

# hepsor



*Ojakalda kodud, Tallinn*

2024. aasta III kvartali ja üheksa  
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:	01.01.2024-30.09.2024
Majandusaasta:	01.01.2024-31.12.2024
Nõukogu:	Andres Pärloja, Kristjan Mitt, Lauri Meidla
Juhatus:	Henri Laks
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

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

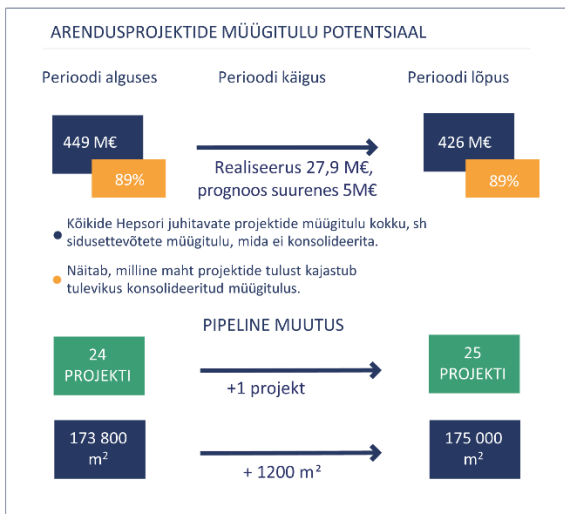
# Sisukord

Juhtkonna aruanne .....	4
Arendusprojektide ülevaade .....	7
Kontserni struktuur .....	17
Olulised sündmused .....	18
Majandustulemused .....	19
Prognooside muutus.....	22
Aksia ja aktsionärid.....	23
Konsolideeritud finantsaruanded .....	25
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	25
Konsolideeritud koondkasumi aruanne.....	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	27
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	28
Lisa 1. Üldine informatsioon .....	29
Lisa 2. Varud .....	29
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud .....	31
Lisa 4. Antud laenud .....	31
Lisa 5. Finantsinvesteeringud .....	32
Lisa 6. Saadud laenud .....	32
Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	35
Lisa 8. Muud pikaajalised kohustised .....	35
Lisa 9. Varjatud tuletisinstrumendid.....	36
Lisa 10. Tingimuslikud kohustised .....	36
Lisa 11. Müügitulu .....	37
Lisa 12. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu .....	37
Lisa 13. Turustuskulud .....	37
Lisa 14. Üldhalduskulud .....	37
Lisa 15. Tööjõukulud .....	37
Lisa 16. Finantstulud ja -kulud .....	38
Lisa 17. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele.....	39
Lisa 18. Tütarettevõtted .....	39
Lisa 19. Sidusettevõtted .....	40
Lisa 20. Segmendiaruandlus .....	41
Lisa 21. Seotud osapooled .....	43
Lisa 22. Riskijuhtimine .....	44
Juhatuse kinnitus .....	46

## Juhtkonna aruanne

	2024. AASTA 9 KUU AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM	2024. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMI- PROGNOOS	MUUTUS	2024. AASTA KORRIGEERITUD MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS
KONSOLIDEERITUD MÜÜGITULU	27,9 M€	43,1 M€	-5,8M €	37,3 M€
KONSOLIDEERITUD PUHASKASUM	1,2 M€	4,5 M€	-2,3M €	2,2 M€
KONTSERNI OMANIKELE KUULUV PUHASKASUM	-0,2 M€	2,5 M€	-2,3M €	0,2 M€

### PIKK VAADE (31.12.2023 VS 30.09.2024)



### 2024 KORRIGEERITUD PROGNOOSI EELDUSED

Projekt	Eeldus
Manufaktuuri 7	Müüakse 150-st korterist 104 korterit.
Paevälja Hoovimajad	Müüdi viimased 5 korterit
Lilleküla kodud	Müüakse 18-st korterist 10 korterit.
Ojakalda Kodud	Müüakse 101-st korterist 39 korterit.
Strelnieku 4B	Müüakse 10-st korterist 8 korterit.
Nameja Residence	Müüakse 38-st korterist 22 korterit.
Marupes Darzs	Müüdi viimane korter
Ganibu Dambis	Kontsern teenib üüritulu.
Büroo 113	Ei teeni tulu ega saa kahjumit tulenevalt sidusettevõtte kajastamisest kapitalialuse meetodil.
Grüne Maja	Kontsern teenib üüritulu.

### ARENDSUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (SEISUGA 30.09.2024)

\*Täpsemalt saab prognoosidest lugeda leheküljelt 22.

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv	Ehitus valmis (aasta)
Strelnieku 4b, Läti	54	50	93%	4	2020
Ojakalda Kodud	101	40	40%	61	2024
Lilleküla Kodud	26	14	54%	12	2023
Manufaktuuri 7	150	96	64%	54	2024
Manufaktuuri 5	149	9	6%	140	2026
Nameja Residence	38	19	50%	19	2024
Annenhof Majas	40	12	30%	28	2025
<b>Kokku</b>	<b>558</b>	<b>240</b>	<b>43%</b>	<b>318</b>	
ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritav pind m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud m <sup>2</sup>	Üürilepingutega kaetud %	Ehitus valmis (aasta)	
Büroo113	4 002	2 087	52%	2023	
Grüne Maja	3 430	3 302	96%	2023	
Stokofiss 34	8 740	453	5%	2025	
Manufaktuuri 5 I etapp	1 515	0	0%	2026	
Manufaktuuri 7	453	178	39%	2024	
<b>Total</b>	<b>18 140</b>	<b>6 019</b>	<b>33%</b>		

### ARENDSUSPROJEKTID EHTUSES (30.09.2024)

Alustati 2023	Ehituses kokku 30.09.2024 seisuga	Alustatakse 2024. aastal
40 korterit	189 korterit	149 korterit
0 m <sup>2</sup> äripinda	10 255 m <sup>2</sup> äripinda	10 255 m <sup>2</sup> äripinda

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

## Head Hepsori aktsionärid



Hepsori 2024. aasta III kvartali konsolideeritud müügitulu oli 20,4 miljonit eurot ja puhaskasumiks kujunes 2,7 miljonit eurot, sh emattevõtte omanikele kuuluv puhaskasum oli 1,4 miljonit eurot. 2024. aasta üheksa kuu konsolideeritud müügitulu oli 27,9 miljonit eurot ja kontserni puhaskasum oli 1,2 miljonit

eurot. Aruandeaasta üheksa kuu emattevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum oli 0,2 miljonit eurot.

### Ehituses ja müügis olevad arendusprojektid

2024. aastal alustasime Riias StokOfiss 34 ärihoone ehitusega. StokOfiss 34 on 8740 m<sup>2</sup> üüritava pinnaga multifunktsionaalne ärihoone, kus on võimalik rentida nii lao-, kaubandus- kui ka bürooruume.

Tallinnas alustasime Hepsori seni suurima arendusprojekti, aadressil Manufaktuuri 5 asuva endise Balti Puuvilla Ketramise ja Kudumise Vabriku peahoone ehituse ja müügiga. Projekti arendame kahes etapis. Esimeses etapis on planeeritud rajada 149 uut korterit ja 1515 m<sup>2</sup> äripinda.

Riias jätkus ehitus 40 korteriga Annenhof Maja arendusprojektis, mille valmimine on planeeritud 2025. aasta algusesse.



30. septembri 2024. a seisuga on kontsernil valmis ja müügis viis elamuarendusprojekti, millest kolm Tallinnas – Manufaktuuri 7, Ojakalda Kodud, Lilleküla Kodud; ning kaks Riias – Nameja Residence ja Strēlnieku 4B arendusprojektid. 2024. aasta esimese üheksa kuuga oleme klientidele üle andnud 142 kodu, millest 96 kolmandas kvartalis. Tallinnas andsime üle 79 korterit, millest 72 Manufaktuuri 7-s, neli Lilleküla Kodudes ning kolm Ojakalda Kodudes. Riias anti samal perioodil üle 17 korterit, millest 16 Nameja Residence projektis ning üks korter Strēlnieku 4B-s.

Sidusettevõttena kajastatud Hepsor P113 OÜ-le kuulavas ärihoones Büroo 113 jätkus uute üürilepingute sõlmimine ning kolmanda kvartali lõpus oli hoone üüritavast pinnast 52% lepingutega kaetud. Aasta lõpuks prognoosime, et Büroo 113 hoones on üürilepingutega kaetud vähemalt 75% üüritavast pinnast.

### Hepsor Kanadas

2024. aasta kolmandas kvartalis tegime Kanadas kaks uut investeeringut. Septembris omandas Hepsor SPV II LTD:

- 11 kinnistust koosneva arendusprojekti Toronto kesklinnas High Park'is ja
- 17 kinnistust koosneva arendusprojekti Torontos Brownville Avenue'l.

Hepsor on praeguseks investeerinud Torontos viite erinevasse arendusprojekti ning koostöös partneritega on Kanada suurimas linnas arendamisel kokku ca 3000 uue rendikorteri planeeringud.

**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.



## Prognooside muutus

Seoses kinnisvaraturu jätkuva madalseisuga nii Eestis kui Lätis korrigeerib kontserni juhtkond 2024. aasta finantsprognoosi. 2023. aastal avaldatud prognoosis eeldasime, et suudame 2024. aasta jooksul müügis olevates arendusprojektides hoida 2023. aastaga sarnast müügitempot. Samuti eeldasime, et projektide kasumlikkus oluliselt ei muutu. Eeldasime, et müüme 2024. aastal 225 korterit, mis oleks andnud 2024. aasta müügituluks 43,1 miljonit eurot. Praegu prognoosime, et 2024. aastal realiseerub kontserni müügituluks 189 korteri müük käibemahuga ca 37,3 miljonit eurot.

Kontserni 2024. aasta puhaskasumiks prognoosime 2,2 miljonit eurot (2023 prognoosis 4,5 miljonit eurot), millest emattevõtte omanikele kuuluv puhaskasum on 0,2 miljonit eurot (2023 prognoosis 2,5 miljonit eurot). Puhaskasumit mõjutab eelkõige prognoositust väiksem müüdnud korterite arv ning müügis olevate arendusprojektide langenud kasumlikkus. Kasumlikkus on langenud nii pikenenud müügiperioodide kui ka tehtud allahindluste tõttu. Täpsemalt saab lugeda prognooside kohta leheküljelt 22.

Eeldame, et heitlikud ja raskesti prognoositavad ajad kinnisvaraturgudel jätkuvad ka 2025. aastal. Seetõttu oleme otsustanud, et alates 2025. aasta algusest kontserni finantstulemuste prognoose regulaarselt ei avalda. Otsus võib tulla ümbervaatamisele pärast seda kui turg on stabiliseerunud ja usaldusväärsete prognooside tegemine on jälle võimalik.

