

hepsor



Manufaktuuri 7, Tallinn

2024. aasta IV kvartali ja 12 kuu
konsolideeritud auditeerimata
vahearuanne

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

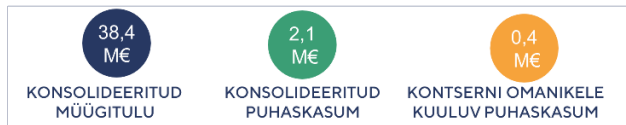
Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendusettevõtte Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) alustas tegevust Eestis 2011. aastal. Kontsern sisenes Läti turule 2017. aastal ja tegutseb seasel turul Hepsor AS kontsernina alates 2019. aastast. Kanada turul alustati tegevust 2023. aastal.

Sisukord

Juhtkonna aruanne.....	4
Arendusprojektide ülevaade	7
Kontserni struktuur	18
Olulised sündmused	19
Majandustulemused.....	20
Aksia ja aktsionärid.....	23
Konsolideeritud finantsaruanded	25
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	25
Konsolideeritud koondkasumi aruanne.....	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	27
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	28
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	29
Lisa 1. Üldine informatsioon	29
Lisa 2. Varud	29
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud	31
Lisa 4. Antud laenud	31
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	32
Lisa 6. Finantsinvesteeringud	32
Lisa 7. Saadud laenud	32
Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	35
Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised	35
Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid	35
Lisa 11. Tingimuslikud kohustised	36
Lisa 12. Müügitulu	37
Lisa 13. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu.....	37
Lisa 14. Turustuskulud	37
Lisa 15. Üldhalduskulud	37
Lisa 16. Tööjõukulud.....	37
Lisa 17. Finantstulud ja -kulud	38
Lisa 18. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele.....	39
Lisa 19. Tütarettevõtted	39
Lisa 20. Sidusettevõtted	41
Lisa 21. Segmendiaruandlus	42
Lisa 22. Seotud osapooled	43
Lisa 23. Aruandeperioodi järgsed sündmused.....	44
Lisa 24. Riskijuhtimine	44
Juhatuse kinnitus	47

Juhtkonna aruanne

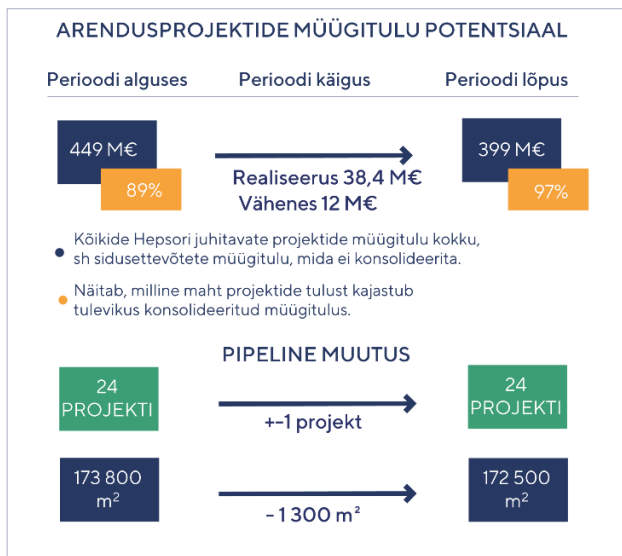
2024. AASTA AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



2024. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS



PIKK VAADE (31.12.2023 VS 31.12.2024)



2024. AASTAL MÜÜDUD UUED KODUD

Projekt	Müüdnud kodude arv
Manufaktuuri 7	Müüdi 103 kodu.
Paevälja Hoovimajad	Müüdi viimased 5 kodu.
Lilleküla kodud	Müüdi 8 kodu.
Ojakalda Kodud	Müüdi 49 kodu.
Strelnieku 4B	Müüdi 8 kodu.
Nameja Residence	Müüdi 19 kodu.
Marupes Darzs	Müüdi viimane kodu.

ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (SEISUGA 31.12.2024)

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv	Ehitus valmis (aasta)
Strelnieku 4b, Läti	54	53	98%	1	2020
Ojakalda Kodud	101	49	49%	52	2024
Lilleküla Kodud	26	18	69%	8	2023
Manufaktuuri 7	150	111	74%	39	2024
Manufaktuuri 5	152	12	8%	140	2027
Nameja Residence	38	20	53%	18	2024
Annenhof Majas	40	18	45%	22	2025
Zala Jugla	75	3	4%	72	2027
Kokku	636	284	45%	352	

ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritav pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %	Ehitus valmis (aasta)
Büroo113	3 851	2 974	77%	2023
Grüne Maja	3 430	3 302	96%	2023
Stokofiss 34	8 740	495	6%	2025
Manufaktuuri 5 I etapp	1 515	0	0%	2027
Manufaktuuri 7	453	178	39%	2024
Total	17 989	6 949	39%	

ARENDUSPROJEKTID EHTUSES (31.12.2024)

Alustati 2024	Ehituses kokku 31.12.2024 seisuga	Alustatakse 2025. aastal
152 korterit 10 255 m ² äripinda	192 korterit 10 255 m ² äripinda	281 korterit 0 m ² äripinda

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

Head Hepsori aktsionärid



Hepsori 2024. aasta konsolideeritud müügitulu oli 38,4 miljonit eurot ja kontserni puhaskasum oli kokku 2,1 miljonit eurot. Aruandeaasta emattevõtte omanikele kuuluv puhaskasum oli 0,4 miljonit eurot. 2024. aasta neljanda kvartali konsolideeritud müügitulu oli 10,5 miljonit eurot ja neljanda kvartali puhaskasum oli 1,0 miljonit eurot, sh emattevõtte omanikele kuuluv puhaskasum oli 0,6 miljonit eurot.

Võrreldes 2024. aasta kolmandas kvartalis esitatud 2024. majandusaasta prognoosiga kujunes emattevõtte kasum 0,2 miljonit eurot suuremaks. Tegelikule tulemustele avaldas prognoosiga võrreldes mõju müüdnud kodude suurem arv ja Gryne ärihoone ümberhindlus.

Ehituses ja müügis olevad arendusprojektid

2024. aastal alustasime Riias StokOfiss 34 aadressil Ulborkas 34 asuva ärihoone ehitust. StokOfiss 34 on 8740 m² üüripinnaga mitmefunktsiooniline ärihoone.

Tallinnas hakkasime ellu viima Hepsori seni suurimat arendusprojekti, alustades aadressil Manufaktuuri 5 asuva endise Balti Puuvilla Ketramise ja Kudumise Vabriku peahoone ehitust ning müüki. Projekti arendame etapiviisiliselt. Esimeses etapis on kavas rajada 152 uut kodu.



Riias jätkus ehitus 40 korteriga Annen Hof Maja arendusprojekti ja see valmib 2025. aasta alguses.

2024. aastal andsime klientidele üle 193 kodu, sealhulgas 51 kodu neljandas kvartalis. 165 kodu andsime klientidele üle Tallinnas ja 28 kodu Riias. Valmisid Manufaktuuri 7 arendusprojekti ja Ojakalda kodud Tallinnas ning Namejas Residence Riias.

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.



Sidusettevõtteks kajastatud Hepsor P113 OÜ-le kuuluvas ärihoones P113 Tervisemaja jätkus uute üürilepingute sõlmimine ja aruandeaasta lõpu seisuga on üüripinnast 77% lepingutega kaetud (aruande esitamise seisuga 80%).

Kontserni äristrateegia alusel müüdi 2024. aasta IV kvartalis Tallinnas asuv Lembitu 4 kinnistu, mis on mõeldud u 110 toaga hotelli rajamiseks. Vabanenud kapitali kasutati nii uute arenduste rahastamiseks kui ka kontserni tasandil intressikulu vähendamiseks.

Uued projektid Tallinnas ja Riias

Hepsor omandas 2024. aasta septembris uue kinnistu Tallinnas aadressil Võistluse 7. Tegemist on Eesti Kunstiakadeemia teadurite-arhitektide loodud sLender-tüüpi kortermajaga, mis on ehitatud 20. sajandi alguse Lenderi puitmaja tüübile. Hoone rajatakse täielikult puitkonstruktsioonile, välja arvatud hoone keskosas olev trepikoda. Projekti keskmes on keskkonnahoid ja kliimakindlust loovad rohetehnoloogia lahendused.

Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA omandas 18. juulil 2024 kinnistu Riias aadressil Eizenijas iela 18. Sinna on kavas arendada kaks maja kokku 54 korteriga.

Detsembris sõlmis Hepsor Latvia OÜ optsoonilepingu, et omandada kinnisvaraarenduse ettevõtte 50% osalus. Arendusettevõtte plaanib Riias aadressil Dzelzavas 74c rajada 103 uut kodu.

Hepsor Kanadas

2024. aastal tegi Hepsor Kanadas kolm uut investeeringut:

- 7 kinnistust koosnevasse arendusprojekti Torontos aadressil 17–29 Glenavy Avenue;
- 11 kinnistust koosnevasse arendusprojekti Toronto kesklinnas High Parki piirkonnas;
- 17 kinnistust koosnevasse arendusprojekti Torontos Brownville Avenue’l.

Hepsor on praeguseks investeerinud Torontos viide arendusprojekti. Koostöös äripartneritega on Kanada suurimas linnas omandatud projektide esmane eesmärk koostada detailplaneering ja seeläbi saavutada ehitusõigus kokku u 3000 uue üürikorteri rajamiseks.

Kokkuvõtte ja tulevikuvaade

2024. aasta oli kontsernile tervikuna mõõdukalt kasumlik hoolimata jätkuvast majandussurumisest ja aasta jooksul suhteliselt kõrgel püsinud intressimäärast. Kasumlikkusega rahuloluks põhjust siiski ei ole. Turusentimenti ja majanduskeskkonda üle kavaldata ei saa. Lootust annab see, et turu põhi jäi tehinguaktiivsuse poolest tagasivaatavalt aastasse 2023. Eelneva taustal hindab kontserni juhtkond kõrgelt Hepsori meeskonda, kes on andnud suure panuse, et tagada ettevõtte kestlikkus koduturgudel. Hoolimata turuolukorrast anti 2024. aastal klientidele üle arvestatav hulk uusi kodusid, sõlmiti hulgaliselt uusi üürilepinguid, vähendati nii olemasolevate kui ka rajatavate ärihoonete vakantsi, tehti uusi investeeringud Baltimaades ja Kanadas. Tõenäoliselt oleks kontsernile olnud lühiajalises plaanis kasumlikum teha vähem uusi investeeringuid, hoides seeläbi kokku nii intressi- kui ka üldkulusid. Teatavasti kestab aga arendusprojektide tsükkel vähemalt 3–5 aastat ning seetõttu on kontsern ka keerulises majanduskeskkonnas jätkanud tulevikku vaatavalt investeeringute tegemist ja arendusporfelli laiendamist.

2025. aastal soovime alustada kuni viie uue arendusprojekti ehitust ja müüki.

Lätis plaanime alustada kuni nelja projekti ehitust ja müüki. Kokku läheb kolmes elukondlikus projektis ehitusse ja müüki 147 uut kodu. Ärihoonete valdkonnas soovime alustada Veidema kvartalis nimelise kontorlao ehk stock-office-tüüpi arendusprojekti ehitustöid.

Tallinnas Manufaktuuri kvartalis jätkame ehitust ja müüki aadressil Manufaktuuri 5. Rekonstrueerime endise Balti Puuvilla Ketramise ja Kudumise Vabriku peahoone A-energiklassi hooneks, kuhu rajame 152 äärmiselt omanäolist kõrgete lagedega energitõhusat uut kodu. Manufaktuuri kvartalis alustame ka järgmist etappi – 49 uut kodu müüki ja ehitust aadressil Manufaktuuri 12.

