

hepsor



Manufaktuuri 12, Tallinn

2025. aasta I kvartali
konsolideeritud auditeerimata
vahearuanne

Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Address:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn
E-post:	info@hepsor.ee
Telefon:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2025-31.03.2025
Majandusaasta:	01.01.2025-31.12.2025
Nõukogu:	Andres Pärloja, Kristjan Mitt, Lauri Meidla
Juhatus:	Henri Laks
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

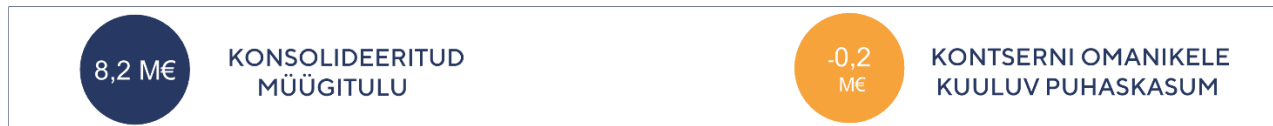
Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendusettevõtte Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) alustas tegevust Eestis 2011. aastal. Kontsern sisenes Läti turule 2017. aastal ja tegutseb sealsel turul Hepsor AS kontsernina alates 2019. aastast. Kanada turul alustati tegevust 2023. aastal.

Sisukord

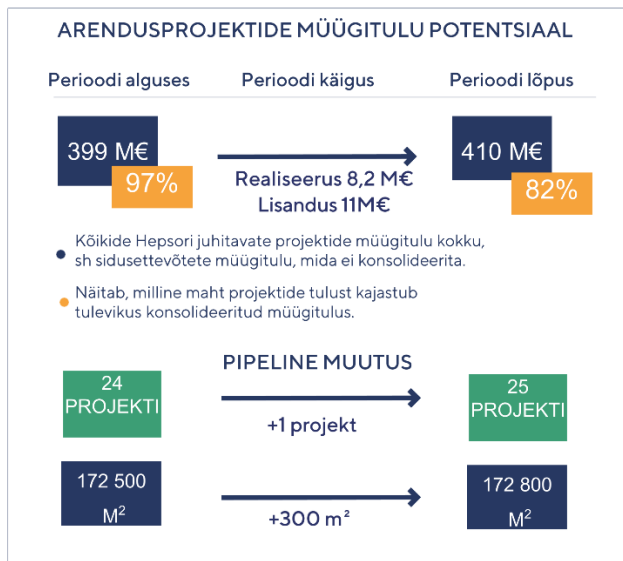
Juhtkonna aruanne	4
Arendusprojektide ülevaade	7
Kontserni struktuur	18
Majandustulemused	19
Aksia ja aktsionärid	22
Konsolideeritud finantsaruanded	24
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	24
Konsolideeritud koondkasumi aruanne	25
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	26
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	27
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	28
Lisa 1. Üldine informatsioon	28
Lisa 2. Varud	28
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	30
Lisa 4. Antud laenud	30
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	31
Lisa 6. Finantsinvesteeringud	31
Lisa 7. Saadud laenud	31
Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad	34
Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised	34
Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid	34
Lisa 11. Tingimuslikud kohustised	35
Lisa 12. Müügitulu	35
Lisa 13. Müüdud kaupade ja teenuste kulu	35
Lisa 14. Turustuskulud	35
Lisa 15. Üldhalduskulud	36
Lisa 16. Tööjõukulud	36
Lisa 17. Finantstulud ja -kulud	36
Lisa 18. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele	37
Lisa 19. Sidusettevõtted	38
Lisa 20. Segmendiaruandlus	39
Lisa 21. Seotud osapooled	40
Lisa 22. Aruandeperioodi järgsed sündmused	41
Lisa 23. Riskijuhtimine	41
Juhatuse kinnitus	43

Juhtkonna aruanne

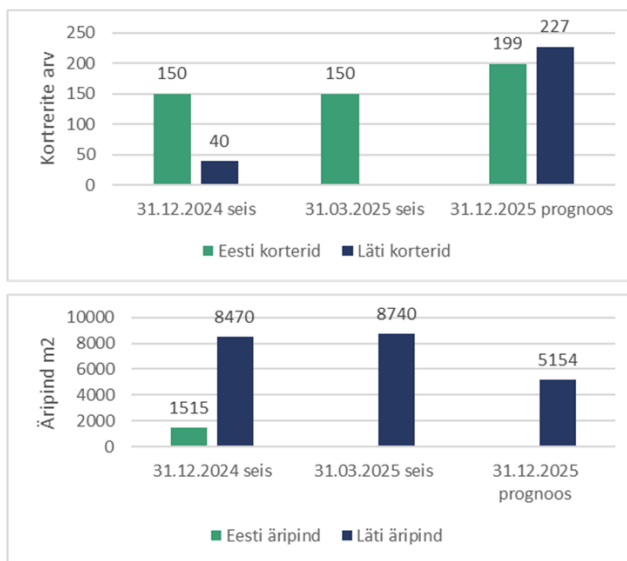
2025. AASTA 3 KUU AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



PIKK VAADE (31.12.2024 VS 31.12.2025)



EHITUSES OLEVAD KORTERID JA BÜROOPINNAD



Seisuga 31.03.2025 ehituses		Ehitus valmib 2025		2025. aastal alustakse ehitusega	
Projekt	Projekti info	Projekt	Projekti info	Projekt	Projekti info
Manufaktuuri 5 I etapp	150 korterit	Stokofiss 34	8 740 m ² äripinda	Manufaktuuri 12	49 korterit
Stokofiss 34	8 740 m ² äripinda			Eizenija 18	54 korterit
				Dzelzavas 74C	103 korterit
				Zala Jugla I etapp	70 korterit
				Ganibu Dambis	5 154 m ² äripinda

ARENDUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHITUSES (SEISUGA 31.03.2025)