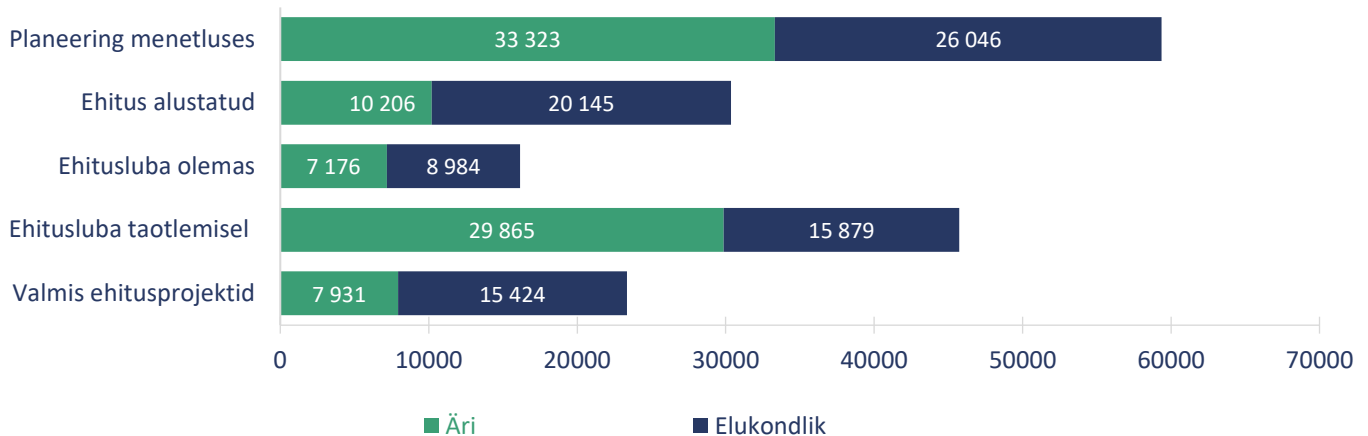
Vaatamata globaalsetele, geopoliitilistele- ja majanduslikele tõmbetuultele, mis on kontserni koduturge mitmeid aastaid räsitud, oleme suutnud oma haaret ka käesoleval aastal laiendada nii Kanadas kui ka alustanud mitmete uute projektide ehituse ja müügiga Baltikumis. Tulevikku vaatame kaalutleva ja konservatiivse pilguga, kuid langev intressikeskkond lubab siiski lisada ka mõõduka koguse optimismi

Henri Laks  
Juhatuse liige

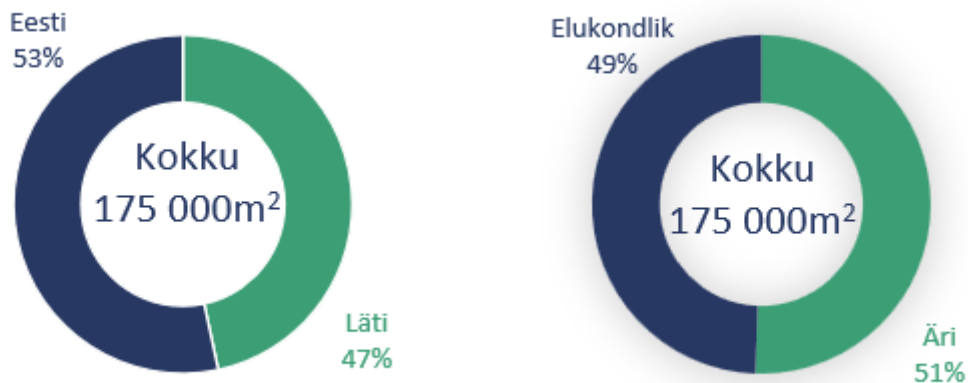
# Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 30. september 2024 on kontsernil erinevates arendusetappides kokku 25 aktiivset arendusprojekti ja 175 000 m<sup>2</sup> müüdavat pinda (30.09 2023: 25 aktiivset arendusprojekti ja 169 300 ruutmeetrit müüdavat pinda).

## Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel\* (seisuga 30. september 2024):



## Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel\* (seisuga 30. september 2024):

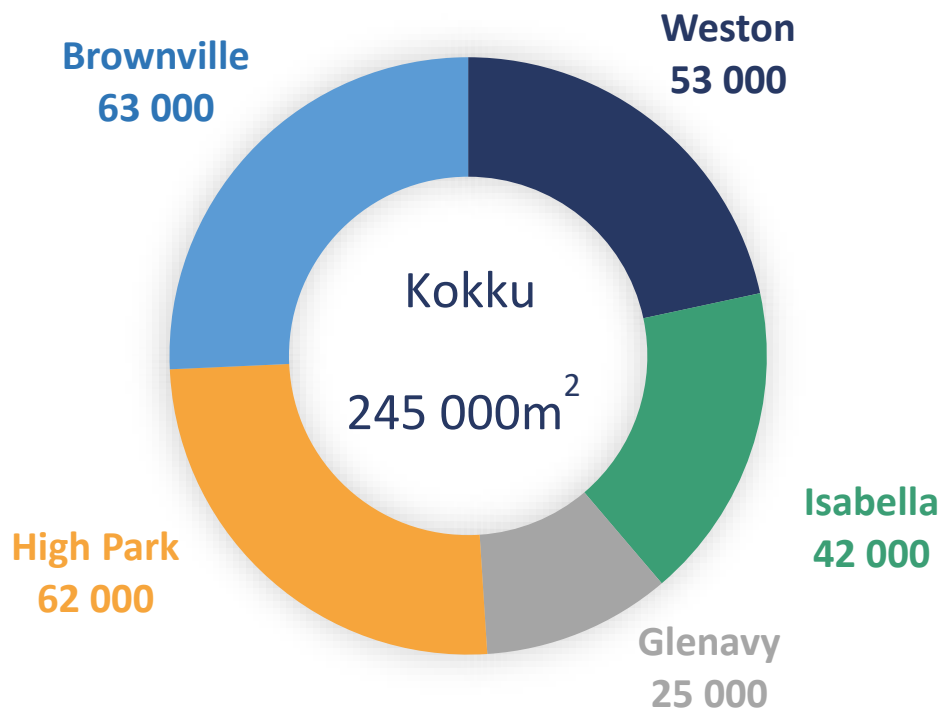


\*Välja arvatud Kanada

**Arendusprojektid Kanadas (seisuga 30. september 2024):**

Hepsori Kanada projektid on kajastatud finantsinvesteeringuna. Oleme tänaseks investeerinud viite erinevasse arendusprojekti. Kontserni tegevus Kanadas on seotud kinnistute ehitusmahu tõstmisega ning koostöös partneritega on arendamisel kokku ca 3000 uue rendikorteri planeering.

- Weston Road projekti esimese etapi eesmärgiks on kinnistu ehitusmahtude tõstmine 27 000 m<sup>2</sup>-ilt ca 53 000 m<sup>2</sup>-ni ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks.
- Isabella projekti esimese etapi eesmärgiks on Torontos aadressil 164 – 168 Isabella Street asuva kolme kinnistu liitmine ja tekkinud uuele kinnistule elukondliku kõrghoone planeerimine ehitusmahu ca 42 000 m<sup>2</sup>.
- Elysium Glenavy projekt raames omandati 7 kinnistut Toronto kesklinna Leaside'i piirkonnas aadressil 17-29 Glenavy Avenue, eesmärgiga arendada sinna tulevikus elukondlik rendikorteritega kõrghoone ehitusmahu ca 25 000 m<sup>2</sup>.
- 2024. aasta kolmandas kvartalis lisandus High Park-i projekt, mille raames omandati 11 kinnistust koosnev arendusprojekt, aadressil 21-29 Oakmount Rd & 26-36 Mountview Avenue. Arendusalale planeeritakse kahe torniga rendikorteritega kõrghoonet ehitusmahu ca 62 000 m<sup>2</sup>.
- 2024. aasta kolmanda kvartali viimasel päeval sõlmiti leping, mille käigus omandati 17 kinnistust koosnev arendusprojekt Kanadas, Torontos, Brownville Avenue-l. Projekti raames planeeritakse rendikorteritega hoonet ehitusmahu ca 63 000 m<sup>2</sup>.





## Arendusprojektid Tallinnas (seisuga 30. september 2024)



### Planeering menetluses

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

### Ehitusluba menetluses/olemas

- 7 Manufaktuuri 12
- 8 Lembitu 4

### Ehituses ja/või müügis

- 9 Manufaktuuri 5
- 10 Manufaktuuri 7
- 11 Nõmme tee 57
- 12 Paldiski mnt 227c

### Valmis objekt, teenib rahavoogu

- 13 Meistri 14
- 14 Pärnu mnt 113

## Arendusprojektid Riias (seisuga 30. september 2024)



### Planeering menetluses

1 Riga Properties 4

### Ehitusluba menetluses/ olemas

2 Ganību Dambis 17a

3 Eizenija 18

4 Saules aleja 2a

5 Braila 23

### Ehituses ja/või müügis

6 Ulbrokas 34

7 Jurmalas Gatve / Imanta 8. linija

8 Strēlnieku 4b

9 Ranka Dambis 5

## Arendusprojektid Kanadas (seisuga 30. september 2024)



## Maa väärimiseks ostetud kinnistud

- 1 3406-3434 Weston road
- 2 164 - 168 Isabella street
- 3 17-29 Glenavy Avenue
- 4 21-29 Oakmount Rd & 26-36 Mountview Avn
- 5 70-104 Brownville avenue

## Valmis arendusprojektid (seisuga 30.september 2024):



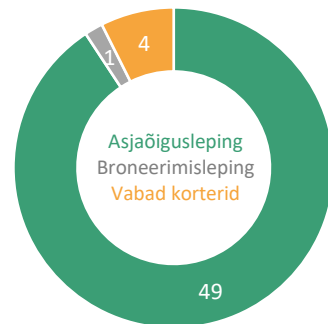
Projekt: Strēlnieku 4b  
Hepsor S4B SIA

Aadress: Strēlnieku 4b, Riia

Korterite arv: 54

Ehituse lõpp: 2020

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



Projekt: Ojakalda Kodud  
Hepsor 3TORNI OÜ

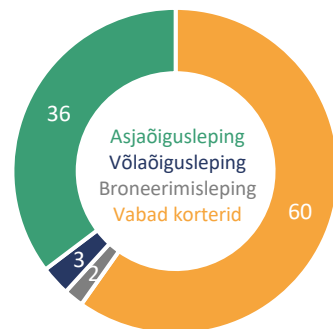
Aadress: Paldiski mnt 227c, Tallinn

Korterite arv: 101

Ehituse algus: III kvartal 2022

Ehituse lõpp: II kvartal 2024

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



Projekt: Lilleküla Kodud  
Hepsor N57 OÜ

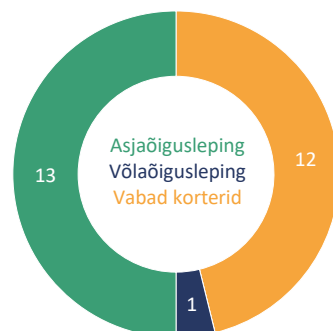
Aadress: Nõmme tee 57, Tallinn

Korterite arv: 26

Ehituse algus: IV kvartal 2022

Ehituse lõpp: I kvartal 2024

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



Projekt: Büroo 113  
Hepsor P113 OÜ

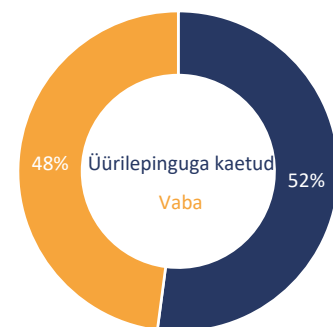
Aadress: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üüritav pind: 4002 m<sup>2</sup>

Täituvus: 52%

Ehituse lõpp: IV kvartal 2022

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



Projekt: Grüne Maja  
Hepsor M14 OÜ

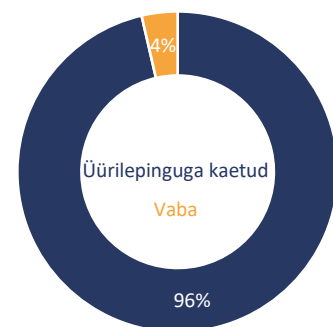
Aadress: Meistri 14, Tallinn

Üüritav pind: 3430 m<sup>2</sup>

Ehituse algus: IV kvartal 2020

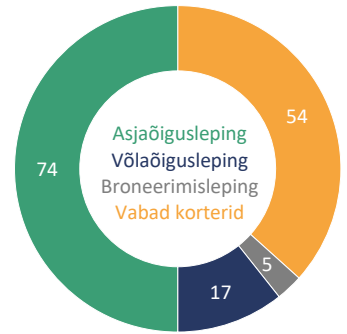
Ehituse lõpp: II kvartal 2023

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





Projekt: Manufaktuuri Kvartal Hepsor Phoenix 2 OÜ  
 Aadress: Manufaktuuri 7, Tallinn  
 Korterite arv: 150  
 Ehituse algus: I kvartal 2023  
 Ehituse lõpp: III kvartal 2024  
 Koduleht: [hepsor.ee/manufaktuur/m7](https://hepsor.ee/manufaktuur/m7)



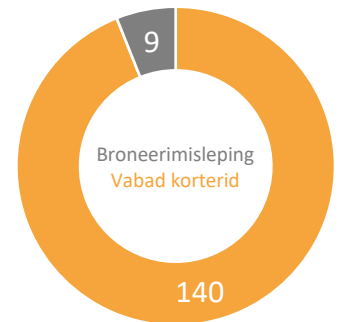
Projekt: Nameja Residence Hepsor RD5 SIA  
 Aadress: Ranka Dambis 5, Riia  
 Korterite arv: 38  
 Ehituse algus: I kvartal 2023  
 Ehituse lõpp: III kvartal 2024  
 Koduleht: [hepsor.lv/namejarezidence/en/](https://hepsor.lv/namejarezidence/en/)



## Arendusprojektid, mis on ehituses (seisuga 30. september 2024)



Projekt: Manufaktuuri 5 Hepsor Phoenix 3 OÜ  
 Aadress: Manufaktuuri 5, Tallinn  
 Korterite arv: 149  
 Ehituse algus: II kvartal 2024  
 Planeeritud ehituse lõpp: 2026  
 Koduleht: [hepsor.ee/manufaktuur](https://hepsor.ee/manufaktuur)



