30.06	
	2022	2021	2022	2021
Kaupade ja teenuste müük				
Sidusettevõtted	80	80	40	40
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	34	25	15	15
Kaupade ja teenuste müük kokku	114	105	55	55
Kaupade ja teenuste ost				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	12 377	5 417	6 878	3 334
sellest ehitusteenus	12 292	5344	6 832	3 296
Teenitud intressitulu				
Sidusettevõtted				
Teenitud intressid	90	56	45	31
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud				
Teenitud intressid	3	0	1	0
Kaasnev intressikulu				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud				
Kogunenud intressid	113	17	56	9
Makstud intressid	61	8	26	4

Saldod ja tehingud seotud osapooltega:

tuhandetes eurodes	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Nõuded			
Antud laenud (lisa 4)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	2 587	1 371	1 371
Antud laenud	0	1 216	599
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	2 587	2 587	1 970
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud			
Laenujääk seisuga 01.01	0	0	0
Antud laenud	176	0	0
Antud laenude tagasimaksed	-176	0	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	0	0
Nõuded ostjatele ja muud nõuded			
Sidusettevõtted	0	0	12
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	3	12	1
Intressinõuded			
Sidusettevõtted	273	169	99
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	3	0	0
Võlad			
Saadud laenud (lisa 5)			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud			
Laenujääk seisuga 01.01	1 831	640	640
Saadud laenud	0	1 691	0
Tagasimaksed	0	-500	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 831	1 831	640
Võlad tarnijatele			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	1 624	1 126	1 331
Intressivõlad			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	122	70	12

Lisa 19. Tingimuslikud kohustised

19.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 30. juuni 2022 seisuga kohustus tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 9 334 tuhat eurot (31. detsember 2021: 7 501 tuhat eurot; 30. juuni 2021: 5 662 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskuupäeva. 30. juuni 2022 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2022-2025.

19.2 Linna lasteaia ehituse finantseerimisest tulenev tingimuslik kohustus

Kontsernil on tingimuslik kohustus finantseerida Manufaktuuri Kvartali arenduse juures Tallinna linna lasteaia ehitust. Kontserni võimalik rahastamise kohustus on 390 tuhat eurot.

19.3 Kontserni antud garantiid

Kontserni antud garantiide kohta on informatsioon esitatud lisa 5.

Lisa 20. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor 3TORNI OÜ ja LHV Pank AS allkirjastasid 15. juulil 2022 laenulepingu summas 13,9 miljonit eurot. Kolmeaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Ojakalda Kodude arendusprojekti ehitust, mille kolmetornilises kortermajas Tallinna ja Harku piiril valmib kokku 101 avarat perekorterit. Ojakalda Kodude arendusprojekti ehitusega alustatakse käesoleva aasta septembris ning projekt valmib 2024. aasta kevadel.
- ✓ Hepsor AS ja LHV Pank AS allkirjastasid 25. juulil 2022 laenulepingu lisa, mille tulemusena suurenes laenusumma 2 miljoni euro võrra ning on nüüd 6 miljonit eurot. Laenulepingu tähtaeg (märts 2024), tagastamise tingimused ja laenu intressimäär laenulepingu lisa sõlmimisega ei muutunud.
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor A1 OÜ ostis 2. augustil 2022 kaks kinnistut aadressidel Alvari 1a ja Alvari 5. Detailplaneeringu alusel, mis on koostamisel, võib kinnistule ehitada äri- ja eluhoone maksimaalset 45 korteriga, müüdava pinnaga ligikaudu 2 370 m².
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ asutas Lätis uue tütarettevõtte Hepsor JG SIA. Ettevõtte registreeriti 8. juuli 2022.

Lisa 21. Riskijuhtimine

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

Strateegiline risk

Kontserni strateegiline risk on risk, mis võib oluliselt mõjutada äristrateegiate elluviimist ja kontserni võimet oma eesmärged saavutada. Selliseid riske mõjutavad poliitilise keskkonna ja turunõudluse muutused ning mikromajanduslikud arengud. Kuigi riskidel võib olla negatiivne mõju kontserni äritegevusele, võivad need luua ka uusi 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. Kontsern ei saa tagada, et suudab tulevikus müüa projekte hinnaga, mis on sarnane nende arendusprojektide eeldatava turuväärtusega või sellest kõrgem. Kui kontsernil on keeruline müüa projekte äriplaanides eeldatud hindadega, siis võib see avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, väljavaadetele ja tulemustele ning strateegia elluviimisele. Tururiski maandamiseks jälgib kontserni juhtkond pidevalt turul toimuvaid muutusi ning turusituatsiooni arendusotsuste tegemisel.

Kontserni tulusid ja rahavooge mõjutavad intressimäärade muutus. Kontsern kasutab aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis ja Lätis. Projektide 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). 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. Selline risk on peamiselt seotud Euribori võimaliku muutusega nagu seda on ette hoiatanud Euroopa Keskpank.

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 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, analüüsidest jooksvalt erinevaid finantseerimisvõimalusi ning pidades finantseerijatega läbirääkimisi kogu finantseerimisperioodi vältel.

Kapitalirisk

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

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

Geopoliitiline risk

24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjaline sissetung ja rünnak Ukraina iseseisvuse vastu mõjutab ettevõtteid üle kogu maailma. Kuigi käimasoleva sõjalise konflikti pikkus, mõju ja tulemus on jätkuvalt ebaselge, on selgelt tunnetatavad Venemaa vastu kehtestatud sanktsioonide ja piirangute mõju sh toormehindade volatiilsus ja toormete kättesaadavus, hüppeline energiahindade kasv, globaalne inflatsiooni kasv, keskpankade rahapoliitika, finantseerimistingimuste halvenemine ja maailmamajanduse jahtumine.

Vaatamata sellele, et kontsernil puuduvad sõjapiirkonna ning sanktsioneeritud tarnijatega otsesed kokkupuuted, mõjutavad kõik eelnevalt mainitud tegurid kontserni igapäevast tegevust. Globaalsest ebakindlusest tingitud teadmatusest hoolimata jälgib kontserni juhtkond tähelepanelikult geopoliitilisi arenguid arendusotsuste tegemisel.

Juhatusse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2022. aasta II kvartali ja kuue kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Henri Laks

Juhatusse liige

Tallinn, 2. august 2022