Langev intressikeskkond lubab tulevikku vaadata siiski mõõduka optimismiga. Kinnisvaraäri on pikk protsess. Seetõttu soovime alkatada ja arendada uusi projekte, analüüsides riske ning võimalusi, alati üle turutsükli.

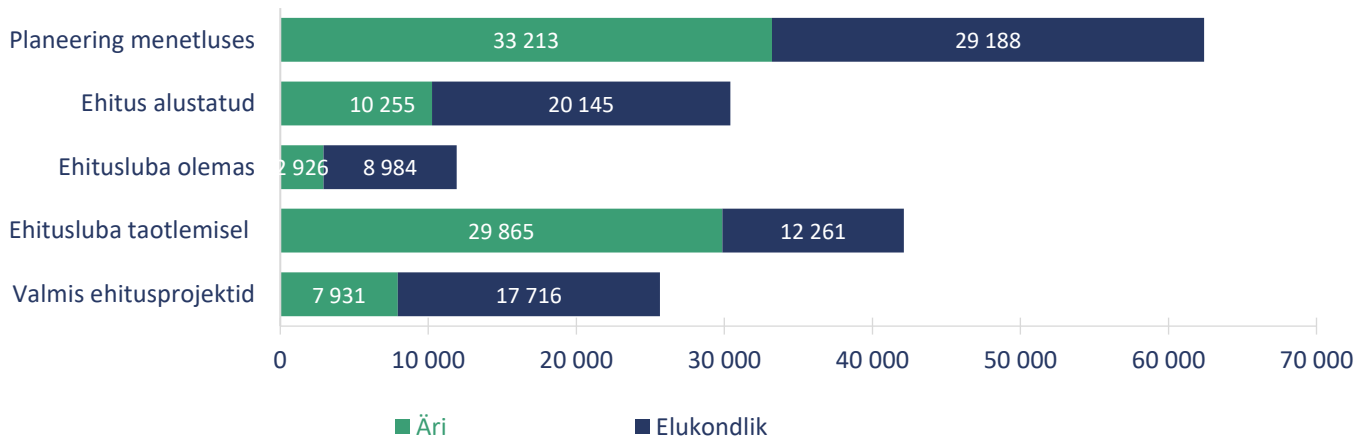
Henri Laks

Juhatuse liige

Arendusprojektide ülevaade

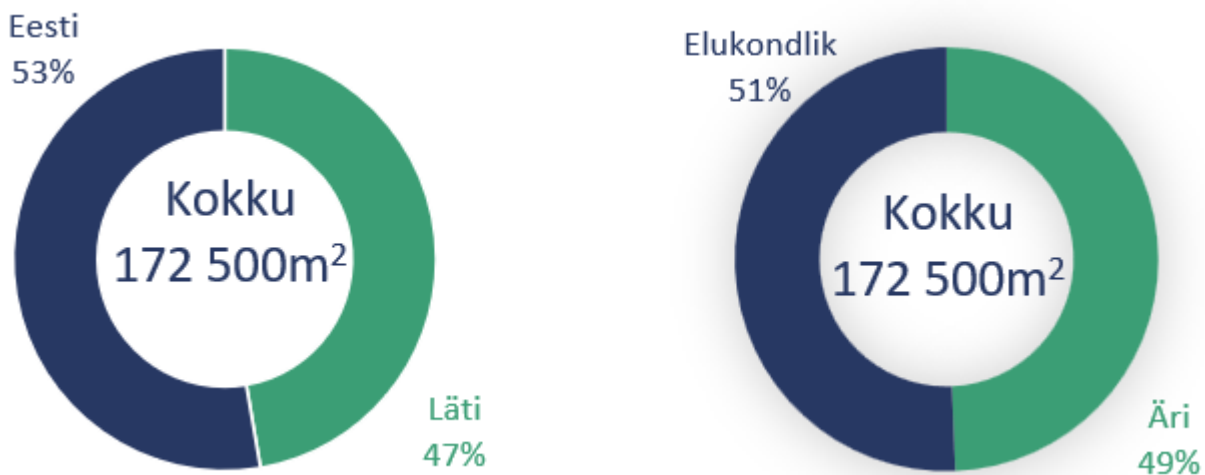
Seisuga 31. detsember 2024 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 24 aktiivset arendusprojekti* (31. detsember 2023: 25 projekti) kokku 172 500 ruutmeetriga (31. detsember 2023: 171 800 ruutmeetrit).

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



*Välja arvatud Kanada projektid

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

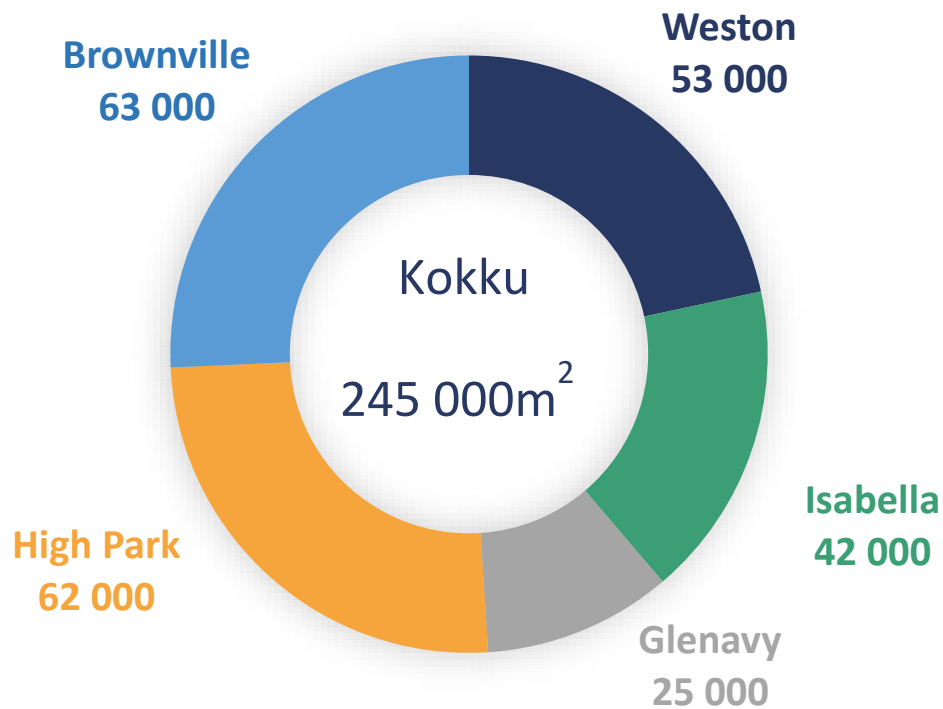


*Välja arvatud Kanada projektid

Arendusprojektid Kanadas (seisuga 31. detsember 2024):

Hepsori Kanada projektid on kajastatud finantsinvesteeringuna. Hepsor on investeerinud Torontos viite erinevasse arendusprojekti. Koostöös äripartneritega on Kanada suurimas linnas omandatud projektide esimseks eesmärgiks detailplaneeringu teostamine ja seeläbi ehitusõiguse saavutamine kokku ca 3000 uue rendikorteri rajamiseks.

- Weston Road projekti eesmärgiks on kinnistu ehitusmahtude tõstmine 27 000 m²-ilt ca 53 000 m²-ni ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks.
- Isabella projekti eesmärgiks on Torontos aadressil 164 – 168 Isabella Street asuva kolme kinnistu liitmine ja tekkinud uuele kinnistule elukondliku kõrghoone planeerimine ehitusmahus ca 42 000 m².
- 2024. aasta teises kvartalis lisandus Elysium Glenavy projek, mille raames omandati 7 kinnistut Toronto kesklinna Leaside-i piirkonnas aadressil 17-29 Glenavy Avenue, eesmärgiga arendada sinna tulevikus elukondlik rendikorteritega kõrghoone ehitusmahus ca 25 000 m².
- 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 ehitusmahus ca 62 000 m².
- 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 ehitusmahus ca 63 000 m².



Arendusprojektid Tallinnas (seisuga 31. detsember 2024)



Planeering menetluses

- 1 Narva mnt
150, 150a, 150b
- 2 Alvari 1
- 3 Kadaka tee 197

Ehitusluba menetluses/olemas

- 4 Paevälja 5, 7, 9
- 5 Vana-Tartu mnt 49
- 6 Võistluse 7
- 7 Manufaktuuri 12

Ehituses ja/või müügis

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

Valmis objekt, teenib rahavoogu

- 12 Meistri 14
- 13 Pärnu mnt 113

Arendusprojektid Riias (seisuga 31. detsember 2024)



Planeering menetluses

- 1 Riga Properties 4

Ehitusluba menetluses/olemas

- 2 Saules aleja 2a
- 3 Ganibu Dambis 17a
- 4 Eizenija 18
- 5 Dzelzavas 74C
- 6 Braila 23

Ehituses ja/või mūūgis

- 7 Ulbrokas 34
- 8 Jurmalas Gatve / Imanta 8. linija
- 9 Strēlnieku 4b
- 10 Ranka Dambis 5

Projektid Torontos (seisuga 31. detsember 2024)



Maa väärindamiseks 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 31.detsember 2024):



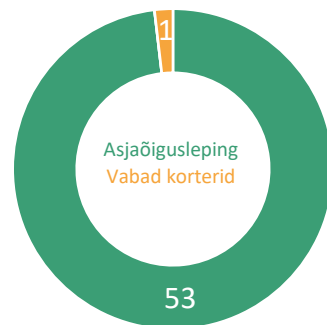
Projekt: Strēlnieku 4b
Hepsor S4B SIA

Aadress: Strēlnieku 4b, Riia

Korterite arv: 54

Ehituse lõpp: 2020

Koduleht: hepsor.lv/strelnieku4b



Projekt: Ojakalda Kodud
Hepsor 3TORNI OÜ

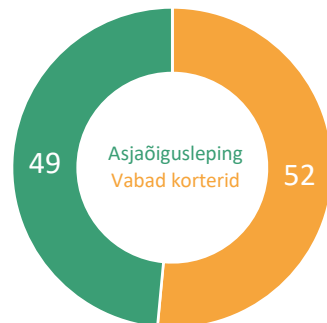
Aadress: Paldiski mnt 227c, Tallinn

Korterite arv: 101

Ehituse algus: III kvartal 2022

Ehituse lõpp: II kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/ojakalda



Projekt: Lilleküla Kodud
Hepsor N57 OÜ

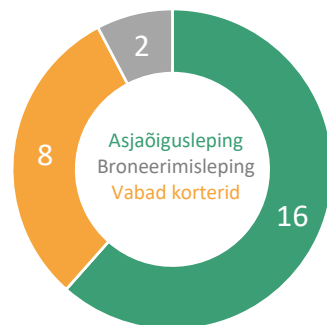
Aadress: Nõmme tee 57, Tallinn

Korterite arv: 26

Ehituse algus: IV kvartal 2022

Ehituse lõpp: I kvartal 2024

Koduleht: hepsor.ee/lillekylakodud/



Projekt: P113 Tervisemaja
Hepsor P113 OÜ

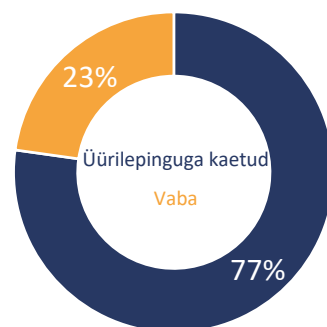
Aadress: Pärnu mnt 113, Tallinn

Üüritav pind: 3 851 m²

Täituvus: 77%

Ehituse lõpp: IV kvartal 2022

Koduleht: byroo113.ee/



Projekt: Grüne Maja
Hepsor M14 OÜ

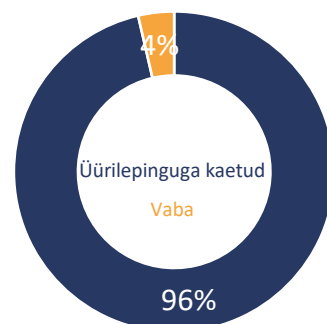
Aadress: Meistri 14, Tallinn

Üüritav pind: 3 430 m²

Ehituse algus: IV kvartal 2020

Ehituse lõpp: II kvartal 2023

Koduleht: gryne.ee

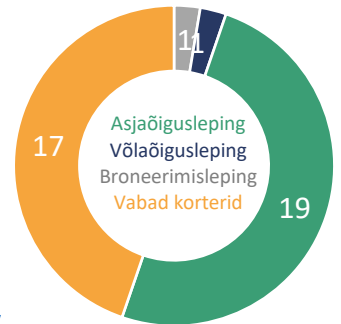




Projekt: Manufaktuuri Kvartal Hepsor Phoenix 2 OÜ
 Address: Manufaktuuri 7, Tallinn
 Korterite arv: 150
 Ehituse algus: I kvartal 2023
 Ehituse lõpp: III kvartal 2024
 Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur/m7