Projekt: Annen Hof Majas Hepsor JG SIA  
 Aadress: Jūrmalas Gatve/Imanta 8. linija, Riia  
 Korterite arv: 40  
 Ehituse algus: IV kvartal 2023  
 Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2025  
 Koduleht: [hepsor.lv/annenhofmajas/en](https://hepsor.lv/annenhofmajas/en)





Projekt: StokOfiss 34  
Hepsor U34 SIA

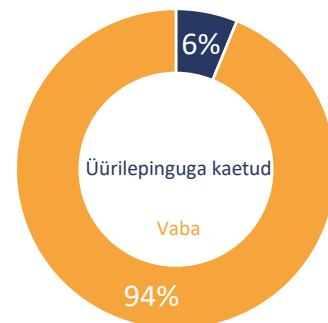
Aadress: Ulbrokas 34, Riia

Üüritav pind: 8740 m<sup>2</sup>

Ehituse algus: II kvartal 2024

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2025

Koduleht: [hepsor.lv/stokofissu34/en/](https://hepsor.lv/stokofissu34/en/)



## Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2025. aastal (seisuga 30. september 2024):



Projekt: Zala Jugla  
Hepsor Jugla SIA

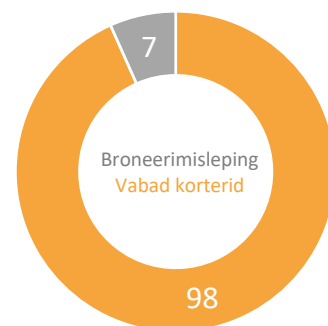
Aadress: Braila Str 23, Riia

Korterite arv: 105

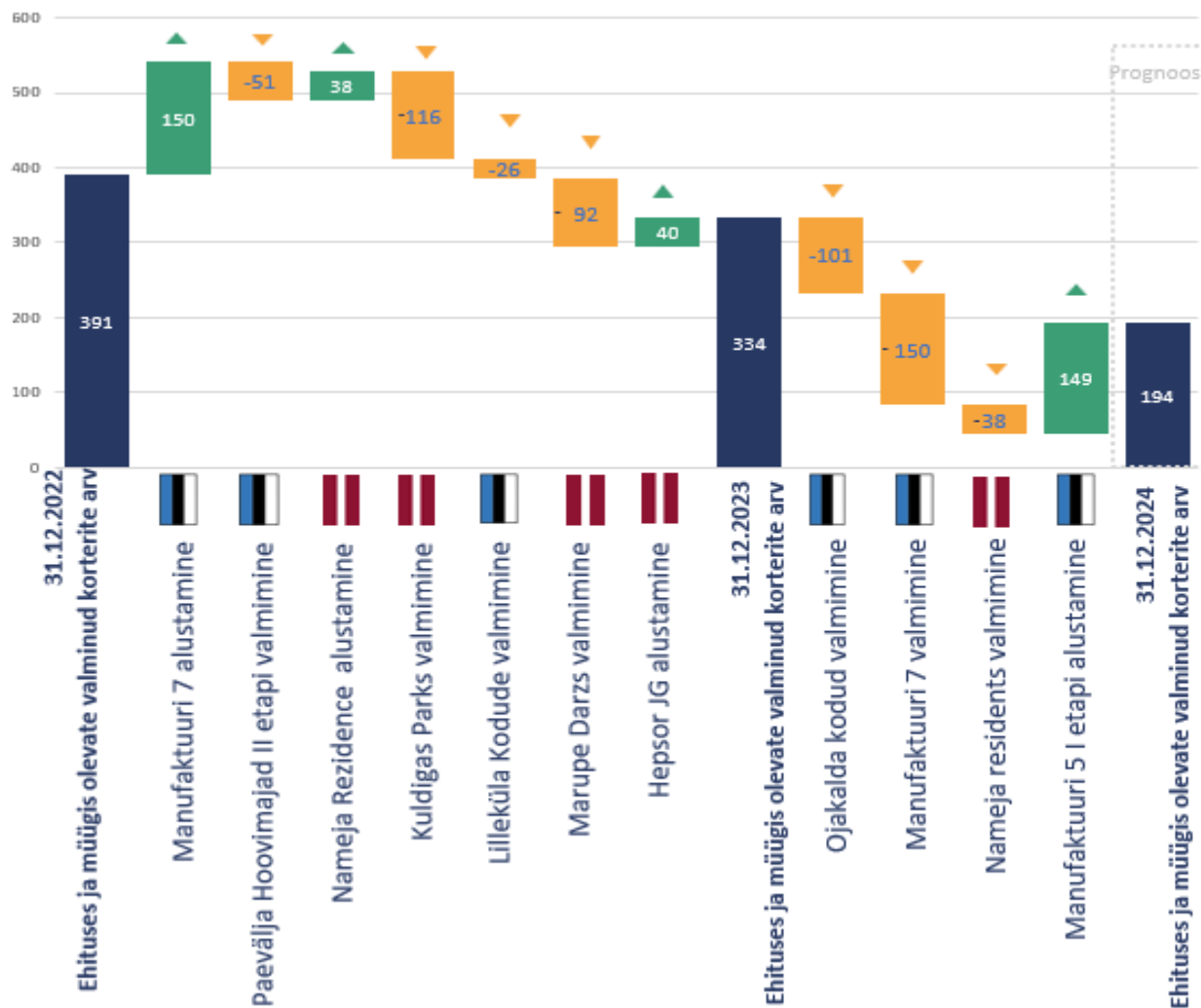
Planeeritav ehituse algus: II kvartal 2025

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2027

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



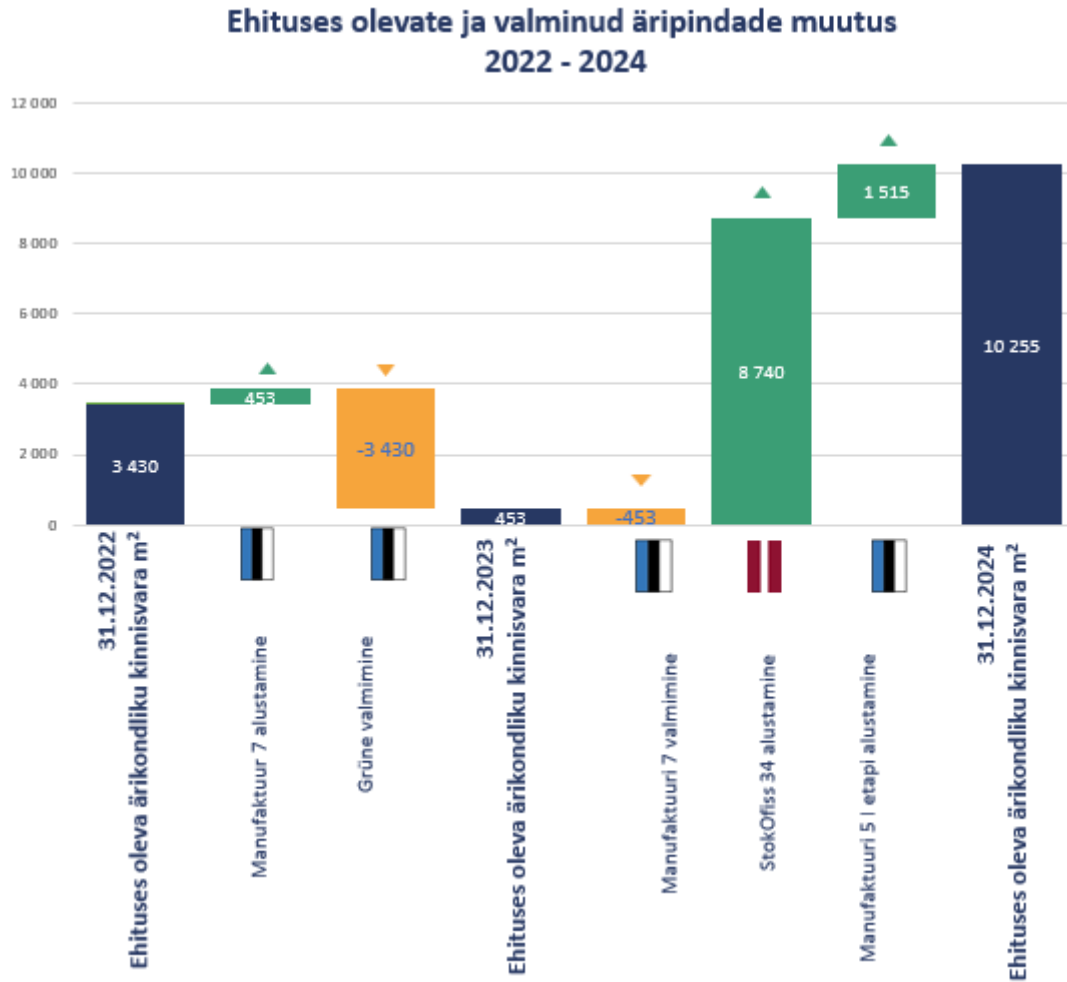
## Ehituses olevate ja valminud korterite arvu muutus 2022 - 2024



Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 30. september 2024):

Projekti nimi	Staatus	Korterite arv kokku	Korterite arv		Korterite %		Ehituse valmimine
			Müüdnud*	Müümata	Müüdnud*	Müümata	
Strēlnieku 4b, Lāti	Valmis	54	50	4	93%	7%	2020
Lilleküla Kodud	Valmis	26	14	12	54%	46%	IV kv 2023
Ojakalda Kodud	Valmis	101	40	61	40%	60%	I kv 2024
Manufaktuuri 7	Valmis	150	96	54	64%	36%	III kv 2024
Manufaktuuri 5	Ehituses	149	9	140	6%	94%	IV kv 2027
Nameja Residence	Valmis	38	19	19	50%	50%	III kv 2024
Annenhof Majas	Ehituses	40	12	28	30%	70%	I kv 2025
<b>Kokku</b>		<b>558</b>	<b>240</b>	<b>318</b>	<b>43%</b>	<b>57%</b>	

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



#### Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 30. september 2024):

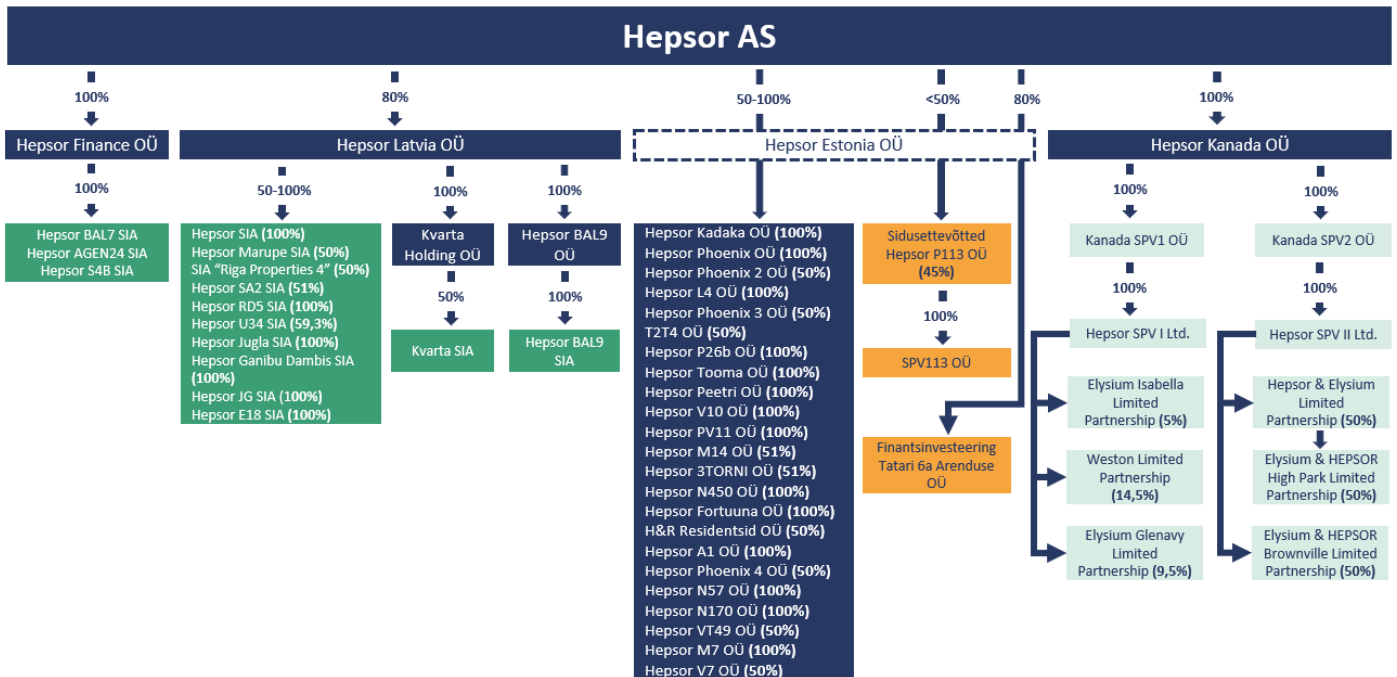
Projekti nimi	Üüritav pind m²	Üürilepingutega kaetud m²	Üürilepingutega kaetud %
StokOfiss 34	8 740	495	6%
Büroo113	4 002	2 087	52%
Grüne Maja	3 430	3 302	96%
Manufaktuuri 5	1 515	0	0%
Manufaktuuri 7	453	178	39%
<b>Kokku</b>	<b>18 140</b>	<b>6 019</b>	<b>33%</b>