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdnud korterite arv*	Müüdnud korterite %	Müümata korterite arv	Ehitus valmis (aasta)
Lilleküla Kodud	26	19	73%	7	2023
Ojakalda Kodud	101	60	59%	41	2024
Manufaktuuri 7	150	120	80%	30	2024
Nameja Residence	38	24	63%	14	2024
Annenhof Majas	40	24	60%	16	2025
Manufaktuuri 12	49	3	6%	46	2026
Eizenija 18	54	0	0%	54	2026
Dzelzavas 74C	103	3	3%	100	2026
Manufaktuuri 5 I etapp	150	13	9%	137	2027
Zala Jugla I etapp	70	2	3%	68	2027
Kokku	781	265	34%	359	
ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritav pind m²	Üürilepingutega kaetud m²	Üürilepingutega kaetud %	Ehitus valmis (aasta)	
P113 Tervisemaja	3 851	3 165	82%	2023	
Grüne Maja	3 430	302	96%	2023	
Manufaktuuri 7	453	178	39 %	2024	
Stokofiss 34	8 740	4 134	47%	2025	
Kokku	16 474	10 778	65%		

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

Head Hepsori aktsionärid



Hepsori 2025. aasta I kvartali konsolideeritud müügitulu oli 8,2 miljonit eurot (I kvartal 2024: 2,3 miljonit eurot). Kontserni esimese kvartali puhaskahjum oli 0,1 miljonit eurot (I kvartal 2024: 1,0 miljonit eurot), sealhulgas emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum oli 0,2 miljonit eurot (I kvartal 2024: 0,9 miljonit eurot).

Hepsori juhatus on teinud aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku maksta aktsionäridele 2025. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 1,0 miljon eurot, mis on 0,26 eurot aktsia kohta. Arvestades aktsia hinda seisuga 31.03.2025 teeb see dividenditootluseks 6,9%.

Peale esimese kvartali aruande perioodi lõppu, aprillis 2025 sõlmis Hepsor Finance OÜ osanike lepingu, mille alusel müüdi 50% suurune osalus Hepsor SOF OÜ-s usaldusfondile EFTEN Special Opportunities Fund. Osanike lepingust tulenevalt omandab Hepsor SOF OÜ Hepsori konterni ettevõtetelt 5 kinnistut Lasnamäel kogumaksumusega 9,0 miljonit eurot. Hepsori aktsionärid teenivad nimetatud tehingutest kokku ligikaudu 3,7 miljonit eurot kasumit, millest 1,9 miljonit realiseerub 2025. aasta järgmiste kvartali tulemustes. Vabanev kapital suunatakse Hepsori kontserni teistesse arendusprojektidesse tänastel koduturgudel. Hepsori ja EFTENi koostööprojekt Lasnamäel hõlmab kokku ligikaudu 300 korteri ning väiksemas mahus äripindade rajamist. Arendus viiakse ellu kolmes etapis, igas etapis on ligikaudu 100 uut kodu. Esimese etapi ehitusega planeeritakse alustada 2026. aastal.

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.

Ehituses ja müügis olevad arendusprojektid

2025. aasta esimeses kvartalis jätkasime arendusporfelli olevate projektide ehituse ja müügi. Klientide huvi Hepsori arenduste vastu on püsinud stabiilsena. Lätis sai aasta alguses valmis Annenhof Majas arendusprojekt, aadressil Jūrmalas gatve 74, kus klientide huvi uute korterite ostuks on olnud kõrge. Märtsi lõpuks oli Annenhof Majas arendusprojektis müüdud 60 % kõikidest korteritest.

2025. aasta esimeses kvartalis andsime klientidel üle 42 kodu (I kvartal 2024: 12 kodu). Tallinnas andsime klientidele üle 26 kodu, millest 12 kodu Manufaktuuri 7 arendusprojektis, 10 kodu Ojakalda Kodude arendusprojektis ja 4 kodu Lilleküla Kodude arendusprojektis.

Riias andsime klientidele üle 16 kodu, millest 5 kodu Rank Dambis arendusprojektis, 10 kodu Annenhof Majas arendusprojektis ja viimase kodu andsime üle Strlneiku 4B arendusprojektis.



2024. aastal alustasime Riias aadressil Ulbrokas 34, StokOfiss 34 ehitust. StokOfiss 34 on 8740 m² üüripinnaga mitmefunktsiooniline ärihoone. Kui 2024. aastal olime sõlminud üürilepingud 6%-le kogu üüritavast pinnast, siis seisuga 31.03.2025 on üürilepingute kaetud ligi pool ehk 47% kogu üüritavast pinnast. Ehituse planeeritav lõpp on 2025. aasta kolmandas kvartalis.

Sidusettevõttena kajastatud Hepsor P113 OÜ-le kuuluvas P113 Tervismajas jätkus üürilepingute sõlmimine ning seisuga 31.03.2025 on kogu väljaüüritavast pinnast 82% kaetud üürilepingutega.

2025. aasta esimeses kvartalis oli Hepsori ehituses ja müügis Manufaktuuri 5 asuva endise Balti Puuvilla Ketramise ja Kudumise Vabriku peahoone esimene etapp. Esimeses etapis on kavas rajada 150 uut kodu.

Tulevikuvaade

2025. aastal on kavas alustada nelja uue elamuarendusprojekti ehitusega. Tallinnas Manufaktuuri kvartalis alustame järgmise arendusprojektiga aadressil Manufaktuuri 12, kuhu on kavas rajada 49 uut kodu. Tegemist on Hepsori neljanda arendusega selles piirkonnas. Ehitusega plaanime alustada 2025. aasta teises pooles.

Lätis, Riias, plaanime alustada kokku 227 uue kodu ehitusega:

- Aadressil Eiženijas iela 18 on kavas alustada kahe kortermaja ehitusega, kuhu rajatakse kokku 54 uut kodu;
- Zala Jugla arendusprojektis aadressil Braila iela 23, Jugla alustame I etapi ehitusega, mille raames rajatakse 70 uut kodu;
- Aadressil Dzelzavas 74c planeerime 103 korteriga kortermaja ehitust.

Aruandeaastal soovime alustada Veidema kvartali I etapi ehitustöid, aadressil Ganibu Dambis 17a, kus on plaanis kontorlao ehk stock-office-tüüpi arendusprojekt.