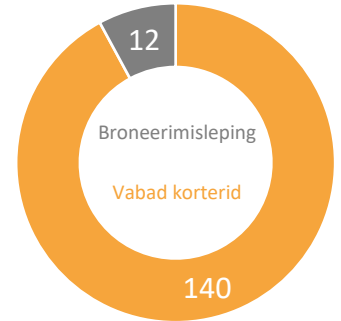
Projekt: Nameja Residence Hepsor RD5 SIA
 Address: Ranka Dambis 5, Riia
 Korterite arv: 38
 Ehituse algus: I kvartal 2023
 Ehituse lõpp: III kvartal 2024
 Koduleht: hepsor.lv/namejarezidence/en/



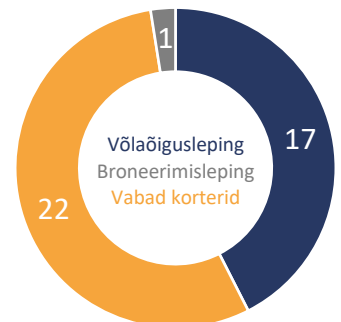
Arendusprojektid, mis on ehituses (seisuga 31. detsember 2024)



Projekt: Manufaktuuri 5, I etapp Hepsor Phoenix 3 OÜ
 Address: Manufaktuuri 5, Tallinn
 Korterite arv: 152
 Ehituse algus: II kvartal 2024
 Planeeritud ehituse lõpp: 2027
 Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur



Projekt: Annenhof Majas Hepsor JG SIA
 Address: Jurmalas Gatve/Imanta 8. linija, Riia
 Korterite arv: 40
 Ehituse algus: IV kvartal 2023
 Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2025
 Koduleht: hepsor.lv/annenhofmajas/en





Projekt: StokOfiss 34
 Hepsor U34 SIA

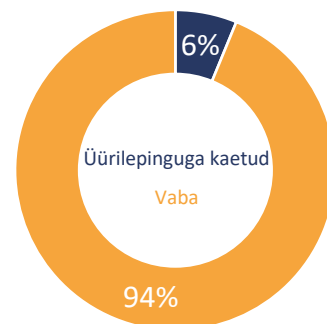
Address: Ulbrokas 34, Riia

Üüritav pind: 8 740 m²

Ehituse algus: II kvartal 2024

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2025

Koduleht: hepsor.lv/stokofissu34/en/



Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2025. aastal (seisuga 31. detsember 2024):



Projekt: Zala Jugla I etapp
 Hepsor Jugla SIA

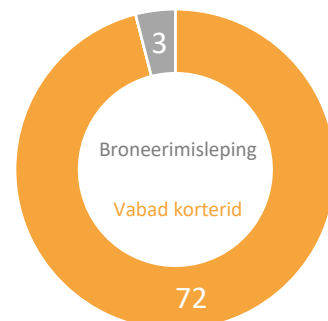
Address: Braila Str 23, Riia

Korterite arv: 75

Planeeritav ehituse algus: II kvartal 2025

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2027

Koduleht: hepsor.lv/zalajugla/



Projekt: Manufaktuuri 12
 Hepsor Phoenix 4 OÜ

Address: Manufaktuuri 12, Tallinn

Korterite arv: 49

Planeeritav ehituse algus: I kvartal 2025

Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2026

Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur/m12/



Projekt: Eizenija 18
 Hepsor E18 SIA

Address: Eizenija 18, Riia

Korterite arv: 54

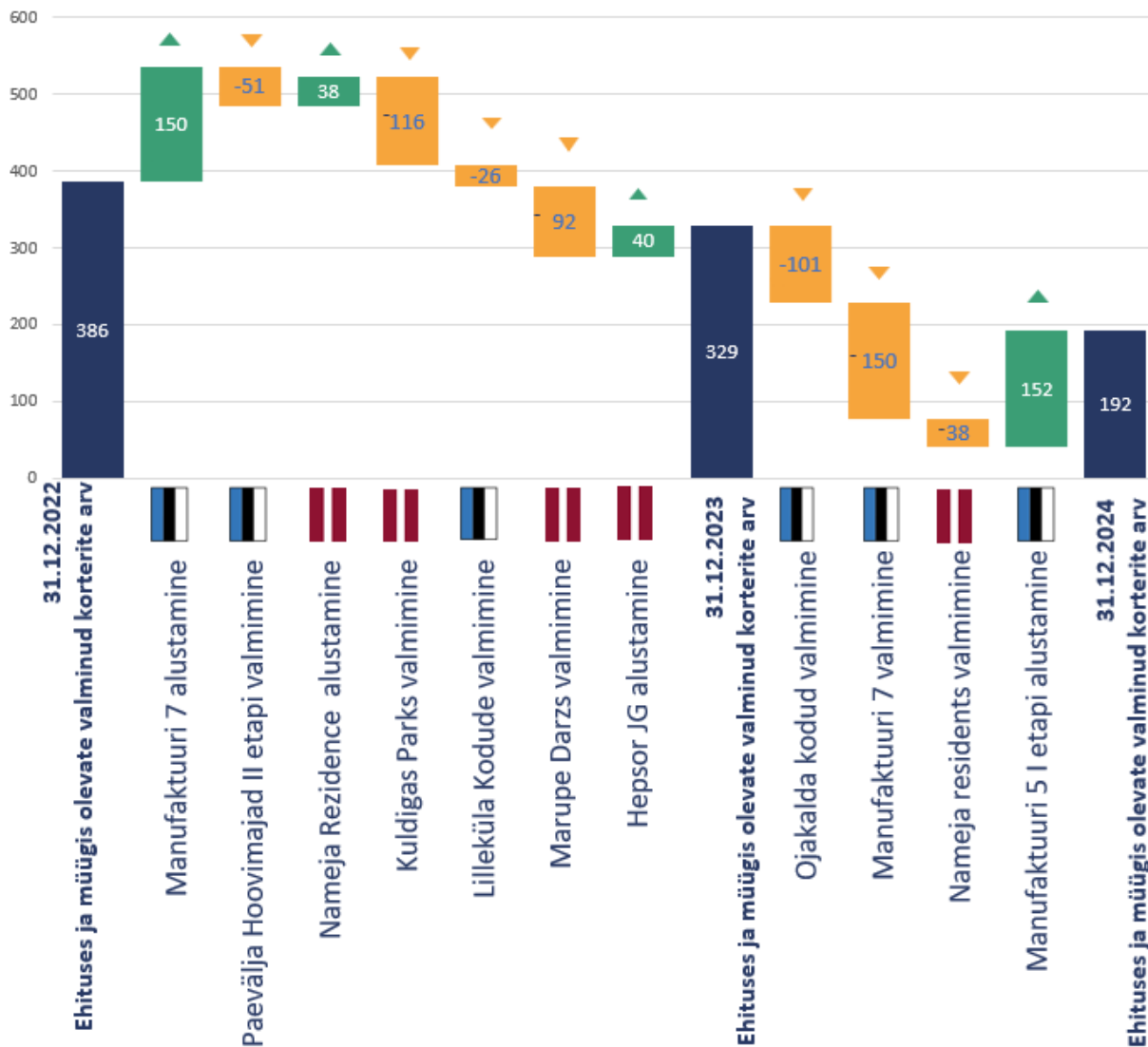
Planeeritav ehituse algus: III kvartal 2025

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2026



Projekt:	Dzelzavas 74C
Aadress:	Dzelzavas street 74C, Riia
Korterite arv:	103
Planeeritav ehituse algus:	II kvartal 2025
Planeeritud ehituse lõpp:	III kvartal 2026
Koduleht:	dzresidence.lv/en/

Ehituses olevate ja valminud korterite arvu muutus 2022 - 2024

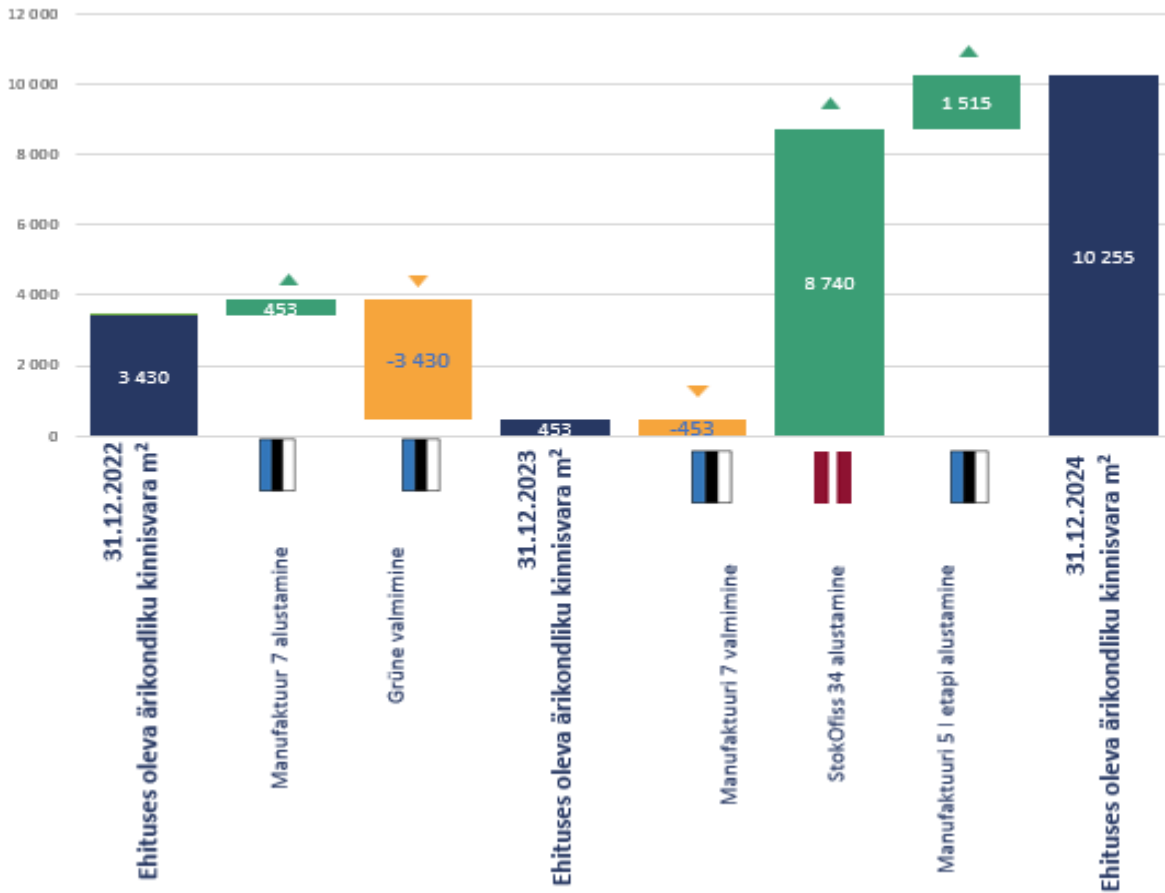


Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 31. detsember 2024):