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



## Kontserni struktuur

30. septembril 2024 koosnes kontsern emaettevõttest, 46 tütarettevõttest ja 1 sidusettevõttest ning tema tütarettevõttest (30. septembril 2023 koosnes kontsern emaettevõttest, 41 tütarettevõttest ja ühest sidusettevõttest). Tatari 6a Arenduse OÜ, Weston Limited Partnership, Elysium Isabella Limited Partnership, Elysium Glenavy Limited Partnership, Elysium & Hepsor High Park Limited Partnership ning Elysium & Hepsor Brownville Limited Partnership kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



### 2024. aastal toimunud kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ 05.03.2024 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA.
- ✓ 08.03.2024 asutas Hepsor AS sidusettevõtte Hepsor P113 OÜ tütarettevõtte SPV113 OÜ
- ✓ Hepsor Latvia OÜ osalus Kvarta Holding OÜ-s muutus 50%-lt 100%-le ning Kvarta Holding OÜ osalus Kvarta SIAs muutus 100%-lt 50%-le.
- ✓ Finantsinvesteeringuna on lisandunud Elysium Glenavy Limited Partnership, milles osalus on 9,5%.
- ✓ 22.05.2024 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor V7 OÜ (osalus 50%).
- ✓ Hepsor Latvia OÜ osalus Hepsor U34 SIAs muutus 70%-lt 59,3%-le.
- ✓ Finantsinvesteeringuna lisandus kolmandas kvartalis Hepsor & Elysium Limited Partnership, milles Hepsor SPV II Ltd-il on 50% osalus ja mis omakorda omab 50%-list osalust Elysium & Hepsor High Park Limited Partnership-s.
- ✓ 30.09.2024 allkirjastati Elysium & Hepsor Brownville Limited Partnership leping, milles Hepsor SPV II Ltd-il osalus on 50%.

# Olulised sündmused

- ✓ 12. juunil 2024 allkirjastasid Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor U34 SIA ja Bigbank AS Läti filiaal laenulepingu summas üheksa miljonit eurot. Laenu eesmärk on finantseerida StokOfiss 34 ärimaja arendusprojekti ehitust Riias aadressil Ulbrokas 34. Lisaks pangale on arendusprojekti finantseerimisse kaastatud ka investorid, kelle investeeritav summa on kokku 1,7 miljonit eurot.
- ✓ Hepsor ASi tütarettevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd tegi juunis kolmanda investeeringu Kanada kinnisvaraturul, kus Kanada partneritega koostöös osteti elukondlikuks arenduseks sobivad kinnistud Torontos aadressil 17-29 Glenavy Avenue.
- ✓ 17. mail 2024 allkirjastasid Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor U34 SIA ja ehitusettevõtte Mitt&Perlebach lepingu StokOfiss 34 arendusprojekti ehitamiseks Riias aadressil Ulbrokas 34. Ehituslepingu maht on ligikaudu 9,6 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ 18. juulil omandas Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor E18 SIA kinnistu Riias aadressil Eiženijas iela 18. Arendamisele tuleb kaks kortermaja kokku 54 korteriga ning müüdava pinnaga 2800 m<sup>2</sup>. Ehituse algus on plaanitud 2025. aasta kolmandasse kvartalisse.
- ✓ 2. septembril omandas Hepsor ASi tütarettevõtte Hepsor V7 OÜ kinnistu Tallinna südalinnas aadressil Võistluse 7, kuhu on plaanis rajada unikaalne keskkonnasäästlik puidust kortermaja.
- ✓ 12. septembril omandas Hepsor koos koostööpartneriga Elysium Investments 11 kinnistust koosneva arendusprojekti Kanadas Toronto kesklinnas High Park'is.
- ✓ 30. septembril omandas Hepsor koos koostööpartneriga Elysium Investments 17 kinnistust koosneva arendusprojekti Kanadas Torontos Brownville Avenue'l.

# Majandustulemused

Kontserni 2024. aasta üheksa kuu müügitulu oli 27,9 miljonit eurot (9 kuud 2023: 36,0 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis oli 4,2 miljonit eurot (9 kuud 2023: 25,5 miljonit eurot) ehk 15,0% kogu kontserni müügitulust (9 kuud 2023: 70,4%).

Aruandeaasta III kvartali müügitulu oli 20,4 miljonit eurot (III kvartal 2023: 15,5 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis moodustas 3,5 miljonit eurot (III kvartal 2023: 14,9 miljonit eurot) ehk 17,0% kogu kontserni müügitulust (III kvartal 2023: 96,4%).

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

2024. aasta esimese üheksa kuuga müüs kontsern kokku 142 korterit (9 kuud 2023: 240 korterit), sellest 120 korterit Tallinnas, Ojakalda Kodude arendusprojektiis müüdi 36 korterit, Lilleküla Kodude arendusprojektiis 5 korterit, Paevälja Hoovimajade arendusprojektiis 5 korterit ja Manufaktuuri 7 arendusprojektiis 74 korterit. Lätis müüdi viimane korter Mārupes Dārzs arendusprojektiis, 5 korterit Strēlnieku 4b arendusprojektiis ja 16 korterit Nameja Rezidence arendusprojektiis, kokku anti Lätis ostjatele üle 22 korterit.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern ka projektijuhtimisteenuseid ning teenib üüritulu. Esimese üheksa kuuga teenis kontsern muud müügitulu kokku 1100 tuhat eurot (9 kuud 2023: 1275 tuhat eurot) mis moodustas 3,9 % (9 kuud 2023: 3,5%) kogu kontserni müügitulust. Kolmandas kvartalis oli muu müügitulu kokku 357 tuhat eurot (III kvartal 2023: 392 tuhat eurot) moodustades 1,7 % (III kvartal 2023: 2,5%) kogu kontserni müügitulust.

## Kasumlikkus

Kontserni kolmanda kvartali brutokasum oli 3854 tuhat eurot ja brutokasumimarginaal oli 18,9% (III kvartal 2023: 2033 tuhat eurot ja 13,2%) ja üheksa kuu brutokasumiks kujunes 4231 tuhat eurot, brutokasumimarginaal 15,2% (9 kuud 2023: 6 824 tuhat eurot ja 18,9%). Võrreldes sama perioodiga eelmisel aastal mõjutas enim brutokasumit nii väiksem müüdnud korterite kogus kui ka müüdnud korterite madalam kasumlikkus. Müüdnud korterite brutokasum 2024. aasta kolmandas kvartalis oli 4035 tuhat eurot (III kvartal 2023: 2139 tuhat eurot) ning üheksa kuu müüdnud korterite brutokasum oli 4655 tuhat eurot (9 kuud 2023: 7173 tuhat eurot ning brutokasumimarginaaliks oli 17,4% (9 kuud 2023: 20,6%).

Kontserni 2024. aasta kolmanda kvartali ärikasum oli 3190 tuhat eurot ja üheksa kuu ärikasum oli 2334 tuhat eurot (III kvartal 2023: 1585 tuhat eurot ja 9 kuud 2023: 5311 tuhat eurot), aruandeaasta kolmanda kvartali ärikasumi marginaal oli 15,6% (III kvartal 2023: 10,3%) ja üheksa kuu ärikasumi marginaaliks kujunes 8,4% (9 kuud 2023: 14,7 %).

Kontserni kolmanda kvartali puhaskasum oli 2703 tuhat eurot (III kvartal 2023: 1190 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 1371 tuhat eurot (III kvartal 2023: 469 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskasum oli 1332 tuhat eurot (III kvartal 2023: 721 tuhat eurot). Aruandeaasta üheksa kuu puhaskasum oli 1177 tuhat eurot (9 kuud 2023: 4778 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kahjum oli 155 tuhat eurot (9 kuud 2023: puhaskasum 2272 tuhat eurot). Puhaskasumimarginaal oli aruandeaasta kolmandas kvartalis 13,2% ja üheksa kuuga 4,2% (III kvartal 2023: 7,7% ja 9 kuud 2023: 13,3%). Emaettevõtte omanike kasumimarginaaliks kujunes kolmandas kvartalis 6,7% (III kvartal 2023: 3,0%) ja üheksa kuuga -0,6% (9 kuud 2023: 6,3%).

## Bilanss

Kontserni bilansimaht on aastaga kasvanud 8,9% olles 30.09.2024 seisuga 93,4 miljonit eurot (30.09.2023: 85,8 miljonit eurot). Varud moodustasid bilansimahust 82,4% ehk 77,0 miljonit eurot (30.09.2023: 82,2% ja 68,8 miljonit eurot). Ajavahemikul 01.10.2023 kuni 30.09.2024 on kontsern ostnud 3 uut arendusprojekti, neist üks Lätis – 54 korteriga elamuarendusprojekt aadressil Eiženijas 18 ning kaks arendusprojekti Eestis – äriarendusprojekt Vana-Tartu mnt 49, millega lisandus arendusportfelli kokku 3528 m<sup>2</sup> arendatavat pinda ja kaheksa korteriga elamuarendusprojekt aadressil Võistluse 7. Ajavahemikul 01.10.2023 kuni 30.09.2024 on kontsern müünud asjaõiguslepingutega 176 korterit.

30. september 2024 seisuga moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 7,3% ehk 6,8 miljonit eurot. Võrreldaval perioodil moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansimahust 8,2% ehk 7,1 miljonit eurot.

Kontserni laenukohustised olid 30.09.2024 seisuga kokku 57,3 miljonit eurot võrreldes 49,0 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil. Kontserni omakapital kahanes aastaga 4,8% olles 22,1 miljonit eurot. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kahanes aastaga 6,7% olles 20,7 miljonit eurot.

## Rahavood

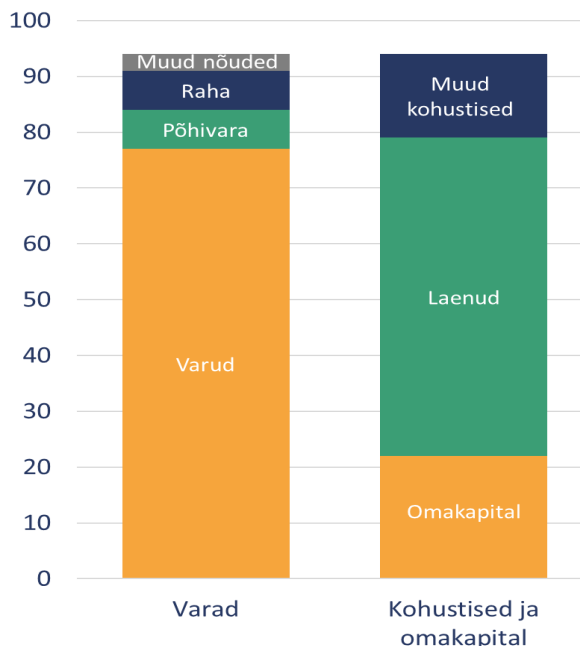
Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2024. aasta alguses 7,6 miljonit eurot (01.01.2023: 3,8 miljonit eurot) ning seisuga 30.09.2024 6,8 miljonit eurot (30.09.2023: 7,1 miljonit eurot). Perioodi negatiivne rahavoog oli 0,7 miljonit eurot (9 kuud 2023: positiivne 3,3 miljonit eurot).