Intresside tase on langemas ning makromajanduslik keskkond paranemas. Eelnev trend loob sobiva fooni arendusprojektide viimiseks müügi- ja ehitusfaasi.

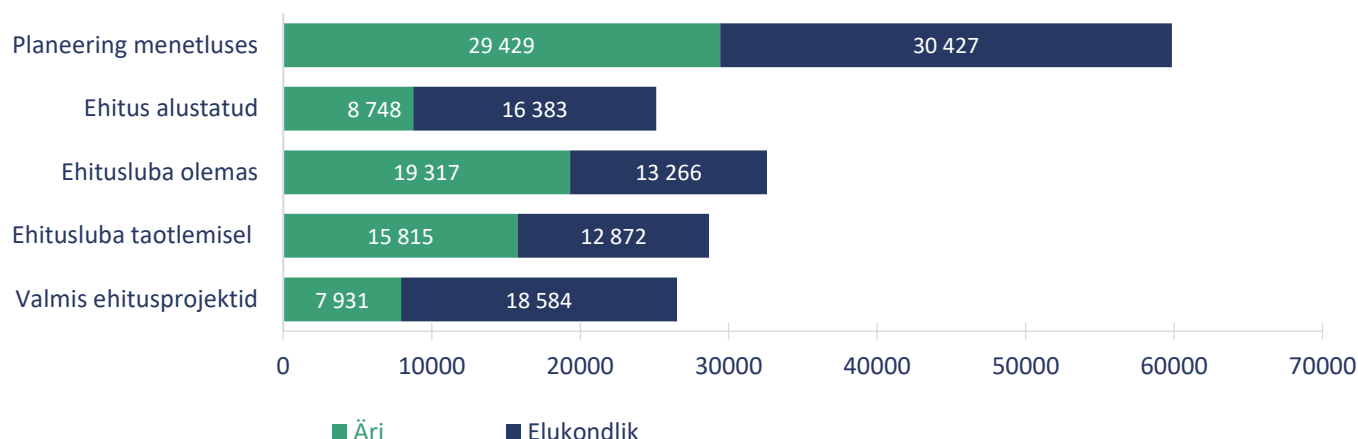
Henri Laks

Juhatuse liige

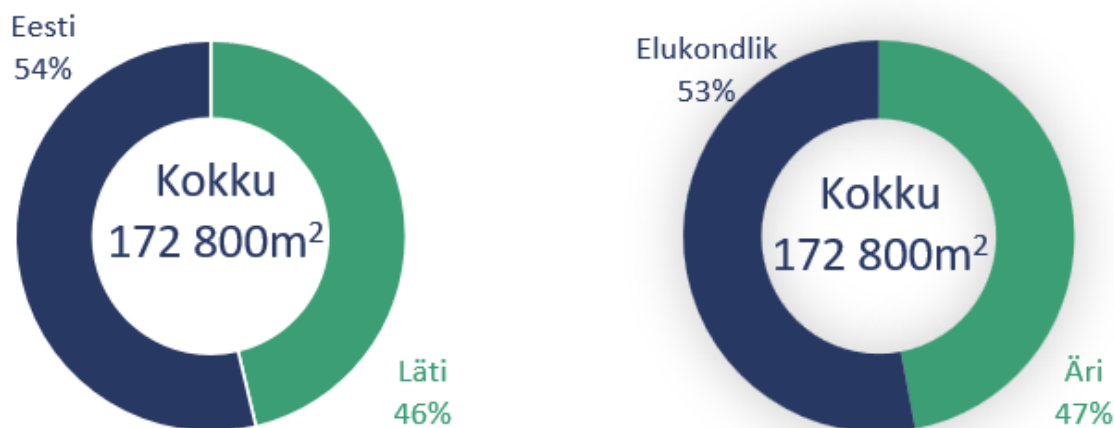
Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 31. märts 2025 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 25 aktiivset arendusprojekti (31. märts 2024: 24 projekti) ja 173 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda (31. märts 2024: 171 tuhat ruutmeetrit).

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel* (seisuga 31. märts 2025):



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel* (seisuga 31. märts 2025):

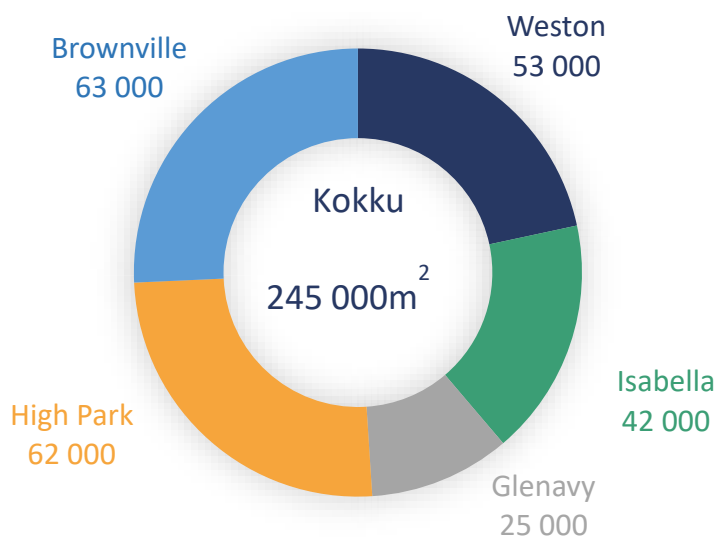


*Välja arvatud Kanada projektid

Arendusprojektid Kanadas (seisuga 31. märts 2025):

Hepsoni Kanada projektid on kajastatud finantsinvesteeringuna. Hepson on investeerinud Torontos viite erinevasse arendusprojekti. Koostöös äripartneritega on Kanada suurimas linnas omandatud projektide esimeseks 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. märts 2025)