Projekti nimi	Staatuse	Korterite arv kokku	Korterite arv		Korterite %		Ehituse valmimine
			Müüdnud*	Müümata	Müüdnud*	Müümata	
Strēlnieku 4b, Lāti	Valmis	54	53	1	98%	2%	2020
Lilleküla Kodud	Valmis	26	18	8	69%	31%	IV kv 2023
Ojakalda Kodud	Valmis	101	49	52	49%	51%	I kv 2024
Manufaktuuri 7	Valmis	150	111	39	74%	26%	III kv 2024
Manufaktuuri 5	Ehituses	152	12	140	8%	92%	IV kv 2027
Nameja Residence	Valmis	38	20	18	53%	47%	III kv 2024
Annenhof Majas	Ehituses	40	18	22	45%	55%	I kv 2025
Kokku		561	281	280	50%	50%	

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

Ehituses olevate ja valminud äripindade muutus 2022 - 2024



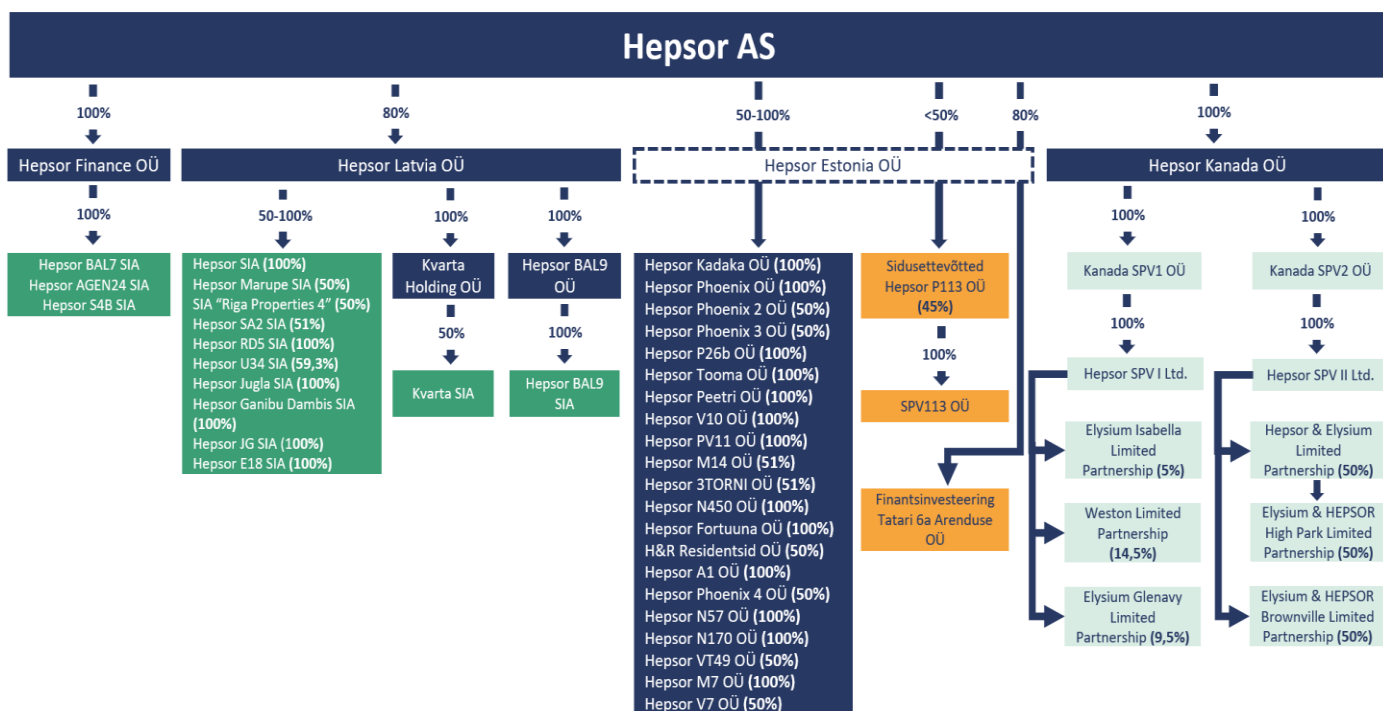
Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 31. detsember 2024):

Projekti nimi	Üüritava pind m²	Üürilepingutega kaetud m²	Üürilepingutega kaetud %
Ulbokras 34 stokofiss, Läti	8 740	495	6%
P113 Tervisemaja	3 851	2 974	77%
Grüne Maja	3 430	3 302	96%
Manufaktuuri 5	1 515	0	0%
Manufaktuuri 7	453	178	39%
Kokku	17 989	6 949	39%

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

Kontserni struktuur

31. detsembril 2024 koosnes kontsern emaettevõttest, 44 tütarettevõttest ja 1 sidusettevõttest ning tema tütarettevõttest (31. detsembril 2023 koosnes kontsern emaettevõttest, 43 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.
- ✓ Juunis 2024. aastal lisandus finantsinvesteeringuna Elysium Glenavy Limited Partnership, milles milles Hepsor SPV I Ltd. osalus on 9,5%.
- ✓ 22.05.2024 asutas Hepsor AS 50 %-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor V7 OÜ.
- ✓ Hepsor Latvia OÜ osalus Hepsor U34 SIAs muutus 70%-lt 59,3%-le.
- ✓ Finantsinvesteeringuna lisandus aruandeaasta 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%.
- ✓ 17.12.2024 jõudis lõpule T2T4 OÜ jagunemine, Hepsorile kuuluva osa jagunevas ühingus omandas Hepsor Finance OÜ.
- ✓ 17.12.2024 müüs Hepsor AS osaluse tütarettevõttes Hotell L4 OÜ (endine ärinimi: Hepsor L4 OÜ).

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 m². 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.
- ✓ Detsembris sõlmis Hepsor Latvia OÜ optsoonilepingu kinnisvara arendusettevõtte 50%-lise osaluse omandamiseks. Arendusettevõtte plaanib aadressil Dzelzavas 74c, Riia 102 korteriga 13-korruselist kortermaja ehitust.
- ✓ 17. Detsembril sõlmis Hepsor tütarettevõtte Hotell L4 OÜ (endine ärinimi: Hepsor L4 OÜ) osa müügi- ja nõuete loovutamislepingu Pihlamaa AS-iga.

Majandustulemused

Kontserni 2024. aasta IV kvartali müügitulu oli 10,5 miljonit eurot (IV kvartal 2023: 5,1 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis oli 1,7 miljonit eurot (IV kvartal 2023: 2,0 miljonit eurot) ehk 15,9% kogu kontserni müügitulust (IV kvartal 2023: 39,8%).

2024. aasta müügitulu kokku oli 38,4 miljonit eurot (2023: 41,1 miljonit eurot), millest Läti müügitulu oli 5,9 miljonit eurot (2023: 27,5 miljonit eurot) ehk 15,3 % (2023: 66,9%) kogu kontserni müügitulust.

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

2024. aastal müüs kontsern kokku 193 korterit (2023: 274 korterit), sellest 165 korterit Tallinnas – Paevälja Hoovimajade arendusprojektis müüdi 5 korterit, Lilleküla Kodude arendusprojektis 8 korterit, Ojakalda Kodude arendusprojektis 49 korterit ja Manufaktuuri 7 arendusprojektis 103 korterit. Lätis müüdi 28 korterit, sellest Riias- Strelnieku 4b arendusprojektis 8 korterit Mārupes Dārzs arendusprojektis anti klientidele üle viimane korter ja Nameja Residence arendusprojektis 19 korterit. Müügitulu kinnisvara müügist oli 2024. aastal 36,2 miljonit eurot (2023: 39,5 miljonit eurot) mis moodustas 94,3% (2023: 96,1%) kogu kontserni müügitulust.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern ka projektijuhtimise teenuseid ning teenib üüritulu. Neljandas kvartalis oli muu müügitulu kokku 1,1 miljonit eurot (IV kvartal 2023: 0,3 miljonit eurot) moodustades 10,2% (IV kvartal 2023: 7,0%) kogu kontserni müügitulust. 2024. aastal teenis kontsern muud müügitulu 2,2 miljonit eurot (2023: 1,6 miljonit eurot), mis oli 5,8% (12 kuud 2023: 3,9%) kogu kontserni müügitulust.

Kasumlikkus

Kontserni neljanda kvartali brutokasum oli 2 531 tuhat eurot ja brutokasumimarginaal oli 24,0% (IV kvartal 2023: 244 tuhat eurot ja 4,8%), aruandeaasta brutokasumiks kujunes 6 762 tuhat eurot, brutokasumimarginaal 17,6% (2023: 7 068 tuhat eurot ja 17,2%). Müüdnud arendusprojektide brutokasum 2024. aastal oli 6 459 tuhat eurot (2023: 8 027 tuhat eurot) ja brutokasumimarginaaliks kujunes 17,9% (2023: 20,3%).

Kontserni 2024. aasta neljanda kvartali äri kasum oli 1 998 tuhat eurot ja aruandeaasta äri kasum oli 4 332 tuhat eurot. 2023. aasta IV kvartali ärikahjum oli 277 tuhat eurot ja võrreldaval perioodil teeniti 12 kuuga ärikasumit kokku 5 034 tuhat eurot. Aruandeaasta neljanda kvartali äri kasumi marginaal oli 19,0% (IV kvartal 2023: -5,4%) ja 2024. aasta äri kasumi marginaaliks kujunes 11,3% (2023: 12,2 %). Kontserni tegevuskulud olid 2024. aastal 3,7 (2023: 3,0) miljonit eurot, kasvades 23,3%. Kulude kasv on tulenenud nii turunduskulude kasvust, mida on mõjutanud müügis olevate projektide suurem arv kui ka palgakulude kasvust, mis tulenes nii muudatustest töötajate koosseisus kui ka üldisest palgatõusust.