Põhitegevuse rahavoog oli 2024. aasta esimese üheksa kuuga positiivne 4,4 miljonit eurot (9 kuud 2023: 6,3 miljonit eurot). Äritegevuse rahavooge mõjutas enim korterite müügist tulenev varude vähenemine, varude muutuse tõttu oli 2024. aasta üheksa kuu põhitegevuse rahavoog positiivne 3,7 miljonit eurot, võrreldaval perioodil oli varude muutuse rahavoog positiivne 3,1 miljonit eurot.

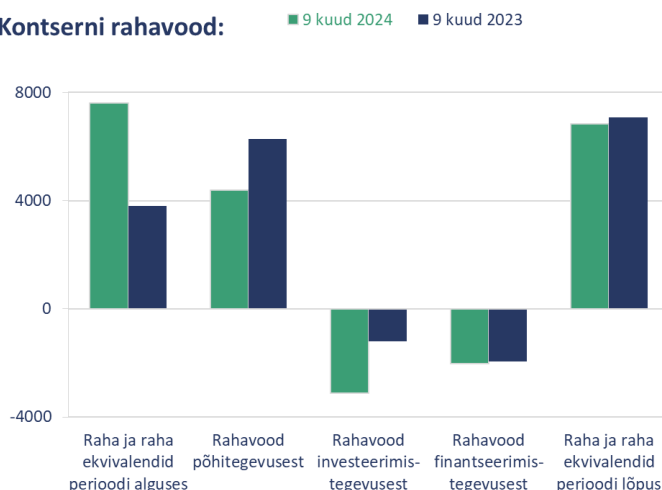
Investeeringustegevuse rahavoog oli 2024. aasta üheksa kuuga negatiivne 3,1 miljonit eurot (9 kuud 2023: 1,2 miljonit eurot). Aruandeperioodil andis kontsern laenu kokku 0,8 miljonit eurot (9 kuud 2023: 0,3 miljonit eurot) ning investeeris Kanada arendusprojektidesse 2,7 miljonit eurot (9 kuud 2023: 1,5 miljonit eurot).

Finantseeringustegevuse rahavoog oli negatiivne 2,0 miljonit eurot (9 kuud 2023: negatiivne 2,0 miljonit eurot). Aruandeperioodil sai kontsern rohkem laene, kui tagasi maksis. Saadud laenude netosumma 2024. aastal oli 0,2 miljonit eurot (9 kuud 2023: 0,6 miljonit eurot). Aruandeperioodil tasus kontsern intresse 4,0 miljonit eurot (9 kuud 2023: 2,5 miljonit eurot).

**Bilansi struktuur 30.09.2024**  
(m€)



**Kontserni rahavood:**



## Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2022	III kvartal 2024	III kvartal 2023	III kvartal 2022
Müügitulu	27 855	36 048	5 622	20 433	15 458	1 668
Brutokasum/-kahjum	4 231	6 824	522	3 854	2 033	320
EBITDA	2 486	5 452	-414	3 237	1 632	16
Ärikasum/-kahjum	2 334	5 311	-519	3 190	1 585	-19
Puhaskasum/-kahjum	1 177	4 778	-129	2 703	1 190	129
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	-155	2 272	-141	1 371	469	132
Koondkasum/-kahjum	-80	2 871	24	1 370	1 002	160
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	-329	2 284	-375	1 241	441	184
Kasum aktsia kohta	-0,04	0,59	-0,10	0,36	0,12	0,05

tuhandetes eurodes	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Varad kokku	93 442	85 797	74 300
Sh varud	77 000	68 807	67 118
Kohustised kokku	71 356	62 603	55 268
Sh laenukohustised kokku	57 297	48 966	45 767
Omakapital kokku	22 086	23 194	19 032
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	20 664	22 150	18 529

## Suhtarvud

	9 kuud 2024	9 kuud 2023	9 kuud 2022	III kvartal 2024	III kvartal 2023	III kvartal 2022
Brutokasumi marginaal	15,2%	18,9%	9,3%	18,9%	13,2%	19,2%
Ärikasumi marginaal	8,4%	14,7%	-9,2%	15,6%	10,3%	-1,1%
EBITDA marginaal	8,9%	15,1%	-7,4%	15,8%	10,6%	-1,0%
Puhaskasumi marginaal	4,2%	13,3%	-2,3%	13,2%	7,7%	7,7%
Üldkulude suhtarv	7,0%	4,2%	18,6%	3,3%	2,9%	20,0%

	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Omakapitali määr	23,6%	27,0%	25,6%
Võlakordaja	61,3%	57,2%	61,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,5	6,2	2,5
Omakapitali tootlus	-0,6%	29,5%	12,5%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	-5,9%	18,7%	-3,8%
Varade tootlus	-0,1%	7,8%	3,1%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

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

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

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

# Prognooside muutus

## 2024. majandusaasta konsolideeritud prognoos

Kontserni juhtkond muudab 2024. aasta finantsprognoosi.

2023. aastal prognoosisime 2024. aasta müügituluks 43,1 miljonit eurot, eeldusel et müüme 225 korterit. Korrigeeritud prognoosi kohaselt teenib kontsern 2024. aastal müügitulu 37,3 miljonit eurot – eeldusel, et anname klientidele aasta lõpuks üle 189 korterit. 2024. aasta kolmanda kvartali lõpu seisuga on 189-st korterist müüdnud kirjalike broneerimis- või võlaõigus- ja asjaõiguslepingutega 172 korterit. Tulenevalt väiksemast müügitulust prognoosisime brutokasumiks 6,7 miljonit eurot (2023. aastal avaldatud prognoosis: 8,3 miljonit eurot) ja brutokasumimarginaaliks 18,1% (2023. aastal avaldatud prognoosis: 19,3%). 2023. aastal prognoositud kasumlikkust oleme hoidnud ühes lõplikult valminud arendusprojektis, kus vähemusosaluse kasumiosalus on 50%. Tegevuskulud on kasvanud võrreldes 2023. aastal tehtud prognoosiga 150 tuhat eurot. Tegevuskulude tõus on tingitud eelkõige palgakulude kasvust. Kontserni keskmine töötajate arv on 2024. aastal kasvanud 2 töötaja võrra.

2024. aastal oleme uute investeeringutega alustamiseks kaasanud laenukapitali, mis on 2024. aastal tõstnud kontserni intressikulusid ca 600 tuhat eurot võrreldes varasema prognoosiga.

tuhandetes eurodes	2024 varasem prognoos	2024 korrigeeritud prognoos	Muutus võrdluses varasema prognoosiga
Müügitulud	43 113	37 299	-5 814
Brutokasum	8 332	6 739	-1 593
Ärikasum	6 189	4 446	-1 743
Kasum enne tulumaksu	4 531	2 224	-2 307
Aruandeperioodi puhaskasum	4 531	2 224	-2 307
Emaettevõtte osa puhaskasumist	2 478	180	-2 298

## 2024. majandusaasta uuendatud prognoosi olulisemad eeldused:

Arendusprojekt	Varasema prognoosi eeldused	2024 korrigeeritud prognoosi eeldused
Lilleküla Kodud	Müüakse viimased 18 korterit.	Müüakse 18-st korterist 10 korterit.
Manufaktuuri Kvartal	Müüakse 150-st korterist 120 korterit.	Müüakse 150-st korterist 104 korterit.
Ojakalda Kodud	Müüakse 101-st korterist 50 korterit.	Müüakse 101-st korterist 39 korterit.
Nameja Residence	Müüakse 38-st korterist 25 korterit.	Müüakse 38-st korterist 22 korterit.
Strelnieku 4B	Müüakse viimased 12 korterit.	Müüakse 10-st korterist 8 korterit.
Paevälja Hoovimajad	-	Müüdi viimased 5 korterit.
Marupe Darzs	-	Müüdi viimane korter.
<b>Kokku müüakse 2024. aastal</b>	<b>225 korterit</b>	<b>189 korterit</b>
Grüne Maja	Kontsern teenib üüritulu, arendusprojekt müüakse 2025. aastal.	Kontsern teenib üüritulu.
Ganibu Dambis	Kontsern teenib üüritulu.	Kontsern teenib üüritulu.
Büroo 113	Kontsern saab finantstulu sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil.	Ei teeni tulu ega saa kahjumit tulenevalt sidusettevõtte kajastamisest kapitaliosaluse meetodil.

# Aktsia ja aktsionärid

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

Seisuga 30. september 2024 oli Hepsor AS-il 9 758 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	385 700	10,01%
<b>Kokku</b>	-	<b>2 878 700</b>	<b>74,68%</b>

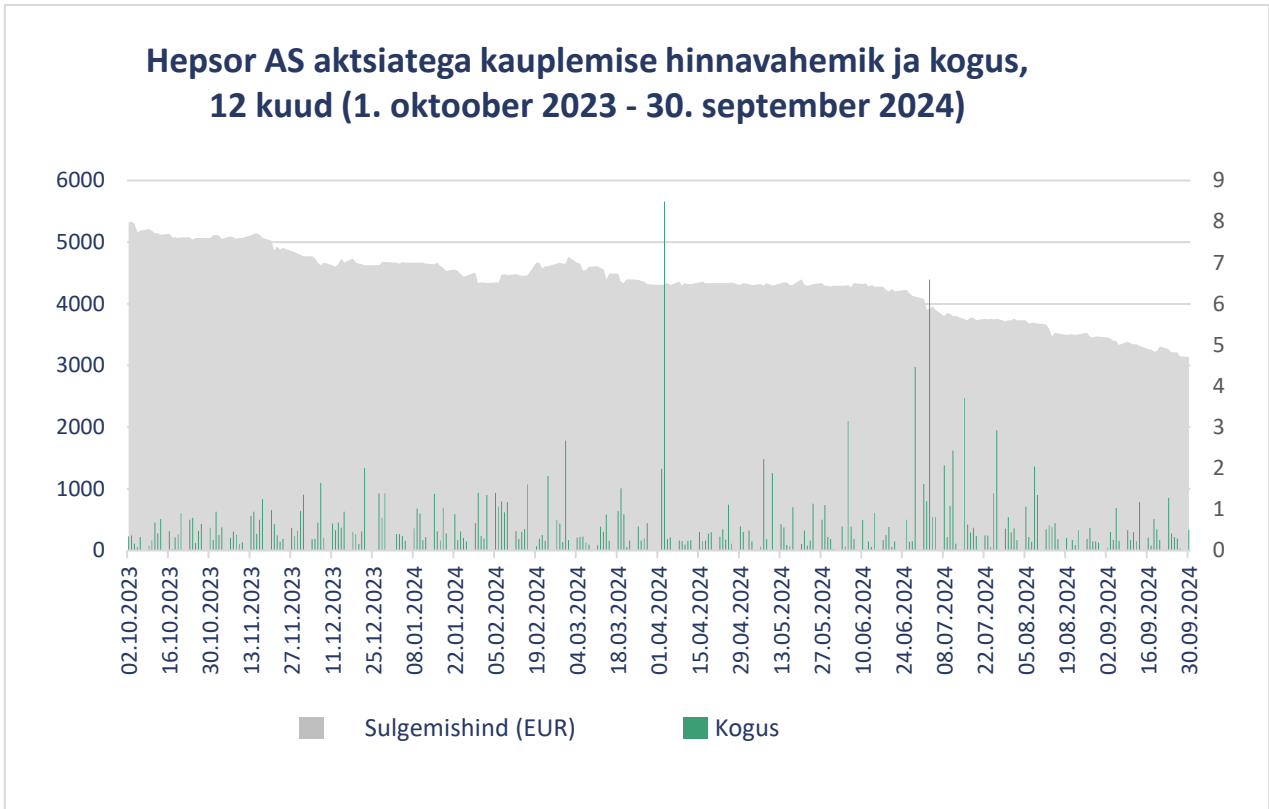
## Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 30. september 2024:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	6	0,06%	3 012 161	78,14%
10 001-100 000	8	0,08%	242 741	6,30%
1001-10 000	50	0,51%	151 968	3,94%
101-1000	804	8,24%	212 725	5,52%
1-100	8 890	91,10%	235 106	6,10%
<b>Kokku</b>	<b>9 758</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 854 701</b>	<b>100,00%</b>

Perioodil 1. oktoober 2023 kuni 30. september 2024 teostati Hepsori aktsiatega börsil kokku 6 601 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 113 541 aktsiat kogusummas 728 033 eurot. Perioodi kõrgem tehinguhind oli 8 eurot ning madalaim 4,71 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30. september 2024 seisuga 18,2 miljonit eurot ning kontserni omakapital 22,1 miljonit eurot.