Planeering menetluses

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

Ehitusluba menetluses/olemas

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

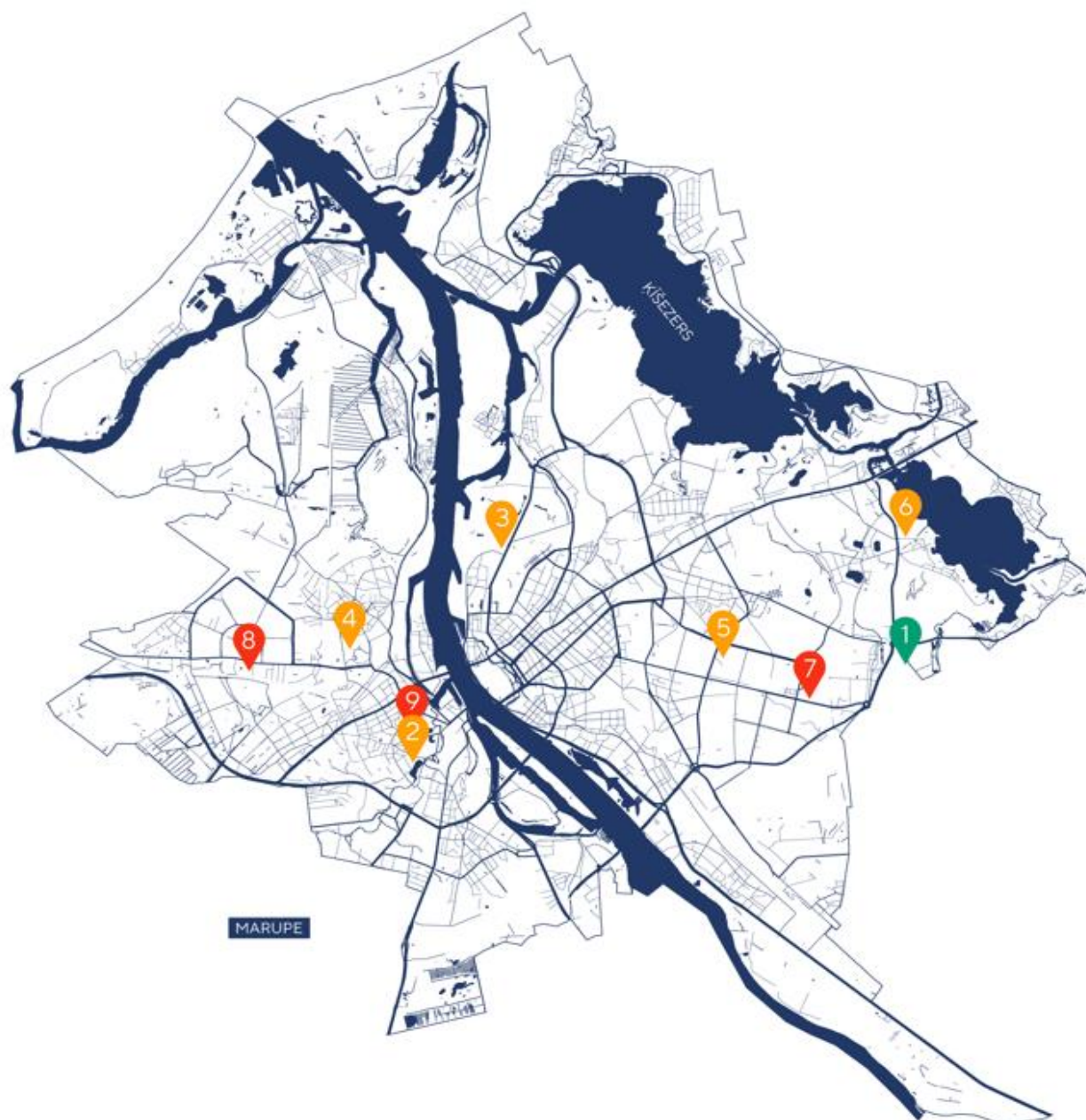
Ehituses ja/või müügis

- 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. märts 2025)



Planeering menetluses

- 1 RP4 Drelini

Ehitusluba menetluses/olemas

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

Ehituses ja/või mūgis

- 7 Ulbrokas 34
- 8 Jurmalas Gatve 74
- 9 Ranka Dambis 5

Projektid Torontos (seisuga 31. märts 2025):



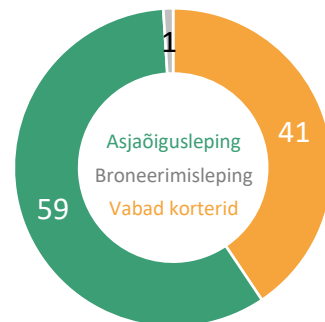
Maa väärindamiseks ostetud kinnistud

- 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

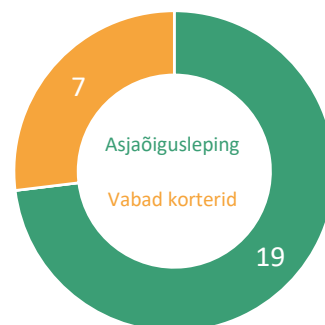
Valmis arendusprojektid (seisuga 31.märts 2025):



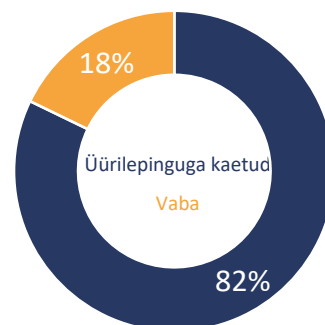
Projekt: Ojakalda Kodud
Arendusettevõtte: Hepsor 3TORN OÜ
Aadress: Paldiski mnt 227c, Tallinn
Korterite arv: 101
Ehituse algus: III kvartal 2022
Ehituse lõpp: II kvartal 2024
Koduleht: hepsor.ee/ojakalda



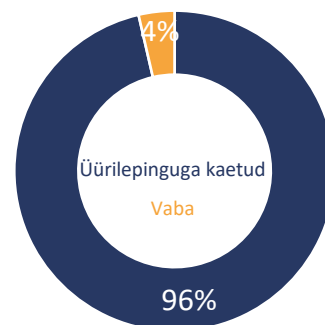
Projekt: Lilleküla Kodud
Arendusettevõtte: Hepsor N57 OÜ
Aadress: Nõmme tee 57, Tallinn
Korterite arv: 26
Ehituse algus: IV kvartal 2022
Ehituse lõpp: I kvartal 2024
Koduleht: hepsor.ee/lillekylakodud/