Kontserni neljanda kvartali puhaskasum oli 957 tuhat eurot (IV kvartal 2023: puhaskahjum 1 298 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 578 tuhat eurot (IV kvartal 2023 puhaskahjum: 1 087 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskasum oli 379 tuhat eurot (IV kvartal 2023: puhaskahjum 211 tuhat eurot). Neljandas kvartalis liigitati ümber Meistri 14 arendusprojekt varudest kinnisvarainvesteeringuks, Meistri 14 büroohoone hindamisest õiglasesse väärtusesse teenis kontsern 312 tuhat eurot muud äritulu. 2023. aasta IV kvartalis hinnati alla kapitaliosaluse meetodil sidusettevõtte Hepsor P113 OÜ maksmus summas 384 tuhat eurot, kokku sai 2023. aastal kontsern sidusettevõttest finantskulu 567 tuhat eurot. Aruandeaasta puhaskasum oli 2 134 tuhat eurot (2023: 3 480 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 423 tuhat eurot

(2023: 1 185 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskasum oli 1 711 tuhat eurot (2023: 2 295 tuhat eurot). Puhaskasumimarginaal oli aruandeaasta neljandas kvartalis 9,1% ja aruandeaastal 5,7% (IV kvartal 2023: -25,5 % ja 2023 aastal: 8,5%). Emaettevõtte omanike kasumimarginaaliks kujunes neljandas kvartalis 5,5% (IV kvartal 2023: -21,4%) ja kaheteist kuu puhaskasumimarginaal oli 1,1% (12 kuud 2023: 2,9%).

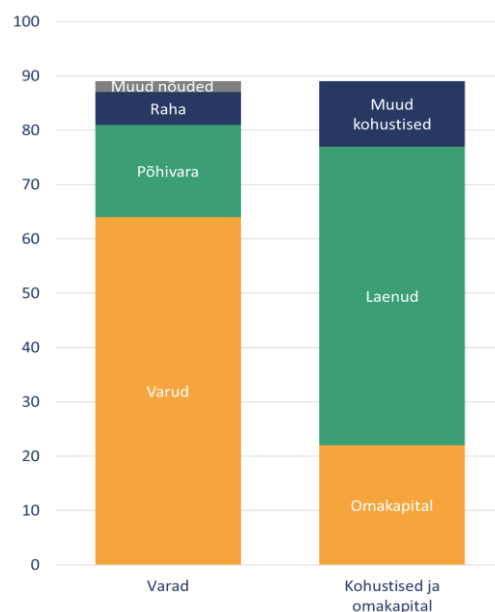
Bilanss

Kontserni bilansimaht oli seisuga 31.12.2024 88,8 miljonit eurot (31.12.2023: 91,1 miljonit eurot), mis on 2% väiksem kui võrreldaval perioodil. Varud moodustasid bilansimahust 72,2% ehk 64,1 miljonit eurot (31.12.2023: 85,1% ja 77,4 miljonit eurot). Varude vähenemine tuleneb nii varude ümber liigitamisest kinnisvarainvesteeringuks, Hotell L4 OÜ (endine ärinimi Hepsor L4 OÜ) ettevõtte müügist kui ka korterite müügist. 2024. aastal on kontsern ostnud ühe uue arendusprojekti Eestis, kaheksa korteriga elamuarendusprojekti aadressil Võistluse 7. 2024. aastal müüdi koos ettevõttega kinnistu Lembitu tänav 4, Tallinn mis vähendas arendusportfelli 4 250 ruutmeetri võrra. Aruandeaastal on kontsern müünud asjaõiguslepingutega 193 korterit.

Seisuga 31.12.2024 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansimahust 7,0% ehk 6,2 miljonit eurot (31.12.2023: 8,4% ehk 7,6 miljonit eurot).

Kontserni laenukohustised olid 31.12.2024 seisuga kokku 54,9 miljonit eurot võrreldes 59,6 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil. Kontserni omakapital kahanes aastaga 1% ning ulatus 22,0 miljoni euroni. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital oli 20,1 miljonit eurot.

Bilansi struktuur 31.12.2024 (m€)



Rahavood

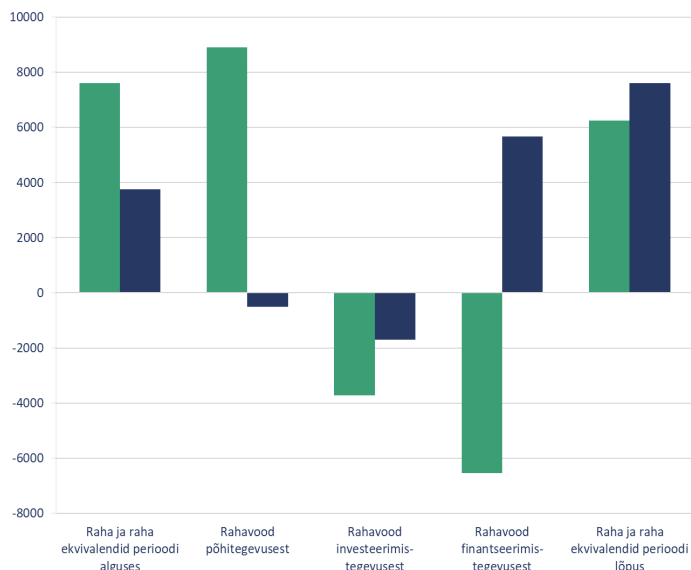
Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2024. aasta alguses 7,6 miljonit eurot ning aruandeperioodi lõpus 6,2 miljonit eurot. Perioodi negatiivne rahavoog oli 1,4 miljonit eurot (2023: positiivne 3,9 miljonit eurot).

Põhitegevuse rahavoog oli 2024. aastal positiivne 8,9 miljonit eurot (2023: negatiivne 0,5 miljonit eurot). Põhitegevuse rahavooge mõjutas, mitmete arendusprojektide müügist tulenev varude vähenemine ning varude ümber liigitamine kinnisvarainvesteeringuks.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2024. aastal negatiivne 3,7 miljonit eurot (2023: -1,7 miljonit eurot). Finantsinvesteeringud Kanadasse: Glenavy, High Park ja Brownville arendusprojektidesse olid 2024. aastal 4,4 miljonit eurot. Aruandeaastal on kontsern andnud laene 0,9 miljonit eurot. Võrreldaval perioodil anti laene 0,3 miljonit eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne 6,5 miljonit eurot (2023: positiivne 5,6 miljonit eurot). Saadud laenu netosumma 2024. aastal oli -1,3 miljonit eurot (2023: 9,6 miljonit eurot). 2024. aastal on tasutud laenuintresse 5,3 (2023: 3,9) miljonit eurot.

Kontserni rahavood:



Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022	2024	2023	2022
Müügitulu	10 542	5 087	7 248	38 397	41 135	12 870
Brutokasum/-kahjum	2 531	244	1 252	6 762	7 068	1 774
EBITDA	2 050	-225	797	4 536	5 227	383
Ärikasum/-kahjum	1 998	-277	754	4 332	5 034	235
Puhaskasum/-kahjum	957	-1 298	1 461	2 134	3 480	1 331
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	578	-1 087	1 537	423	1 185	1 396
Koondkasum/-kahjum	-76	-3 315	1 291	-156	1 713	1 315
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	248	-1 157	1 337	-81	1 127	962

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Varad kokku	88 813	90 988	78 368
Sh varud	64 141	77 439	69 760
Kohustised kokku	66 803	68 840	58 045
Sh laenukohustised kokku	54 688	56 905	48 580
Omakapital kokku	22 010	22 161	20 323
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	20 912	20 993	19 866

Suhtarvud

	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023	IV kvartal 2022	2024	2023	2022
Brutokasumi marginaal	24,0%	4,8%	17,3%	17,6%	17,2%	13,8%
EBITDA marginaal	19,4%	-4,4%	11,0%	11,8%	12,7%	3,0%
Ärikasumi marginaal	19,0%	-5,4%	10,4%	11,3%	12,2%	1,8%
Puhaskasumi marginaal	9,1%	-25,5%	20,1%	5,7%	8,5%	10,3%
Üldkulude suhtarv	7,2%	10,6%	6,9%	7,0%	5,0%	12,0%

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Omakapitali määr	24,8%	24,4%	25,9%
Võlakordaja	61,8%	62,6%	62,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,3	1,7	2,5
Omakapitali tootlus	9,7%	16,3%	6,8%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	2,0%	5,7%	7,2%
Varade tootlus	2,4%	4,1%	2,0%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

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

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

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

Aktsia ja aktsionärid

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

Seisuga 31. detsember 2024 oli Hepsor AS-il 9 433 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
Kokku	-	2 878 700	74,68

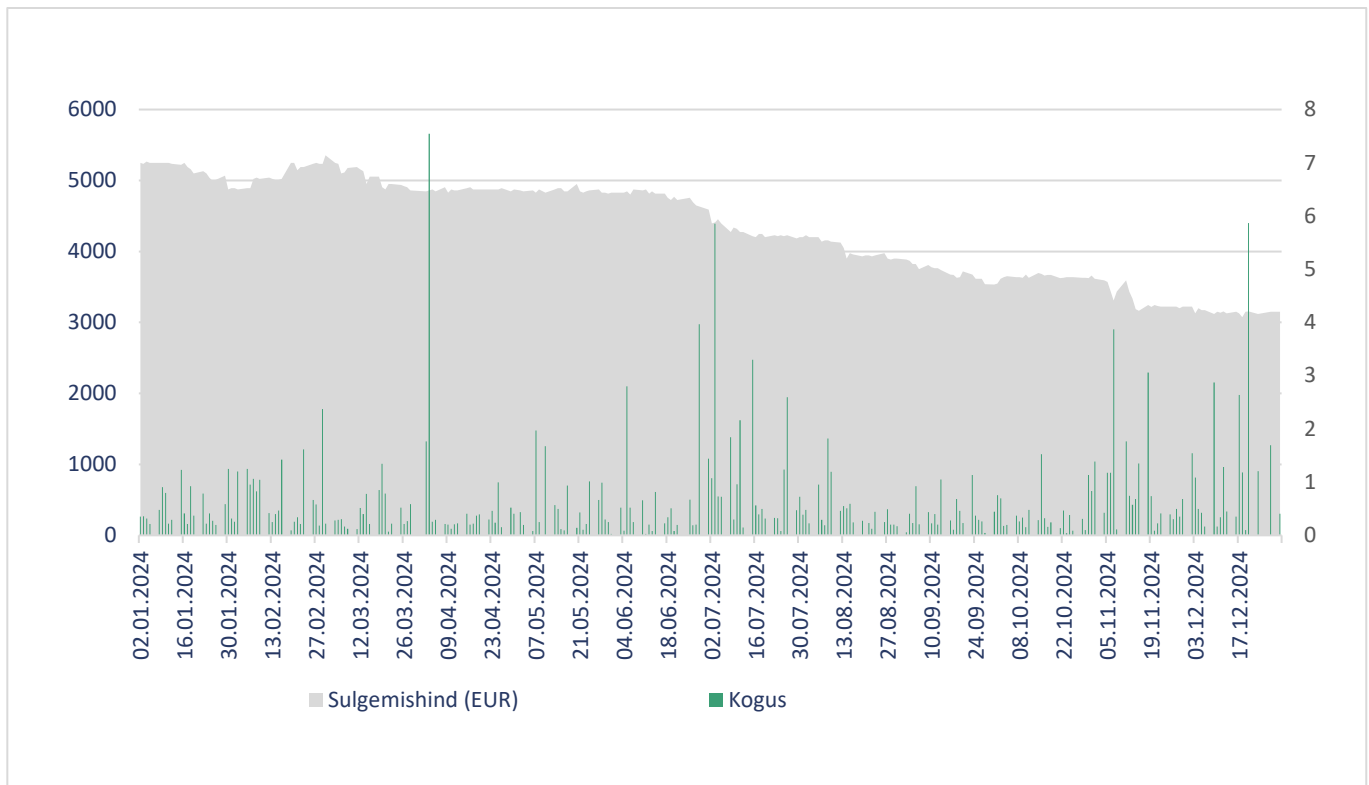
Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. detsember 2024:

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%	256 614	6,66%
1001-10 000	47	0,50%	145 804	3,78%
101-1000	791	8,39%	213 024	5,53%
1-100	8 581	90,97%	227 098	5,89%
Kokku	9 433	100,00%	3 854 701	100,00%

Perioodil 1. jaanuar 2024 kuni 31. detsember 2024 teostati Hepsori aktsiatega kokku 6981 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 128 182 aktsiat kogusummas 722 525 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 7,14 eurot ning madalaim 4,1 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31. detsember 2024 seisuga 16,2 miljonit eurot ning kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital oli 21 miljonit eurot.