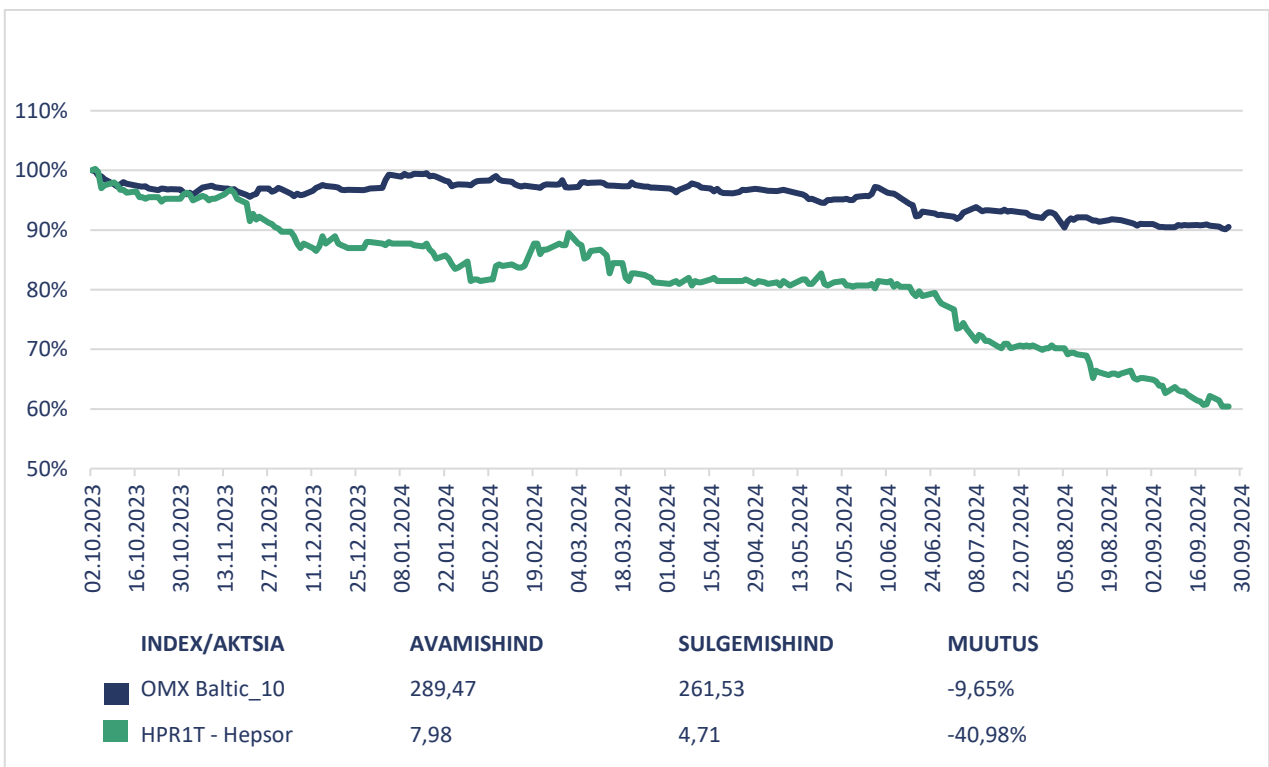


Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 12 kuud (1. oktoober 2023 - 30. september 2024):



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. oktoober 2023 - 30. september 2024):



Allikas: Nasdaq Baltic



# Konsolideeritud finantsaruanded

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Varad</b>				
<b>Käibevarad</b>				
Raha ja raha ekvivalendid		6 830	7 604	7 083
Nõuded ja ettemaksud	3	2 054	1 544	5 578
Lühiajalised laenuõuded	4	511	311	311
Varud	2	77 000	77 439	68 807
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>86 395</b>	<b>86 898</b>	<b>81 779</b>
<b>Põhivarad</b>				
Materiaalne põhivara		138	162	193
Immateriaalne põhivara		3	4	5
Finantsinvesteeringud	5	4 293	2 005	1 504
Investeeringud sidusettevõtetesse		0	0	384
Pikaajalised laenuõuded	4	2 302	1 729	1 766
Muud pikaajalised nõuded		311	203	166
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>7 047</b>	<b>4 103</b>	<b>4 018</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>20</b>	<b>93 442</b>	<b>91 001</b>	<b>85 797</b>
<b>Kohustised ja omakapital</b>				
<b>Lühiajalised kohustised</b>				
Lühiajalised laenukohustised	6	24 726	40 600	2 270
Lühiajalised rendikohustised		35	40	26
Ettemaksud klientidelt		940	2 620	2 227
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	8 715	7 188	8 683
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>34 416</b>	<b>50 448</b>	<b>13 206</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>				
Pikaajalised laenukohustised	6	32 571	16 305	46 696
Pikaajalised rendikohustised		29	29	68
Muud pikaajalised kohustised	8	4 340	2 058	2 633
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>36 940</b>	<b>18 392</b>	<b>49 397</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>20</b>	<b>71 356</b>	<b>68 840</b>	<b>62 603</b>
<b>Omakapital</b>				
Aktiivkapital		3 855	3 855	3 855
Ülekurss		8 917	8 917	8 917
Reservkapital		385	385	385
Jaotamata kasum		8 929	9 004	10 037
<b>Omakapital kokku</b>		<b>22 086</b>	<b>22 161</b>	<b>23 194</b>
sh emattevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		20 664	20 993	22 150
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		1 422	1 168	1 044
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>		<b>93 442</b>	<b>91 001</b>	<b>85 797</b>

## Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
Müügitulu	11,20	27 855	36 048	20 433	15 458
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	12	-23 624	-29 224	-16 579	-13 425
<b>Brutokasum</b>		<b>4 231</b>	<b>6 824</b>	<b>3 854</b>	<b>2 033</b>
Turustuskulud (-)	13	-603	-399	-213	-131
Üldhalduskulud (-)	14	-1 342	-1 110	-453	-323
Muud äritulud		84	112	14	30
Muud ärikulud (-)		-36	-116	-12	-24
<b>Ärikasum/-kahjum</b>	<b>20</b>	<b>2 334</b>	<b>5 311</b>	<b>3 190</b>	<b>1 585</b>
Finantstulud	16.1	262	1 129	61	83
Finantskulud (-)	16.2	-1 419	-1 662	-548	-478
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>1 177</b>	<b>4 778</b>	<b>2 703</b>	<b>1 190</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>1 177</b>	<b>4 778</b>	<b>2 703</b>	<b>1 190</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/ - kahjumis		-155	2 272	1 371	469
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis		1 332	2 506	1 332	721
<b>Muu koondkasum/-kahjum</b>					
Omanikuvahetusega seotud muutused	18	76	250	0	182
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	9	-1 203	-2 157	-1 203	-370
Valuutakursi vahed välisettevõtete ümberarvestusel		-130	0	-130	0
<b>Aruandeperioodi muu koondkasum kokku</b>		<b>-1 257</b>	<b>-1 907</b>	<b>-1 333</b>	<b>-188</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis	18	-174	12	-130	-28
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/ - kahjumis	18	-1 083	-1 919	-1 203	-160
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>-80</b>	<b>2 871</b>	<b>1 370</b>	<b>1 002</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/ - kahjumis		-329	2 284	1 241	441
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		249	587	129	561
<b>Kasum aktsia kohta</b>					
Tava (eurot aktsia kohta)		-0,04	0,59	0,36	0,12
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		-0,04	0,59	0,36	0,12

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
	Aksiakapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	Vähemusosalus	Omakapital kokku
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>0</b>	<b>7 094</b>	<b>457</b>	<b>20 323</b>
<b>2023</b>						
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	2 272	2 506	<b>4 778</b>
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	12	-1 919	<b>-1 907</b>
Kohustuslik reservkapital	0	0	385	-385	0	<b>0</b>
<b>Saldo 30.09.2023</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>385</b>	<b>8 993</b>	<b>1 044</b>	<b>23 194</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>385</b>	<b>7 836</b>	<b>1 168</b>	<b>22 161</b>
<b>2024</b>						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-155	1 332	<b>1 177</b>
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-174	-1 083	<b>-1 257</b>
Vabatahtlik reservkapital	0	0	0	0	5	<b>5</b>
<b>Saldo 30.09.2024</b>	<b>3 855</b>	<b>8 917</b>	<b>385</b>	<b>7 507</b>	<b>1 422</b>	<b>22 086</b>

Juunis otsustasid Hepsor Phoenix 3 OÜ osanikud suunata ettevõtte vabatahtlikku reservi 10 tuhat eurot, millest vähemusosaniku osa oli 5 tuhat eurot ja mis tasaarveldati osanikulaenu intressinõudega (lisa 17).

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	9 kuud 2024	9 kuud 2023
<b>Põhitegevuse rahavood</b>			
<b>Aruandeaasta ärikasum/-kahjum</b>	<b>20</b>	<b>2 334</b>	<b>5 311</b>
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		152	141
Muud muutused		71	25
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-505	-3 887
Varude muutus	17	3 720	3 117
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-1 386	1 566
<b>Rahavood põhitegevusest kokku</b>		<b>4 386</b>	<b>6 273</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-13	-17
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-2	-2
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel	5	-2 374	-1 502
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	18	-1	-3
Laekunud tütarettevõtete müügist	18	1	595
Laekunud intressid		38	24
Antud laenud	4	-773	-311
<b>Investeerimistegevusest rahavood kokku</b>		<b>-3 124</b>	<b>-1 216</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	6	23 134	26 064
Saadud laenude tagasimaksed	6	-22 742	-25 435
Makstud intressid	17	-4 043	-2 467
Kapitalirendi tagasimaksed		-7	-7
Kasutusrendi tagasimaksed		-115	-94
Vähemusosaluse sissemaksed osakapitali	18	209	0
Osakapitali väljamaksed vähemusosalusele	18	-134	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	8	1 700	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-38	-15
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-2 036</b>	<b>-1 954</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>-774</b>	<b>3 103</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>			
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha		0	226
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		-774	3 103
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>6 830</b>	<b>7 083</b>

## Konsolideeritud finantsaruannete lisad

### Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2024. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditele ("IFRS (EL)"), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2024. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2023. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuanandes on võrdlusperioodidena esitatud 2023. aasta auditeeritud andmed ja 2023. aasta kolmanda kvartali ja 9 kuu auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2024. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu konsolideeritud auditeerimata aruannet.

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

### Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 30.09.2024 on kasutuslood väljastatud elamuarendus projektidele: Nõmme tee 57, Ranka dambis 5, Strēlnieku 4b ja äriarendusprojektile Meistri 14. Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 30.09.2024 klientidele üle andmata 40 (31.12.2023: 11; 30.09.2023: 29) nendest 27 korterit Riias, Strēlnieku 4b arendusprojektis 5 korterit ja Ranka dambis arendusprojektis 22 korterit ja 13 korterit Tallinnas, Nõmme tee 57 arendusprojektis.