Projekt: P113 Tervisemaja
Arendusettevõtte: Hepsor P113 OÜ
Aadress: Pärnu mnt 113, Tallinn
Üürিতav pind: 3 851 m²
Täituvus: 82%
Ehituse lõpp: IV kvartal 2022
Koduleht: byroo113.ee/

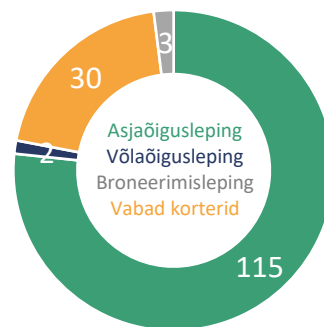


Projekt: Grüne Maja
Arendusettevõtte: Hepsor M14 OÜ
Aadress: Meistri 14, Tallinn
Üürিতav pind: 3 430 m²
Ehituse algus: IV kvartal 2020
Ehituse lõpp: II kvartal 2023
Koduleht: gryne.ee

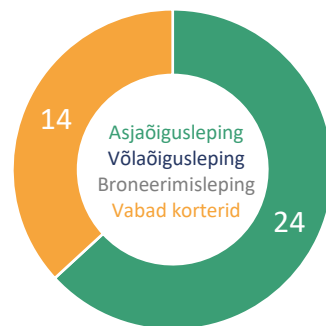




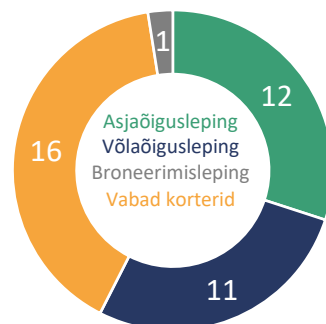
Projekt: Manufaktuuri Kvartal
Arendusettevõte: Hepsor Phoenix 2 OÜ
Aadress: Manufaktuuri 7, Tallinn
Korterite arv: 150
Ehituse algus: I kvartal 2023
Ehituse lõpp: III kvartal 2024
Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur/m7



Projekt: Nameja Residence
Arendusettevõte: 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/



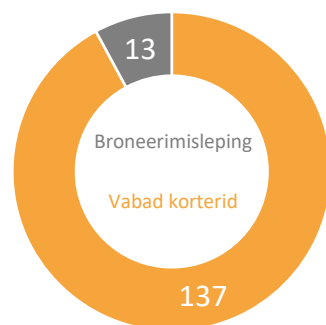
Projekt: Annenhof Majas
Arendusettevõte: Hepsor JG SIA
Aadress: Jūrmalas gatve/Imanta 8. linija, Riia
Korterite arv: 40
Ehituse algus: IV kvartal 2023
Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2025
Koduleht: hepsor.lv/annenhofmajas/en



Arendusprojektid, mis on ehituses (seisuga 31. märts 2025)

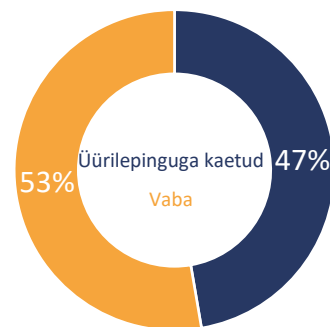


Projekt: Manufaktuuri 5, I etapp
Arendusettevõte: Hepsor Phoenix 3 OÜ
Aadress: Manufaktuuri 5, Tallinn
Korterite arv: 150
Ehituse algus: II kvartal 2024
Planeeritud ehituse lõpp: 2027
Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur





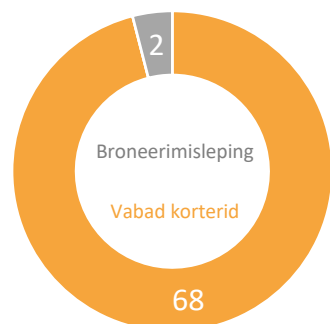
Projekt:	StokOfiss 34
Arendusettevõtte:	Hepsor U34 SIA
Aadress:	Ulbrokas 34, Riia
Üüritav pind:	8 740 m ²
Ehituse algus:	II kvartal 2024
Planeeritud ehituse lõpp:	II kvartal 2025
Koduleht:	hepsor.lv/stokofissu34/en/



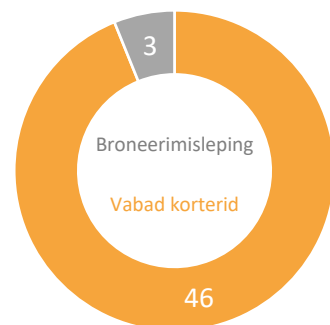
Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2025. aastal (seisuga 31. märts 2025):



Projekt:	Zala Jugla I etapp
Arendusettevõtte:	Hepsor Jugla SIA
Aadress:	Braila 23, Riia
Korterite arv:	70
Planeeritav ehituse algus:	II kvartal 2025
Planeeritud ehituse lõpp:	II kvartal 2027
Koduleht:	hepsor.lv/zalajugla/



Projekt:	Manufaktuuri 12
Arendusettevõtte:	Hepsor Phoenix 4 OÜ
Aadress:	Manufaktuuri 12, Tallinn
Korterite arv:	49
Planeeritav ehituse algus:	II kvartal 2025
Planeeritud ehituse lõpp:	II kvartal 2026
Koduleht:	hepsor.ee/manufaktuur/m12/



Projekt:	Eizenija 18
Arendusettevõtte:	Hepsor E18 SIA
Aadress:	Eizenija 18, Riia
Korterite arv:	54
Planeeritav ehituse algus:	III kvartal 2025
Planeeritud ehituse lõpp:	III kvartal 2026