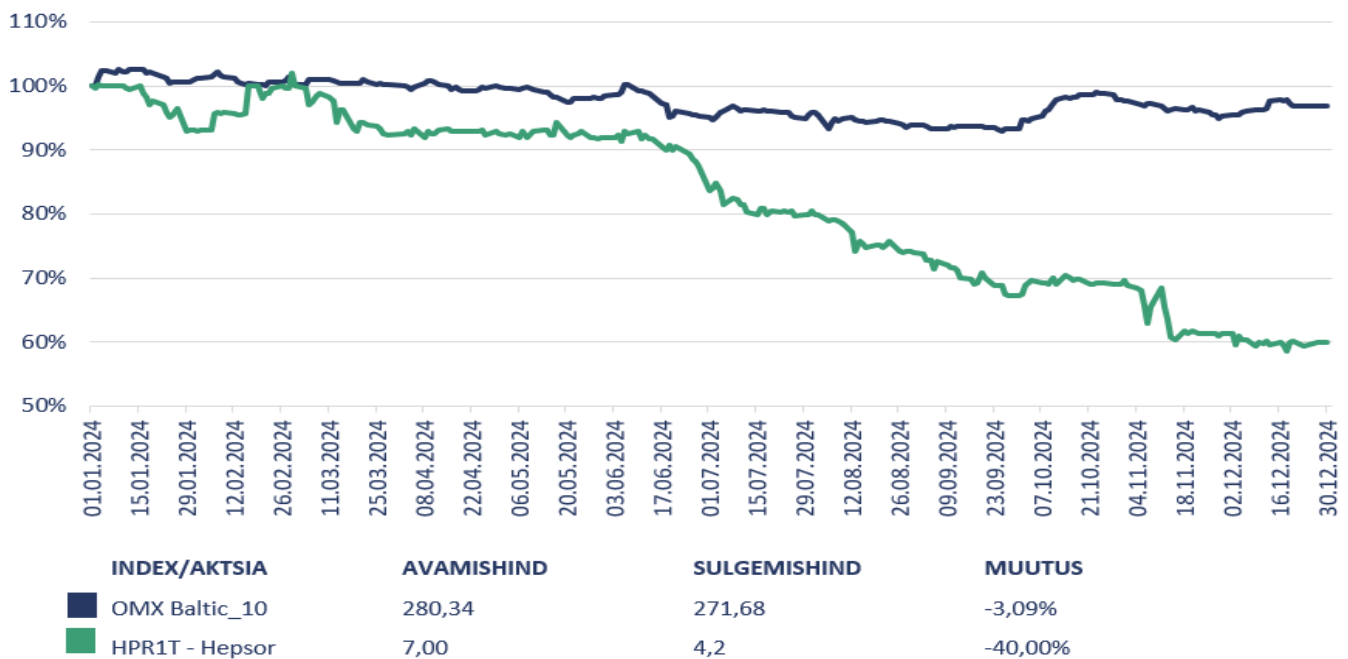


Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 12 kuud (1. jaanuar 2024 – 31. detsember 2024)



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. jaanuar 2024 – 31. detsember 2024):



Allikas: Nasdaq Baltic

Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Varad			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid		6 249	7 604
Nõuded ja ettemaksed	3	761	1 544
Lühiajalised laenuõuded	4	200	311
Varud	2	64 141	77 439
Käibevarad kokku		71 351	86 898
Põhivarad			
Materiaalne põhivara		288	162
Immateriaalne põhivara		2	4
Kinnisvarainvesteering	5	7 980	0
Finantsinvesteeringud	6	6 424	2 005
Pikaajalised laenuõuded	4	2 428	1 729
Muud pikaajalised nõuded		340	203
Põhivarad kokku		17 462	4 103
Varad kokku	21	88 813	91 001
Kohustised ja omakapital			
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenukohustised	7	23 336	40 600
Lühiajalised rendikohustised		52	40
Ettemaksed klientidelt		724	2 620
Võlad tarnijatele ja muud võlad	8	6 542	7 188
Lühiajalised kohustised kokku		30 654	50 448
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	7	31 352	16 305
Pikaajalised rendikohustised		162	29
Muud pikaajalised kohustised	9	4 635	2 058
Pikaajalised kohustised kokku		36 149	18 392
Kohustised kokku	21	66 803	68 840
Omakapital			
Aktsiakapital		3 855	3 855
Ülekurss		8 917	8 917
Reservkapital		385	385
Jaotamata kasum		8 853	9 004
Omakapital kokku		22 010	22 161
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		20 912	20 993
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		1 098	1 168
Kohustised ja omakapital kokku		88 813	91 001

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	korregeeritud IV kvartal 2023 (lisa 1)
Müügitulu	12,21	38 397	41 135	10 542	5 087
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu (-)	13	-31 635	-34 067	-8 011	-4 843
Brutokasum		6 762	7 068	2 531	244
Turustuskulud (-)	14	-898	-576	-295	-177
Üldhalduskulud (-)	15	-1 802	-1 472	-460	-362
Muud äritulud		449	166	365	54
Muud ärikulud (-)		-179	-152	-143	-36
Ärikasum/-kahjum	21	4 332	5 034	1 998	-277
Finantstulud	17.1	421	1 192	159	63
Finantskulud (-)	17.2	-2 578	-2 746	-1 159	-1 084
Kasum enne tulumaksu		2 175	3 480	998	-1 298
Tasumisele kuuluv tulumaks (-)		-41	0	-41	0
Aruandeperioodi puhaskasum		2 134	3 480	957	-1 298
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		423	1 185	578	-1 087
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		1 711	2 295	379	-211
Muu koondkasum/- kahjum					
Omanikuvahetusega seotud muutused	19	-313	286	-389	36
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	10	-1 874	-2 053	-671	104
Valuutakursi vahed välisettevõtete ümberarvestusel		-103	0	27	0
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		-2 290	-1 767	-1 033	140
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-504	-58	-330	-70
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		-1 786	-1 709	-703	210
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-156	1 713	-76	-1 158
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-81	1 127	248	-1 157
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-75	586	-324	-1
Kasum aktsia kohta					
Tava (eurot aktsia kohta)		0,11	0,31	0,15	-0,28
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		0,11	0,31	0,15	-0,28

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus- osanikele kuuluv omakapital	Omakapital kokku
	Aktsia- kapital	Ülekurs	Reserv- kapital	Jaotamata kasum		
Saldo 31.12.2022	3 855	8 917	0	7 094	457	20 323
2023						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	1 185	2 295	3 480
Aruandeperioodi muu koondkasum/ -kahjum	0	0	0	-58	-1 709	-1 767
Reservkapitali moodustamine	0	0	385	-385	0	0
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine	0	0	0	0	125	125
Saldo 31.12.2023	3 855	8 917	385	7 836	1 168	22 161
2024						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	423	1 711	2 134
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-504	-1 786	-2 290
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine	0	0	0	0	5	5
Saldo 31.12.2024	3 855	8 917	385	7 755	1 098	22 010

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 18).

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	12 kuud 2024	12 kuud 2023
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	21	4 332	5 034
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		204	193
Muud muutused		-278	-200
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		789	152
Varude muutus	18	6 464	-5 676
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-2 602	-3
Rahavood põhitegevusest kokku		8 909	-500
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-23	-24
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-3	-2
Tasutud tütarettevõtete soetamisel		-1	-3
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel	6	-4 420	-1 985
Laekunud tütarettevõtete müügist		1 601	595
Laekunud intressid		39	34
Antud laenud	4	-918	-311
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-3 725	-1 696
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	37 619	40 412
Saadud laenude tagasimaksed	7	-38 869	-30 817
Makstud intressid	18	-5 326	-3 922
Kapitalirendi tagasimaksed		-9	-9
Kasutusrendi tagasimaksed		-147	-130
Makstud dividendid		0	0
Tasutud tütarettevõtte jagunemisel	10	-1 537	0
Vähemusosaluse sissemaksed omakapitali	19	209	161
Osakapitali väljamaksed vähemusosalusele	19	-134	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest		1 738	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-83	-15
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-6 539	5 680
Rahavood kokku		-1 355	3 484
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
Tütarettevõtete omandamisel saadud raha		0	366
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		-1 355	3 484
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		6 249	7 604

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

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

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

Kontsern on korrigeerinud 2023. aasta IV kvartali võrdlusandmeid:

tuhandates eurodes	Algne IV kvartal 2023	Muutus	Korrigeeritud IV kvartal 2023
Üldhalduskulud (lisa 15)	-357	-5	-362
Finantstulud (lisa 17.1)	45	18	63

Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 31.12.2024 on kasutuslood väljastatud Strēlnieku 4b ja Ranka Dambis 5 arendusprojektidele Riias ning Nõmme tee 57 arendusprojektile Tallinnas.

Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 31.12.2024 müümata 30 korterit (31.12.2023: 11) nendest 1 korterit Strēlnieku 4b, 19 korterit Ranka Dambis 5 ja 10 korterit Nõmme tee 57 arendusprojektides.

Lisaks on müügiks valmis arendusprojektid Tallinnas, Paldiski mnt 227C ja Manufaktuuri 7 millele ei ole väljastatud kasutusluba. Paldiski mnt 227 C arendusprojektis on seisuga 31.12.2024 asjaõiguslepingutega müümata 52 korterit ja Manufaktuuri 7 arendusprojektis 47 korterit.

Detsembris müüdi Hepsor AS tütarettevõtte Hotell L4 OÜ (endine ärinimi Hepsor L4 OÜ), varud vähenesid 3,3 miljonit eurot (lisa 18).

2024. aastal toimus Meistri 14 arendusprojekti ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks. Lisainformatsioon lisas 5.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.12.2024 on aruandeperioodi intressikulud varudesse kapitaliseeritud summas 3740 tuhat eurot (31.12.2023: 2738 tuhat eurot). Lisainformatsioon lisas 18.