Lisaks on müügiks valmis arendusprojektid, millele ei ole väljastatud kasutusluba Tallinnas, Paldiski mnt 227C ja Manufaktuuri 7. Seisuga 30.09.2024 on asjaõiguslepingutega müümata Paldiski mnt 227C arendusprojektis 65 korterit ja Manufaktuuri 7 arendusprojektis 76 korterit ja 8 äripinda.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 30.09.2024 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 3281 tuhat eurot (31.12.2023: 2738 tuhat eurot; 30.09.2023: 1779 tuhat eurot). Lisainformatsioon lisas 17.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
A – planeering menetluses	14 789	14 822	9 820
B – ehitusluba menetluses	7 030	5 959	10 803
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	3 274	9 763	4 547
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	15 565	34 131	31 720
E – ehitus valmis, müügis	36 342	12 764	11 917
<b>Varud kokku</b>	<b>77 000</b>	<b>77 439</b>	<b>68 807</b>

Kontserni varude all kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				30.09.2024		31.12.2023		30.09.2023	
Address	Arendusettevõtte	Asukoht	Segment	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus
<b>Pooleriolevad arendusprojektid</b>									
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	598	E	1 718	E
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	11 235	E	14 109	D	12 309	D
Narva mnt 150, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	4 015	A	3 889	A	3 726	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	6 551	D	5 056	C	4 905	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	11 336	E	16 120	D	11 989	D
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	3 274	C	3 153	C	3 056	C
Alaveri 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 668	A	1 657	A	1 657	A
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 022	A	2 023	A	2 022	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 282	A	1 228	A	1 223	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 057	B	932	A	922	A
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	3 778	E	4 595	D
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 126	A	1 029	A	0	-
Võistluse 7, Tallinn	Hepsor V7 OÜ	Eesti	Elukondlik	408	B	0	-	0	-
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	727	B	717	B	890	B
Ranka dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	3 902	D	2 827	D
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	4 745	D	1 554	C	1 491	C
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	550	B	501	B	496	B
Ganibu dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 352	B	4 120	B	4 047	B
Jurmalas gatve, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	4 269	D	621	B	465	B
Smaidu, Dreilini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	4 250	A	4 046	A	252	A
Eizenijas 18, Riia	Hepsor E18 SIA	Läti	Elukondlik	344	B	0	-	0	-
-muud projektid		Eesti		18	A	18	A	18	A
<b>Pooleriolevad arendusprojektid kokku</b>				<b>63 229</b>		<b>69 051</b>		<b>58 608</b>	
<b>Müügiks valmis arendusprojektid</b>									
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E	16	E
Meistri 14, Tallinn	Hepsor Meistri 14 OÜ	Eesti	Äri	7 667	E	7 667	E	7 637	E
Strelnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	312	E	603	E	884	E
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 787	E	0	-	0	-
Ranka dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	2 989	E	0	-	0	-
Gregora iela 2a, Riia	Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	0	-	0	-	308	E
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	0	-	102	E	1 354	E
<b>Müügiks valmis arendusprojektid kokku</b>				<b>13 771</b>		<b>8 388</b>		<b>10 199</b>	
<b>Varud kokku</b>				<b>77 000</b>		<b>77 439</b>		<b>68 807</b>	

## Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Nõuded ostjatele	1 700	342	1 480
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-1	0	-1
<b>Nõuded ostjatele kokku</b>	<b>1 699</b>	<b>342</b>	<b>1 479</b>
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	167	1 019	3 526
Muud maksud	1	0	13
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	137	110	500
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>305</b>	<b>1 129</b>	<b>4 039</b>
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	14	6	3
Muud lühiajalised nõuded	36	67	57
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>50</b>	<b>73</b>	<b>60</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>2 054</b>	<b>1 544</b>	<b>5 578</b>

## Lisa 4. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 21)	Kokku
<b>2024</b>			
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2023</b>	<b>311</b>	<b>1 729</b>	<b>2 040</b>
Antud laenud	200	573	773
<b>Laenujääk seisuga 30.09.2024</b>	<b>511</b>	<b>2 302</b>	<b>2 813</b>
- lühiajaline osa	511	0	311
- pikaajaline osa	0	2 302	2 302
<i>Lepinguline/tegelik intressimäär aastas</i>	3%	7%	
<b>2023</b>			
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>1 766</b>	<b>1 766</b>
Antud laenud	311	1 467	1 778
Ümberliigitamine finantsinvesteeringuks	0	-1 467	-1 467
<b>Laenujääk seisuga 30.09.2023</b>	<b>311</b>	<b>1 766</b>	<b>2 077</b>
- lühiajaline osa	311	0	311
- pikaajaline osa	0	1 766	1 766
<b>01.10.2023-31.12.2023</b>			
Tegeliku intressimäära mõju		-37	-37
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2023</b>	<b>311</b>	<b>1 729</b>	<b>2 040</b>
- lühiajaline osa	311	0	311
- pikaajaline osa	0	1 729	1 729
<i>Lepinguline/tegelik intressimäär aastas</i>	3%	7%	

## Lisa 5. Finantsinvesteeringud

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

2023. aastal investeeris Kontsern Kanadas kahte ühissettevõttesse: Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership. 2024. aasta juunis tegi kontsern investeeringu Kanada kolmandasse ühissettevõttesse Elysium Glenavy Limited Partnership-i summas 472 tuhat eurot, lisaks on kontsern aruandeaastal investeerinud 199 tuhat eurot Elysium Isabella Limited Partnership-i. 2024. aasta kolmandas kvartalis lisandus High Park-i projekt, mille raames omandati 11 kinnistust koosnev arendusprojekt, aadressil 21-29 Oakmount Rd & 26-36 Mountview Avenue. 30.09.2024 sõlmiti leping Hepsor SPV II ja Elysium Investments'i vahel, omandada 17 kinnistust koosneva arendusprojekti Kanadas, Torontos, Brownville Avenue-l.

Seisuga 30.09.2024 on finantsinvesteeringu bilansiline väärtus 4291 (31.12.2023: 2005 ja 30.09.2023: 1502) tuhat eurot.

## Lisa 6. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 21)	Kokku
<b>2024</b>				
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2023</b>	<b>36 309</b>	<b>19 213</b>	<b>1 383</b>	<b>56 905</b>
Saadud laenud	17 081	1 343	4 710	23 134
Tagastatud laenud	-21 207	-285	-1 250	-22 742
<b>Laenujääk seisuga 30.09.2024</b>	<b>32 183</b>	<b>20 271</b>	<b>4 843</b>	<b>57 297</b>
- lühiajaline osa	15 271	4 612	4 843	24 726
- pikaajaline osa	16 912	15 659	0	32 571
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>EU6+4,4%-8%; 5,46%</i>	<i>0-12%</i>	<i>12%</i>	
<b>2023</b>				
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2022</b>	<b>30 129</b>	<b>16 145</b>	<b>2 306</b>	<b>48 580</b>
Saadud laenud	20 731	4 244	1 089	26 064
Tagastatud laenud	-21 171	-2 764	-1 500	-25 435
Ümberliigitamine kontsernilaenuks	0	0	-512	-512
Tegeliku intressimäära mõju	0	-3	0	-3
Litintressi mõju (lisa 17)	0	272	0	272
<b>Laenujääk seisuga 30.09.2023</b>	<b>29 689</b>	<b>17 894</b>	<b>1 383</b>	<b>48 966</b>
- lühiajaline osa	400	620	1 250	2 270
- pikaajaline osa	29 289	17 274	133	46 696
<b>01.10.2023-31.12.2023</b>				
Saadud laenud	9 604	4 744	0	14 348
Tagastatud laenud	-3 139	-2 243	0	-5 382
Tegeliku intressimäära mõju	155	-604	0	-449
Litintressi mõju	0	-578	0	-578
<b>Laenujääk seisuga 31.12.2023</b>	<b>36 309</b>	<b>19 213</b>	<b>1 383</b>	<b>56 905</b>
- 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>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 2024. aastal LHV Pangaga laenulepingu lisa, millega suurendati kontsernilaenu laenulimiiti 9 miljoni euroni. Laenu tähtaeg on 12. märts 2026. Laenu tagatiseks on panditud Hepsor ASi juhatuse ja nõukogu liikmetele kuuluvad aktsiad ja Hepsor Finance OÜ osad. Laenulepingus on kokku lepitud kaks finantseerimistingimust, mida mõõdetakse kvartaalselt:

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

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

Seisuga 30.09.2024 on arendusprojektide riski vastu saadud 89% (31.12.2023: 87%, 30.09.2023: 88%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
<b>Seisuga 30.09.2024</b>				
Arendusprojektidesse antud laenu	26 183	20 271	4 843	<b>51 297</b>
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	6 000	0	0	<b>6 000</b>
<b>Kokku</b>	<b>32 183</b>	<b>20 271</b>	<b>4 843</b>	<b>57 297</b>
<b>Seisuga 31.12.2023</b>				
Arendusprojektidesse antud laenu	30 309	18 003	1 383	<b>49 695</b>
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	6 000	1 210	0	<b>7 210</b>
<b>Kokku</b>	<b>36 309</b>	<b>19 213</b>	<b>1 383</b>	<b>56 905</b>
<b>Seisuga 30.09.2023</b>				
Arendusprojektidesse antud laenu	23 770	17 894	1 383	<b>43 047</b>
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 919	0	0	<b>5 919</b>
<b>Kokku</b>	<b>29 689</b>	<b>17 894</b>	<b>1 383</b>	<b>48 966</b>

Seisuga 30.09.2024 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenulimiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	Konserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 698	2027	4 900	5,46%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 667	-
LHV Pank AS	Eesti	1 300	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	3 274	-
LHV Pank AS	Eesti	6 584	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	11 235	-
LHV Pank AS	Eesti	1 571	2026	2 450	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Nõmme tee 57, Tallinn	2 787	-
LHV Pank AS	Eesti	2 443	2026	17 500	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek - Manufaktuuri 7, Tallinn	11 336	-
Bigbank AS	Läti	1 905	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Ganību dambis 17A Riia; kommerts pant	4 352	-
Bigbank AS	Läti	3 339	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Ranka dambis 5, Riia	2 989	1 200
Bigbank AS	Läti	2 731	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Jūrmalas gatve 74, Riia	4 269	1 000
Bigbank AS	Läti	1 612	2027	9 000	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek – Ulbrokas 34, Riia; kommerts pant	4 745	450

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

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

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

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

## Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>2 058</b>	<b>2 961</b>	<b>3 443</b>
<b>Maksuvõlad</b>			
Käibemaks	1 169	503	2 155
Füüsilise isiku tulumaks	28	32	19
Sotsiaalmaks	47	55	34
Muud maksud	26	7	29
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>1 270</b>	<b>597</b>	<b>2 237</b>
<b>Viitvõlad</b>			
Võlad töövõtjatele	133	116	83
Intressivõlad (lisa 17)	1 054	1 020	677
Muud viitvõlad	63	52	37
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>1 250</b>	<b>1 188</b>	<b>797</b>
<b>Muud lühiajalised võlad</b>			
Varjatud tulemisinstrumendid (lisa 9)	3 264	2 061	2 165
Muud võlad	873	381	41
<b>Muud lühiajalised võlad kokku</b>	<b>4 137</b>	<b>2 442</b>	<b>2 206</b>
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>8 715</b>	<b>7 188</b>	<b>8 683</b>

## Lisa 8. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Intressivõlad (lisa 17)	2 225	1 648	1 995
Muud pikaajalised võlad	2 115	410	638
<b>Muud pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>4 340</b>	<b>2 058</b>	<b>2 633</b>

Seisuga 30.09.2024 on muude pikaajaliste võlgade all on kajastatud võlg arendusprojekti StokOfiss 34 finantseerimisse kaasatud finantsinvestoritele kokku summas 1,7 miljonit eurot.

## Lisa 9. Varjatud tuletisinstrumentid

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

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

tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustiste saldo 01.01</b>	<b>2 061</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustiste muutus:</b>			
<i>Elukondlik arendus Manufaktuuri 7, Tallinn</i>	1 203	0	0
<i>Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn</i>	0	311	311
<i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>	0	1 025	1 190
<i>Elukondlik arendus Liela 45, Marupe</i>	0	725	664
<i>Äriarendus Meistri 14, Tallinn</i>	0	-8	-8
<b>Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustiste muutus</b>	<b>3 264</b>	<b>2 061</b>	<b>2 165</b>

## Lisa 10. Tingimuslikud kohustised

### 10.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 30.09.2024 seisuga kohustus tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosaniikele 9433 tuhat eurot (31.12.2023: 11 535 tuhat eurot; 30.09.2023: 13 667 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskuupäeva. 30 september 2024 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2024-2028.

10.2 Detsembris 2022. aastal sõlmiti arendusprojekti Strēlnieku 4b investorleping, mille alusel makstakse investorile projekti valmimisel projekti edukusest sõltuvat intressi. Kontserni juhtkonna hinnangul on makromajanduslikust keskkonnast tulenev ebakindlus nii projekti edukusest sõltuva intressi kui ka tasumiskohustuse tekkimise aja osas, mistõttu intressikohustuse suurus ei ole võimalik usaldusväärselt määrata. Seisuga 30.09.2024 on Strēlnieku 4b arendusprojektis müümata 5 korterit.

### 10.3 Kontserni antud garantiid

Informatsioon Kontserni antud garantiide kohta on esitatud lisas 6.

## Lisa 11. Müügitulu

tuhandetes eurodes	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
Kinnisvara müük	26 755	34 773	20 076	15 066
Projektijuhtimisteenused	134	73	40	17
Üüritulu	806	981	266	295
Muu müügitulu	160	221	51	80
<b>Kokku</b>	<b>27 855</b>	<b>36 048</b>	<b>20 433</b>	<b>15 458</b>

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 20.