Projekt: Dzelzavas 74C

Aadress: Dzelzavas 74C, Riia

Korteri arv: 103

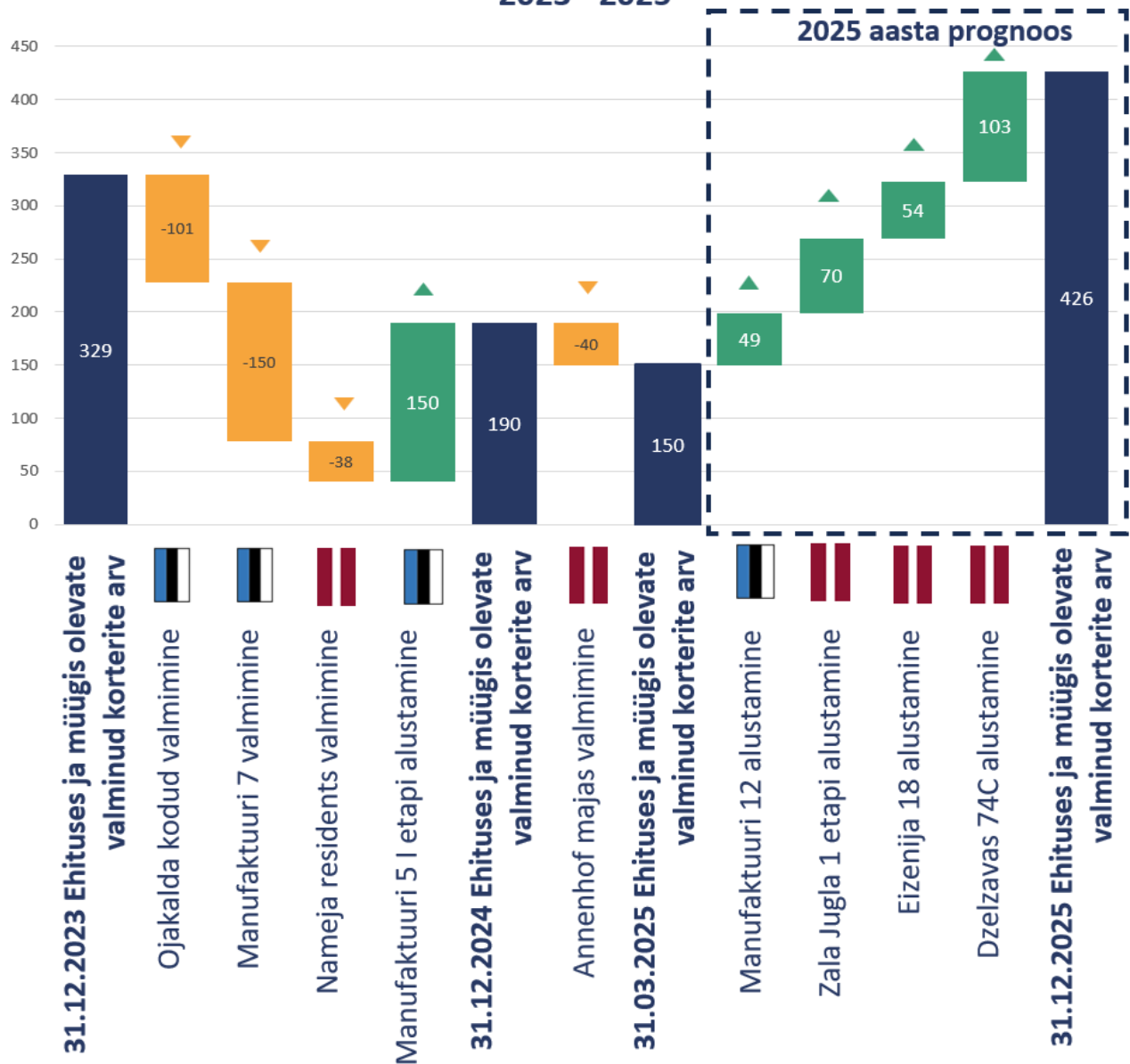
Planeeritav ehituse algus: II kvartal 2025

Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2026

Koduleht: dzresidence.lv/en/



Ehituses olevate ja valminud korterite arvu muutus
2023 - 2025

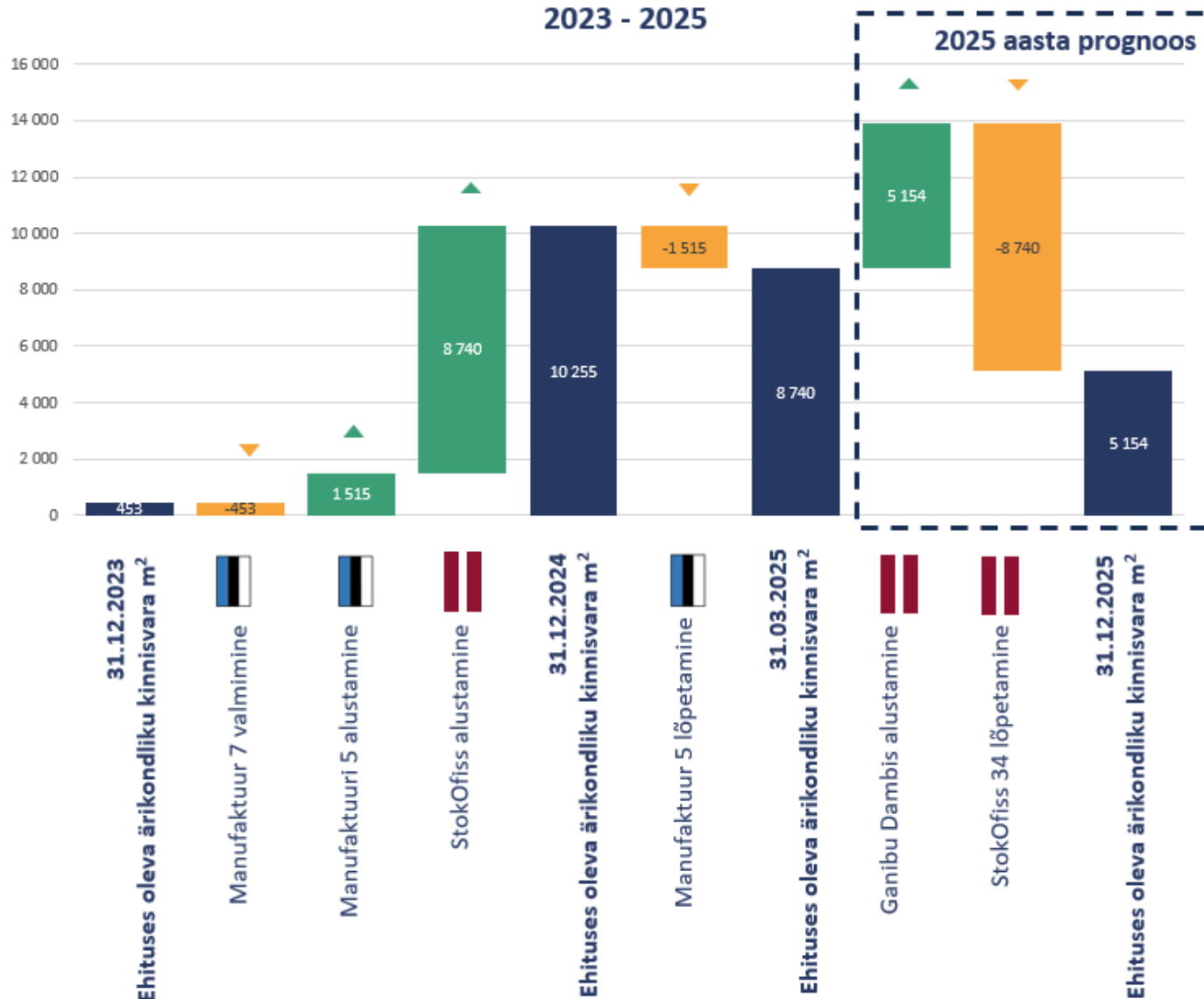


Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 31. märts 2025):

Projekt	Staatus	Korterite arv kokku	Korterite arv		Korterite %		Ehituse valmimine
			Müüdud*	Müümata	Müüdud*	Müümata	
Lilleküla Kodud	Valmis	26	19	7	73%	27%	IV kv 2023
Ojakalda Kodud	Valmis	101	60	41	59%	41%	I kv 2024
Manufaktuuri 7	Valmis	150	120	30	80%	20%	III kv 2024
Manufaktuuri 5	Ehituses	150	13	137	9%	91%	IV kv 2027
Nameja Rezidence	Valmis	38	24	14	63%	37%	III kv 2024
Annenhof Majas	Valmis	40	24	16	60%	40%	I kv 2025
Manufaktuuri 12	Eelmüügis	49	3	46	6%	94%	II kv 2026
Zala Jugla 1 etapp	Eelmüügis	70	2	68	3%	97%	II kv 2027
Eizenija 18	Eelmüügis	54	0	54	0%	100%	III kv 2026
Dzelzavas 74C	Eelmüügis	103	3	100	3%	97%	III kv 2026
Kokku		781	265	359	34%	46%	

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

Ehituses olevate ja valminud äripindade muutus 2023 - 2025



2025. aastal plaanib grupp alustada ühe uue ärikinnisvara arendamist – Ganibu Dambis ärimaja Lätis.

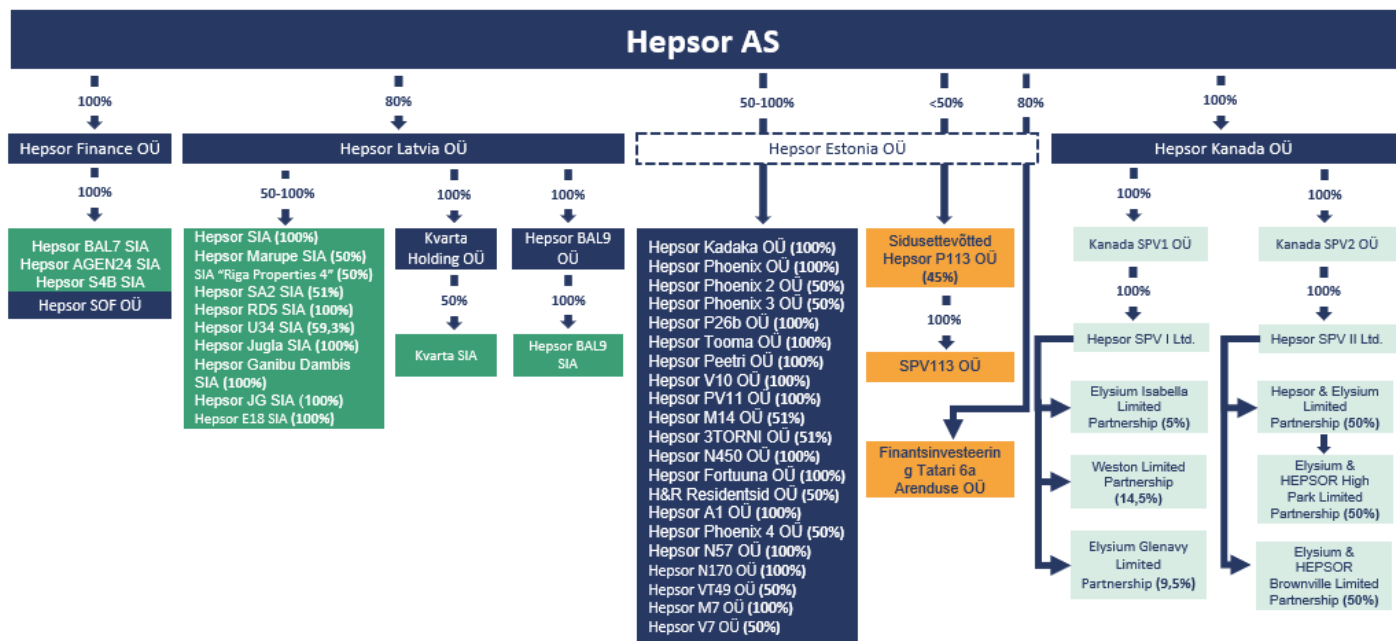
Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 31. märts 2025):

	Üürtav pind m²	Üürilepingutega kaetud m²	Üürilepingutega kaetud %
Ulbokras 34 <i>StokOfiss</i> , Lāti	8 740	4134	47%
P113 Tervisemaja	3 851	3165	82%
Grüne Maja	3 430	3 302	96%
Manufaktuuri 7	453	178	39%
Kokku	16 474	10 778	65%

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

Kontserni struktuur

31. märtsil 2025 koosnes kontsern emaettevõttest, 45 tütarettevõttest ja ühest sidusettevõttest ning tema tütarettevõttest (31. märts 2024: emaettevõte, 44 tütarettevõtet, 1 sidusettevõtte ja tema tütarettevõtte). 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.