Kontserni varude all kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				31.12.2024		31.12.2023	
Address	Arendusettevõte	Asukoht	Segment	Soetusmaksumus	Projekti staatus	Soetusmaksumus	Projekti staatus
Pooleliolevad arendusprojektid							
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	598	E
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	9 530	E	14 109	D
Narva mnt 150, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	4 071	A	3 889	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	7 556	D	5 056	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	7 260	E	16 120	D
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	0	-	3 153	C
Alvari 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 885	B	1 657	A
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 022	A	2 023	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 305	A	1 228	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 131	A	932	A
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	3 778	E
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 153	B	1 029	A
Võistluse 7, Tallinn	Hepsor V7 OÜ	Eesti	Elukondlik	425	B	0	-
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	1 079	B	717	B
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	3 902	D
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	6 794	D	1 554	C
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	618	B	501	B
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 431	B	4 120	B
Jurmala Gatve 74, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	5 226	D	621	B
Smaidu, Dreilini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	4 226	A	4 046	A
Eiženijas 18, Riia	Hepsor E18 SIA	Läti	Elukondlik	361	A	0	-
-muud projektid		Eesti		0	-	18	A
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				59 073		69 051	
Müügiks valmis arendusprojektid							
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	2 626	E	0	-
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 349	E	0	-
Meistri 14, Tallinn	Hepsor Meistri 14 OÜ	Eesti	Äri	0	-	7 667	E
Strelnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	77	E	603	E
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	0	-	102	E
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				5 068		8 388	
Varud kokku				64 141		77 439	

Projekti staatused on liigitatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
A – planeering menetluses	11 624	14 822
B – ehitusluba menetluses	11 083	5 959
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	0	9 763
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	19 576	34 131
E – ehitus valmis, müügis	21 858	12 764
Varud kokku	64 141	77 439

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023	
Nõuded ostjatele	463	342	
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-13	0	
Nõuded ostjatele kokku	450	342	
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
	Käibemaks	147	1 019
	Muud maksud	0	0
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	113	110	
Ettemaksed kokku	260	1 129	
Muud lühiajalised nõuded			
	Intressinõuded	2	6
	Muud lühiajalised nõuded	49	67
Muud lühiajalised nõuded kokku	51	73	
Nõuded ja ettemaksed kokku	761	1 544	

Lisa 4. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Vähemusosaluse omanik	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 21)	Kokku
2024				
Laenujääk seisuga 31.12.2023	311	0	1 729	2 040
Antud laenud	0	200	718	918
Ettevõtte jagunemine (lisa 10)	-311	0	0	-311
Tegeliku intressimäära mõju	0	0	-19	-19
Laenujääk seisuga 31.12.2024	0	200	2 428	2 628
- lühiajaline osa	0	200	0	200
- pikaajaline osa	0	0	2 428	2 428
Lepinguline/sisemine intressimäär aastas	-	0%	7%/ 6,7%	
2023				
Laenujääk seisuga 31.12.2022	0	0	1 766	1 766
Antud laenud	311	1 467	0	1 778
Ümberliigitamine finantsinvesteeringuks	0	-1 467	0	-1 467
Tegeliku intressimäära mõju	0	0	-37	-37
Laenujääk seisuga 31.12.2023	311	0	1 729	2 040
- lühiajaline osa	311	0	0	311
- pikaajaline osa	0	0	1 729	1 729
Lepinguline/sisemine intressimäär aastas	3%	0%	7%	

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

Hepsor M14 OÜ büroohoone arendusprojekt Tallinnas, Meistri 14 ehitus valmis 2021. aastal. Seisuga 31.12.2024 liigitati hoone kinnisvarainvesteeringuks, mida kajastatakse õiglasel väärtuses. Kontsern teostas hindamise viie aasta diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteeringu eesmärgiks on teenida üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas. 2024. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,1% ning diskontomäära 8,1%. Seisuga 31.12.2024 hinnati vara õiglasel väärtuseks 8,0 miljonit eurot. Kontsern teenis ümberliigitamisest kasumit 312 tuhat eurot.

Lisa 6. 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 31.12.2024 on finantsinvesteeringute bilansiline väärtus 6424 (31.12.2023: 2005) tuhat eurot.

Lisa 7. Saadud laenud

Hepsor AS 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 AS 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).

2025. aasta veebruaris sõlmis Hepsor AS LHV Pangaga laenulepingu lisa, millega vähendati kontsernilaenu laenulimiiti 6 miljon euroni.

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

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 21)	Kokku
2024				
Laenujääk seisuga 31.12.2023	36 309	19 213	1 383	56 905
Saadud laenu	28 221	4 688	4 710	37 619
Tagastatud laenu	-29 296	-4 851	-4 722	-38 869
Tütarettevõtte müügist tulenev laenu vähendus	-1 300	0	0	-1 300
Tegeliku intressimäära mõju	-106	439	0	333
Laenujääk seisuga 31.12.2024	33 828	19 489	1 371	54 688
- lühiajaline osa	17 753	4 345	1 238	23 336
- pikaajaline osa	16 075	15 144	133	31 352
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>EU6+3,75%-5,9%; 5,5%</i>	<i>0-12%</i>	<i>7-12%</i>	
<i>Tegelik intressimäär aastas</i>	<i>7,34-13,7%</i>	<i>5,6%-10,6%</i>	<i>8,9%</i>	
2023				
Laenujääk seisuga 31.12.2022	30 129	16 145	2 306	48 580
Saadud laenu	30 335	8 988	1 089	40 412
Tagastatud laenu	-24 310	-5 007	-1 500	-30 817
Ümberliigitamine kontsernilaenuks	0	0	-512	-512
Tegeliku intressimäära mõju	155	-607	0	-452
Liitintressi mõju	0	-306	0	-306
Laenujääk seisuga 31.12.2023	36 309	19 213	1 383	56 905
- lühiajaline osa	34 372	4 845	1 383	40 600
- pikaajaline osa	1 937	14 368	0	16 305
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>EU6+3,75%-8%; 5,5%</i>	<i>0-12%</i>	<i>12%</i>	
<i>Tegelik intressimäär aastas</i>	<i>7,6%</i>	<i>5,4%-11,8%</i>	<i>-</i>	

Seisuga 31.12.2024 on arendusprojektide riski vastu saadud 89% (31.12.2023: 87%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 31.12.2024				
Arendusprojektidesse antud laenu	27 888	19 489	1 371	48 748
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 940	0	0	5 940
Kokku	33 828	19 489	1 371	54 688
Seisuga 31.12.2023				
Arendusprojektidesse antud laenu	30 309	18 003	1 383	49 695
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	6 000	1 210	0	7 210
Kokku	36 309	19 213	1 383	56 905

Seisuga 31.12.2024 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 664	2027	4 900	5,46%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 980	-
LHV Pank AS	Eesti	4 746	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	9 530	-
LHV Pank AS	Eesti	1 105	2026	2 450	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Nõmme tee 57, Tallinn	2 349	-
LHV Pank AS	Eesti	5 678	2026	5 758	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Manufaktuuri 7, Tallinn	7 260	-
Bigbank AS	Läti	1 900	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Ganību dambis 17A Riia; kommertsant	4 431	-
Bigbank AS	Läti	2 138	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Ranka dambis 5, Riia	2 989	1 200
Bigbank AS	Läti	3 945	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Jūrmalas gatve 74, Riia	5 226	1 000
Bigbank AS	Läti	3 712	2027	9 000	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek – Ulbrokas 34, Riia; kommertsant	6 794	450

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

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus	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+8%	Hüpoteek- Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 12, Tallinn	16 120	-
Coop Pank AS	Eesti	109	2025	1 504	6M Euribor+6%	Hüpoteek- Paevälja 11, Tallinn	598	150
Bigbank AS	Läti	1 937	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Ganību dambis 17A Riia; kommertsant	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- Jūrmala Gatve 74, Riia	621	1 000

Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele	1 138	2 961
Maksuvõlad		
Käibemaks	663	503
Füüsilise isiku tulumaks	40	32
Sotsiaalmaks	65	55
Ettevõtte tulumaks	41	0
Muud maksud	7	7
Maksuvõlad kokku	816	597
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	113	116
Intressivõlad (lisa 18)	1 011	1 020
Muud viitvõlad	67	52
Viitvõlad kokku	1 191	1 188
Muud lühiajalised võlad		
Varjatud tulemisinstrumendid (lisa 10)	2 074	2 061
Muud võlad	1 323	381
Muud lühiajalised võlad kokku	3 397	2 442
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	6 542	7 188

Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Intressivõlad (lisa 18)	2 539	1 648
Muud pikaajalised võlad	2 096	410
Muud pikaajalised kohustised kokku	4 635	2 058

Seisuga 31.12.2024 on muude pikaajaliste võlgade all on kajastatud võlg arendusprojekti StokOfiss 34 finantseerimisse kaasatud finantsinvestoritele kokku summas 1,7 miljonit eurot.

Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid

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

Vastavalt T2T4 OÜ osanike vahel sõlmitud jagunemislepingule tasaarveldati ettevõtte poolt osanikele antud laen varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustisega summas 311 tuhat eurot (lisa 4).

Vastavalt Kvarta SIA ja Hepsor Marupe SIA osanike vahel sõlmitud jagunemislepingule tasuti vähemusosanikele kokku 1 537 tuhat eurot, millega vähendati varjatud tuletisinstrumendidest tulenevat kohustist.

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

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustiste saldo 01.01	2 061	8
Jagunemislepingutest tulenevad tasaarveldused vähemusosanikega:		
<i>Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn (lisa 4)</i>	-311	311
<i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>	-825	1 025
<i>Elukondlik arendus Liela 45, Marupe</i>	-725	725
Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustiste muutus	200	2 053
Aruandeaasta vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus koondkasumis		
<i>Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn</i>	0	-311
<i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>	0	-1 025
<i>Elukondlik arendus Liela 45, Marupe</i>	0	-725
<i>Elukondlik arendus Manufaktuuri 7, Tallinn</i>	-1 874	0
Kokku aruandeaasta vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	-1 874	-2 053
Kokku kohustised varjatud tuletisinstrumentidest (lisa 8)	2 074	2 061

Lisa 11. Tingimuslikud kohustised

11.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31.12.2024 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 5 921 tuhat eurot (31.12.2023: 11 535 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. 31 detsember 2024 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2025-2029.

11.2 Kohtuvaidlus

Harju Maakohus on võtnud menetlusse Manufaktuuri 18 seitsme korteriomaniku hagi Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Phoenix OÜ vastu kahju nõudes. Hagi põhineb väitel, et hagejatele 2018-2019 müüdüd korteriomanditel on ehituslikud puudused. Hagejad nõuavad neile väidetavalt tekkinud kahju hüvitamist summas 467 tuhat eurot ja sellelt summalt arvatavaid viiviseid.

Hepsor Phoenix OÜ juhtkond ei pea esitatud hagi põhjendatuks ning seni esitatud asjaolude põhjal hindab nõude rahuldamist ebatõenäoliseks.

11.3 Kontserni antud garantiid

Informatsioon Kontserni antud garantiide kohta on esitatud lisa 7.

Lisa 12. Müügitulu

tuhandetes eurodes	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
Kinnisvara müük	36 188	39 520	9 433	4 747
Projektijuhtimisteenused	915	88	781	15
Üüritulu	1 078	1 270	272	289
Muu müügitulu	216	257	56	36
Kokku	38 397	41 135	10 542	5 087

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 21.

Lisa 13. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
Müüdnud kinnisvara maksumus	-29 729	-32 006	-7 629	-4 406
Tööjõukulud (lisa 16)	-868	-1 006	-231	-246
Põhivara kulum	-33	-31	-8	-7
Muud kulud	-1 005	-1 024	-143	-184
Kokku	-31 635	-34 067	-8 011	-4 843

Lisa 14. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
Tööjõukulud (lisa 16)	-192	-128	-78	-39
Põhivara kulum	-48	-46	-13	-11
Muud kulud	-658	-402	-204	-127
Kokku	-898	-576	-295	-177

Lisa 15. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	korregeeritud IV kvartal 2023
Tööjõukulud (lisa 16)	-1 108	-847	-281	-238
Põhivara kulum	-123	-117	-26	-34
Sõidu-, transpordi- ja lähetuskulud	-113	-72	-33	-6
Ostetud teenusete kulud (lisa 1)	-309	-360	-102	-77
Muud kulud	-149	-76	-18	-7
Kokku	-1 802	-1 472	-460	-362

Lisa 16. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
Palgakulud	-1 657	-1 455	-481	-405
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-511	-526	-109	-118
Kokku (lisad 13,14,15)	-2 168	-1 981	-590	-523

Seisuga 31. detsember 2024 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 28 (31.12.2023: 26) inimest, sh Eestis 14 (31.12.2023: 13) ning Lätis 14 (31.12.2023: 13).