## Lisa 12. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
Müüdud kinnisvara maksumus	-22 099	-27 600	-16 192	-12 927
Tööjõukulud (lisa 15)	-637	-760	-206	-256
Põhivara kulum	-25	-24	-8	-8
Muud kulud	-862	-840	-324	-234
<b>Kokku</b>	<b>-23 624</b>	<b>-29 224</b>	<b>-16 579</b>	<b>-13 425</b>

## Lisa 13. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
Tööjõukulud (lisa 15)	-114	-89	-47	-31
Põhivara kulum	-35	-35	-12	-12
Muud turustuskulud	-454	-275	-154	-88
<b>Kokku</b>	<b>-603</b>	<b>-399</b>	<b>-213</b>	<b>-131</b>

## Lisa 14. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
Tööjõukulud (lisa 15)	-827	-609	-256	-196
Põhivara kulum	-97	-83	-32	-28
Sõidu- ja transpordikulud	-80	-66	-25	-19
Ostetud teenusete kulud	-207	-283	-75	-41
Muud üldhalduskulud	-131	-69	-65	-39
<b>Kokku</b>	<b>-1 342</b>	<b>-1 110</b>	<b>-453</b>	<b>-323</b>

## Lisa 15. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
Palgakulud	-1 176	-1 050	-386	-333
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-402	-408	-123	-150
<b>Kokku (lisad 12,13,14)</b>	<b>-1 578</b>	<b>-1 458</b>	<b>-509</b>	<b>-483</b>

Seisuga 30 september 2024 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 29 (30.09.2023: 27) inimest, sh Eestis 15 (30.09.2023: 13) ning Lätis 14 (30.09.2023: 14).

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

Juhatuse liikmete ning nõukogu liikmete hulka kuuluvad Hepsor AS juhatuse ja nõukogu liikmed, Hepsor Latvia OÜ ja Hepsor Finance OÜ juhatuse liikmed. Mais, 2024. aastal alustas Hepsor Finance OÜ juhatuse liikmena tööd Eesti maajuht Mihkel Mäger.

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil jaanuar- september 2024 olid 365 tuhat eurot (9 kuud 2023: 271 tuhat eurot).

## Lisa 16. Finantstulud ja -kulud

### 16.1 Finantstulud

tuhandetes eurodes	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
Intressitulud	154	120	61	33
Tütarettevõtete müügist saadud tulud	0	980	0	21
Muud finantstulud	108	29	0	29
<b>Kokku</b>	<b>262</b>	<b>1 129</b>	<b>61</b>	<b>83</b>

2023. aasta teises kvartalis teenis kontsern 980 tuhat eurot tütarettevõtte Hepsor U30 SIA müügist East Capital Real Estate IV kinnisvarafondile, sellest osade müügist 595 tuhat eurot ning realiseerunud kasum oli 385 tuhat eurot.

### 16.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
Intressikulud (lisa 17)	-1 377	-1 428	-548	-469
Kahjum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil (lisa 19)	0	-183	0	-9
Muud finantskulud	-42	-51	0	0
<b>Kokku</b>	<b>-1 419</b>	<b>-1 662</b>	<b>-548</b>	<b>-478</b>

2024. aastal on laenude intressikuludid kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse summas 3281 tuhat eurot (9 kuud 2023: 1 779 tuhat eurot).

## Lisa 17. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	30.09.2024	30.09.2023
<b>Varud</b>		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	3 281	1 779
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 2)	-439	953
Tütarettevõtte müügist realiseerunud kasum	0	385
<b>Varude muutus kokku</b>	<b>3 720</b>	<b>3 117</b>
<b>Makstud intressid</b>		
Intressikulu koondkasumiaruandes (lisa 16.2)	-1 377	-1 428
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-3 281	-1 779
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 7,8)	610	468
Liitintressimõju (lisa 6)	0	272
Intresside konverteerimine vabatahtlikku reservi	5	0
<b>Makstud intressid kokku</b>	<b>-4 043</b>	<b>-2 467</b>

## Lisa 18. Tütarettevõtted

Märtsis, asutas Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA.

Aprillis, tasus vähemusosaluse omanik Hepsor VT49 OÜ 50%-lise osaluse eest.

Mais, suurendati Hepsor U34 osakapitali 430 tuhat euro võrra, mille tulemusena Hepsor kontserni osalus Hepsor U34 SIA-s vähenes 8,6%, olles 47,4%.

Hepsor Marupe SIA osakapitali vähendati 267 tuhat eurot, millest vähemusosalusele tasuti 134 tuhat eurot.

Hepsor AS asutas 50%-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor V7 OÜ.

Juunis, omandas Hepsor Latvia OÜ 50%-lise osaluse Kvarta Holding OÜ-s, saades ettevõtte ainuomanikuks. Kvarta Holding OÜ osalus tütarettevõttes Kvarta SIA vähenes 100%-lt 50%-le.

Muudatused kontserni struktuuris 2024. aasta üheksa kuuga ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele oli järgmine:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavoog	
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Rahavoog investeerimistegevusest	Rahavoog finantseerimistegevusest
Hepsor VT 49 OÜ	0	1	1	0
Kvarta Holding OÜ	0	0	-1	0
Hepsor U34 SIA	-44	253	0	209
Hepsor Marupe SIA	0	-134	0	-134
<b>Kokku</b>	<b>-44</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>75</b>

Muudatused kontserni struktuuris 2023. aasta üheksa kuuga ja selle mõju koondkasumile ja rahavoogudele oli järgmine:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavoog	
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Rahavoog investeerimistegevusest	Tütarettevõtete omandamisel saadud raha
Hepsor Bal 9 OÜ	-11	11	0	0
Hepsor Bal 9 SIA	-3	3	0	0
Hepsor U30 SIA	54	14	595	0
Riga 4 Properties SIA	-35	210	0	190
Hepsor N170 OÜ	7	0	0	36
<b>Kokku</b>	<b>40</b>	<b>28</b>	<b>573</b>	<b>226</b>

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.

## Lisa 19. 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 järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse- ja hääleõigus %		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Hepsor P113 OÜ	45	45	45

Seisuga 31.12.2023 hinnati Hepsor P113 kinnisvarainvesteeringu õiglaselt väärtuseks 9,4 miljonit eurot (31.12.2022: 13,1 miljonit eurot). Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteeringu eesmärgiks on teenida üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood või turu keskmistel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üürnike riskitasemeid jms. 2023. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% ning diskontomäära 8,9%. Vara väärtuse languse põhjustas ankur-rentnikuga, Novel Clinic Assets OÜ-ga, üürilepingu lõpetamine 2023. aasta septembris. Seisuga 30.09.2024 on hoone 52% ulatuses üürilepingute kaetud, üheksa kuuga on ettevõtte sõlminud kuus uut üürilepingut.

2023. aastal sai kontsern sidusettevõtetest Hepsor P113 OÜ kapitaliosaluse meetodil kahjumit 567 tuhat eurot, 2023. aasta esimese üheksa kuu kahjum oli 183 tuhat eurot (lisa 16.2).



Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	491	193	475
Nõuded ja ettemaksud	34	52	4
<b>Käibevara kokku</b>	<b>501</b>	<b>245</b>	<b>479</b>
<b>Põhivara</b>			
Kinnisvarainvesteering	9 400	9 400	13 100
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	3	0	0
<b>Põhivara kokku</b>	<b>9 403</b>	<b>9 400</b>	<b>13 100</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>9 928</b>	<b>9 645</b>	<b>13 579</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Laenukohustised	7 184	8 260	51
Võlad tarnijatele ja muud võlad	165	44	5
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>7 349</b>	<b>8 304</b>	<b>56</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Laenukohustised	6 103	3 708	12 165
Muud pikaajalised kohustised	667	373	293
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>6 770</b>	<b>4 081</b>	<b>12 458</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>14 119</b>	<b>12 513</b>	<b>12 514</b>
<b>Omakapital</b>	<b>-4 191</b>	<b>-2 868</b>	<b>1 065</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>	<b>9 928</b>	<b>9 645</b>	<b>13 579</b>

## Lisa 20. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- elukondlik kinnisvara;
- ärikondlik kinnisvara;
- peakontorid

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

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

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
Eesti	23 676	10 548	16 951	558
Läti	4 179	25 500	3 482	14 900
<b>Kokku</b>	<b>27 855</b>	<b>36 048</b>	<b>20 433</b>	<b>15 458</b>

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisa 11.

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
9 kuud 2024	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	22 996	3 953	0	550	222	129	5	<b>27 855</b>
sh üüritulu	84	27	0	473	222	0	0	<b>806</b>
Ärikasum/-kahjum	3 831	666	-12	450	45	-1 609	-1 037	<b>2 334</b>
Varad	39 838	13 618	4 345	15 900	13 970	4 898	873	<b>93 442</b>
Kohustised	25 639	10 008	0	11 217	8 313	13 040	3 139	<b>71 356</b>

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
III kvartal 2024	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	16 729	3 408	0	182	74	39	1	<b>20 433</b>
sh üüritulu	28	7	0	157	74	0	0	<b>266</b>
Ärikasum/-kahjum	3 411	540	-6	145	-9	-542	-349	<b>3 190</b>
Varad	39 838	13 618	4 345	15 900	13 970	4 898	873	<b>93 442</b>
Kohustised	25 639	10 008	0	11 217	8 313	13 040	3 139	<b>71 356</b>

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

## Lisa 21. Seotud osapooled

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

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
<b>Nõuded</b>			
<b>Antud laenud (lisa 4)</b>			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	1 729	1 766	1 766
Antud laenud	573	0	0
Tegeliku intressimäära mõju	0	-37	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	2 302	1 729	1 776
<b>Nõuded ostjatele ja muud nõuded</b>			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	91	156	176
Sidusettevõtted	0	1	2
<b>Intressinõuded</b>			
Sidusettevõtted	268	159	128
<b>Võlad</b>			
<b>Saadud ettemaksed</b>			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	0	560	560
<b>Saadud laenud (lisa 6)</b>			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	0	423	423
Saadud laenud	0	89	89
Tagasimaksed	0	0	0
Ümberliigitatud kontsernilaenuks	0	-512	-512
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	0	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud			
Laenujääk seisuga 01.01	1 383	1 883	1 883
Saadud laenud	4 710	1 000	1 000
Tagasimaksed	-1 250	-1 500	-1 500
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	4 843	1 383	1 383
<b>Võlad tarnijatele</b>			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	2 482	2 960	3 372
<b>Intressivõlad</b>			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	42	68	58

## Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	9 kuud 2024	9 kuud 2023	III kvartal 2024	III kvartal 2023
<b>Kaupade ja teenuste müük</b>				
Sidusettevõtted	91	47	24	9
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	290	161	206	62
<b>Kaupade ja teenuste müük kokku</b>	<b>242</b>	<b>208</b>	<b>230</b>	<b>71</b>
<b>Kaupade ja teenuste ost</b>				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	16 321	26 034	5 182	10 449
<i>sellest ehitusteenus</i>	16 224	25 441	5 163	9 966
<b>Teenitud intressitulu</b>				
Sidusettevõtted	108	92	39	31
<b>Kaasnev intressikulu</b>				
Sidusettevõtted				
Kogunenud intressid	0	9	0	2
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad				
Kogunenud intressid	90	141	46	44
Makstud intressid	116	250	13	19

## Lisa 22. Riskijuhtimine

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

**Strateegiline risk**

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

**Tururisk**

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

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

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

Kontserni pangalaenud on nii fikseeritud kui ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal

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

### **Krediidirisk**

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

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

Kontsern tegeleb kinnisvaraarendusega ning kinnisvara müümisel sõlmib kontsern ostjatega notariaalselt tõestatud lepinguid. 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 refinantseerimiskide 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 ümberarvestusest kontserni arvestus- ja esitusvaluutasse. Valuutariskide maandamiseks sõlmitakse kontsernis võimalikult palju välislepinguid ning tehakse enamasti kontsernisisesid tehinguid eurodes. Kontsern ei ole olulises osas valuutariskidele avatud ja seetõttu ei ole kontsernis kasutatud eraldi instrumente valuutariskide maandamiseks. Küll võib aga äritegevuse kasv Kanadas kaasa tuua kontserni avatuse valuutariskidele.

### **Geopoliitiline risk**

24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjaline sissetung ja rünnak Ukraina iseseisvuse vastu mõjutab ettevõtteid üle kogu maailma ning käimasoleva sõjalise konflikti pikkus, mõju ja tulemus on jätkuvalt ebaselge. Esialgsed sõja mõjud on osaliselt taandunud – uute tarneahelate välja töötamise tulemusena on toormehinnad stabiliseerunud, energiahinnad ja inflatsioon on samuti naasmas varasemale tasemele aga negatiivse mõjuna on majanduskasv aeglustunud. Kuigi majanduskeskkond on stabiliseerumas, siis püsib endiselt sõjalise konflikti eskaleerumise risk, mis riski realiseerumisel võib avaldada laialdast mõju ettevõtte äritegevusele.

# Juhatusse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2024. aasta III kvartali ja üheksa 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, 29. oktoober 2024