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, Hepsor Finance OÜ ja Hepsor SIA juhatuse liikmed. Mais, 2024. aastal alustas Hepsor Finance OÜ juhatuse liikmena tööd Eesti maajuht Mihkel Mäger. Oktoobris alustas Hepsor SIA juhatuse liikmena tööd Gints Vanders.

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud 2024. aastal olid 500 tuhat eurot (2023: 363 tuhat eurot).

Lisa 17. Finantstulud ja -kulud

17.1 Finantstulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	korrigeeritud IV kvartal 2023
Intressitulud	185	163	31	43
Tütarettevõtete müügist saadud tulud	0	980	0	0
Kasum finantsinvesteeringult kapitaliosaluse meetodil (lisa 1)	0	18	0	18
Muud finantstulud	38	29	38	0
Diskonteerimistulu	198	2	90	2
Kokku	421	1 192	159	63

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

17.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
Intressikulud	-2 473	-1 920	-1 096	-492
Kahjum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil (lisa 20)	0	-567	0	-384
Muud finantskulud	-83	-113	-41	-62
Diskonteerimiskulu	-22	-146	-22	-146
Kokku	-2 578	-2 746	-1 159	-1 084

2024. aasta jooksul on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 3 740 tuhat eurot (12 kuud 2023: 2 738 tuhat eurot).

Lisa 18. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	3 740	2 738
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 2)	13 298	-7 679
Tütarettevõtte müügist realiseerunud kasum	0	385
Tütarettevõtte müügist tulenev muutus (lisa 2)	-3 324	0
Ümberliigitamine varudest kinnisvarainvesteeringuks (lisa 5)	-7 667	0
Tegeliku ja liitintressimäära mõju	417	-1 120
Varude muutus kokku	6 464	-5 676
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes	-2 473	-1 920
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-3 740	-2 738
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 8, 9)	882	464
Vabatahtliku reservi moodustamine	5	0
Liitintressimäära mõju	0	272
Makstud intressid kokku	-5 326	-3 922

Lisa 19. 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.
- ✓ Novembris, 2024. aastal sõlmisid Hepsor Marupe SIA osanikud jagunemislepingu. Jagunemiskanne tehti äriregistris 04.02.2025.
- ✓ Kvarta SIA jagunemise kanne tehti äriregistris 20.01.2025.
- ✓ 17.12.2024 jõudis lõpule T2T4 OÜ jagunemine, Hepsorile kuuluva osa jagunevas ühingus omandas Hepsor Finance OÜ.
- ✓ Detsembris, 2024 müüs Hepsor AS tütarettevõtte Hotell L4 OÜ (endine ärinimi Hepsor L4 OÜ).

Muudatused kontserni struktuuris 2024. aastal ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele olid:

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	-43	252	0	209
Kvarta SIA	19	4	0	0
Hepsor Marupe SIA	20	-164	0	-134
Hotell L4 OÜ	-397	0	0	0
T2T4	0	-5	0	0
Kokku	-401	88	0	75

Muudatused kontserni struktuuris 2023. aastal ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele olid:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavoog	
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Netorahavoog tütarettevõtte müügist	Tütarettevõtete omandamisel saadud raha
Hepsor Bal 9 OÜ	-11	11	-	-
Hepsor Bal 9 SIA	-3	3	-	-
Hepsor U30 SIA	54	14	595	-
Hepsor U34 SIA	-17	53	-	-
Hepsor RD5 SIA	-30	30	-	-
Hepsor JG SIA	-23	23	-	-
Riga 4 Properties SIA	-35	210	-	330
Hepsor N170 OÜ	7	0	-	36
Kokku	-58	344	595	366

- ✓ Kontsern ostis 2023. aasta jaanuaris vähemusosanikelt välja osalused Hepsor Bal9 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 pangalaenu ja omanikelaenu.
- ✓ Augustis 2023. aastal ostis Hepsor AS vähemusosanikelt välja osalused Hepsor N170 OÜ-s, saades ettevõtte 100%-liseks omanikuks.
- ✓ Augustis tasus Hepsor Latvia OÜ osakapitali sissemakse Riga Properties 4 SIA osakapitali, saades ettevõttes 50%-lise osaluse.
- ✓ 2023. aasta detsembris suurendas Hepsor Latvia OÜ, Hepsor U34 SIA, Hepsor RD5 SIA ja Hepsor JG SIA osakapitale 354 tuhande euro võrra, millest Hepsor Latvia OÜ vähemusosanikule kuulub 70 tuhat eurot. Hepsor U34 SIA vähemusosanik suurendas osakapitali 36 tuhande euro võrra.

Lisa 20. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmiseses sidusettevõttes:

	Osaluse- ja hääleõigus	
	31.12.2024	31.12.2023
Hepsor P113 OÜ	45	45

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	373	193
Nõuded ja ettemaksud	129	52
Käibevara kokku	502	245
Põhivara		
Aktsiad ja osad	3	0
Kinnisvarainvesteering	10 610	9 330
Põhivara kokku	10 613	9 330
Varad kokku	11 115	9 575
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	7 152	128
Võlad tarnijatele ja muud võlad	178	44
Lühiajalised kohustised kokku	7 330	172
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 385	11 968
Muud pikaajalised kohustised	771	373
Pikaajalised kohustised kokku	7 156	12 341
Kohustised kokku	14 486	12 513
Omakapital	-3 371	-2 938
Kohustised ja omakapital kokku	11 115	9 575

Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekt Tallinnas, Pärnu mnt 113 ehitus valmis 2022. aasta viimases kvartalis. Hoone on liigitatud kinnisvarainvesteeringuks, mida kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse hindamise teostas Colliers International Advisors OÜ. Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteeringu eesmärgiks on teenida üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood või turu keskmistel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üürnike riskitasemeid jms. 2024. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% (31.12.2023: 7,7%) ning diskontomäära 8,75% (31.12.2023: 8,9%). Seisuga 31.12.2024 hinnati vara õiglaseks väärtuseks 10,6 miljonit eurot (31.12.2023: 9,3 miljonit eurot).

2023. aastal sai kontsern sidusettevõtetest Hepsor P113 OÜ kapitaliosaluse meetodil kahjunit 567 tuhat eurot (lisa 17.2).

Hepsor AS on andnud sidusettevõttele Hepsor P113 OÜ laenu summas 2,5 miljonit eurot, seisuga 31.12.2024 ei ole antud laenuõuet allahinnatud, kuna ettevõtte omanikud ei plaani, ega ole kohustatud kinnisvarainvesteeringut hinnatud väärtusega müüma.

Seisuga 31.12.2024 on hoone 77% ulatuses üürilepingutega kaetud.

Lisa 21. 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, Lätis ja Kanadas

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
Eesti	32 541	13 612	8 865	3 064
Läti	5 856	27 523	1 677	2 023
Kokku	38 397	41 135	10 542	5 087

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisa 12.

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

12 kuud 2024 tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
Müügitulu	31 627	4 823	0	731	300	183	733	38 397
sh üüritulu	120	31	0	627	300	0	0	1 078
Ärikasum	5 541	805	-47	897	102	-2 305	-661	4 332
Varad	37 703	10 316	6 826	12 784	16 077	4 033	1 074	88 813
Kohustised	24 598	7 922	3 061	9 616	10 211	7 991	3 404	66 803

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

IV kvartal 2024 tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
Müügitulu	8 631	870	0	181	78	54	728	10 542
sh üüritulu	36	4	0	154	78	0	0	272
Ärikasum	1 710	139	-35	447	57	-696	376	1 998
Varad	37 703	10 316	6 826	12 784	16 077	4 033	1 074	88 813
Kohustised	24 598	7 922	3 061	9 616	10 211	7 991	3 404	66 803

IV kvartal 2023 tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
Müügitulu	2 867	1 928	0	182	95	15	0	5 087
sh üüritulu	27	16	0	151	95	0	0	289
Ärikasum	426	-8	-13	151	48	-557	-324	-277
Varad	48 041	8 689	2 167	15 569	10 259	6 045	218	90 988
Kohustised	37 058	5 675	3	11 379	5 797	7 579	1 349	68 840

Lisa 22. Seotud osapooled

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

Saldod ja tehingud seotud osapooltega:

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded		
Antud laenud (lisa 4)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	1 729	1 766
Antud laenud	718	0
Tagasimaksed	0	0
Tegeliku intressimäära mõju	-19	-37
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	2 428	1 729
Nõuded ostjatele ja muud nõuded		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	9	156
Sidusettevõtted	1	1
Intressinõuded		
Sidusettevõtted	309	159
Võlad		
Saadud ettemaksed		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	564	560
Saadud laenud (lisa 7)		
Sidusettevõtted		
Laenujääk seisuga 01.01	0	423
Saadud laenud	0	89
Tagasimaksed	0	0
Ümberliigitatud kontsernilaenuks	0	-512
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	0
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Laenujääk seisuga 01.01	1 383	1 883
Saadud laenud	4 710	1 000
Tagasimaksed	-4 722	-1 500
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 371	1 383
Võlad tarnijatele		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	942	2 960
Intressivõlad		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	27	68

Kaupade ja teenuste ost ja müük:

tuhandetes eurodes	12 kuud 2024	12 kuud 2023	IV kvartal 2024	IV kvartal 2023
Kaupade ja teenuste müük				
Sidusettevõtted	117	56	26	9
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	515	357	225	192
Kaupade ja teenuste müük kokku	632	413	251	201
Kaupade ja teenuste ost				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	20 022	34 090	3 701	8 056
<i>sellest ehitusteenus</i>	<i>19 847</i>	<i>33 497</i>	<i>3 623</i>	<i>8 056</i>
Teenitud intressitulu				
Sidusettevõtted				
Teenitud intressid	150	124	42	32
Kaasnev intressikulu				
Sidusettevõtted				
Kogunenud intressid	0	9	0	2
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud				
Kogunenud intressid	187	179	97	38
Makstud intressid	228	268	112	18

Lisa 23. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- ✓ Hepsor AS sõlmis LHV Pank AS-ga pangalaenu lepingu lisa, millega vähendati laenulimiiti üheksa miljonilt eurolt kuuete miljonile eurole.
- ✓ Kvarta SIA jagunemise kanne tehti äriregistris 20.01.2025.
- ✓ Hepsor Marupe SIA jagunemise kanne tehti äriregistris 04.02.2025.

Lisa 24. Riskijuhtimine

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

Strateegiline risk

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

Tururisk

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

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

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

Kontserni pangalaenud on 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. Mitmes pangalaenulepingus 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 krediitvõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti, Läti ja Kanada tunnustatud pankades. Kontsern kasutab oma peamiste koostööpartnerite hindamiseks avalikult kättesaadavat finantsteavet ja oma varasemat kogemust.

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

Likviidsusrisk

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

Kontsern juhib likviidsusriski, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustuste tähtaegu. Likviidsusriski maandatakse jälgides likviidsuspositsiooni, 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.

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 enamusi kontsernisiseseid 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. Esialgset sõja mõjud on osaliselt taandunud – uute tarneahelate välja töötamise tulemusena on toormehinnad stabiliseerunud, energiahinnad ja inflatsioon on samuti naasmas varasemale tasemele, aga negatiivse mõjuna on majanduskasv aeglustunud. 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 IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Henri Laks

Juhatusse liige

Tallinn, 18. veebruar 2025