2025. aasta I kvartalis toimusid kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ 20.03.2025 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte Hepsor SOF OÜ.

Majandustulemused

Kontserni 2025. aasta esimese kvartali müügitulu oli 8,2 miljonit eurot (I kvartal 2024: 2,3 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis oli 2,8 miljonit eurot (I kvartal 2024: 0,2 miljonit eurot) ehk 34,4% kogu kontserni müügitulust (I kvartal 2024: 10,2%).

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.

2025. aasta esimeses kvartalis müüs kontsern asjaõiguslepingutega kokku 42 korterit (I kvartal 2024: 12 korterit), sellest 26 korterit Tallinnas, Ojakalda Kodude arendusprojektiis müüdi 10 korterit, Lilleküla Kodude arendusprojektiis 4 korterit ja Manufaktuuri 7 arendusprojektiis 12 korterit. Lätis müüdi aruande kvartalis kokku 16 korterit, Ranka Dambis 5 arendusprojektiis 5 korterit, Annehof Majas arendusprojektiis 10 korterit ja viimane korter müüdi Strelneiku 4B arendusprojektiis.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern ka projektijuhtimiseteenuseid ning teenib üüritulu. Aruandeperioodil oli muu müügitulu kokku 435 tuhat eurot (I kvartal 2024: 406 tuhat eurot) moodustades 5,3 % (I kvartal 2024: 17,9%) kogu müügitulust.

Kasumlikkus

Aruandeperioodi müüdud arendusprojektide brutokasum 1 099 tuhat eurot (I kvartal 2024: 97 tuhat eurot) ja brutokasumimarginaaliks kujunes 14,4% (I kvartal 2024: 5,2%). Kontserni aruandeperioodi brutokasum oli 1 017 tuhat eurot (I kvartal 2024: 37 tuhat eurot) ja brutokasumimarginaal oli 12,4% (I kvartal 2024: 1,6%). Brutokasumit mõjutas enim asjaõigustehingutega müüdud korterite arv, mis aruande kvartalis oli 42 (I kvartal 2024: 12).

Kontserni 2025. aasta I kvartali ärikasumiks kujunes 332 tuhat eurot (I kvartal 2024 ärikahjum: 564 tuhat eurot), ärikasumi marginaal oli 4,0% (I kvartal 2024: -24,8 %). Kontserni perioodi puhaskahjum oli 97 tuhat eurot (I kvartal 2024: 965 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kahjumiks kujunes 220 tuhat eurot (I kvartal 2024: 879 tuhat eurot) ja vähemusosaluse puhaskasumiks 123 tuhat eurot (I kvartal 2024: puhaskahjum 86 tuhat eurot). Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasumimarginaal oli aruandeperioodil -2,7% (I kvartal 2024: -38,7%).

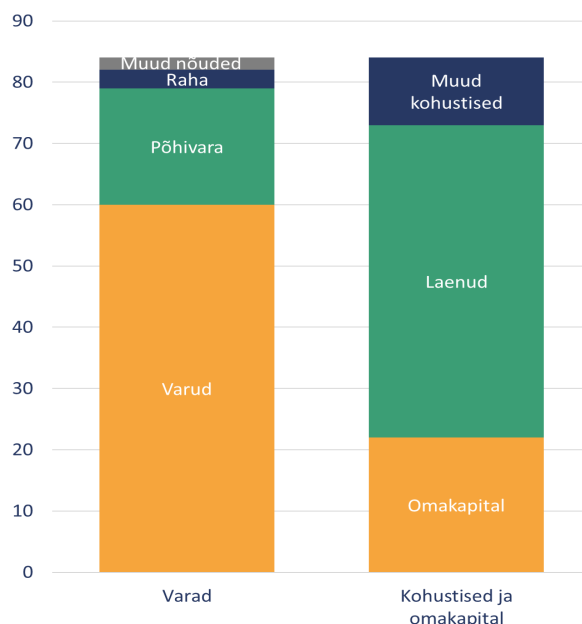
Bilanss

Kontserni bilansimaht on aastaga kahanenud 13,3% olles 31.03.2025 seisuga 83,9 miljonit eurot (31.03.2024: 96,8 miljonit eurot). Varud moodustasid bilansimahust 71,9% ehk 60,4 miljonit eurot (31.03.2024: 85,8% ja 83,1 miljonit eurot). Varude vähenemine tuleneb nii varude ümber liigitamisest kinnisvarainvesteeringuks (Grüne Maja), Hotell L4 OÜ (endine ärinimi Hepsor L4 OÜ) ettevõtte müügist kui ka korterite müügist. Ajavahemikul 01.04.2024 kuni 31.03.2025 on kontsern ostnud kaks uut arendusprojekti: Tallinnas kaheksa korteriga elamuarendusprojekti aadressil Võistluse 7 ja Riias aadressil Eizenija 18, kuhu rajatakse 54-korteriga korterelamu. 2024. aastal müüdi koos ettevõttega kinnistu Lembitu tänav 4, Tallinn, mis vähendas arendusportfelli 4 250 ruutmeetri võrra ning aastaga on asjaõiguslepingutega müüdud 224 korterit.

Seisuga 31. märts 2025 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 3,9% ehk 3,2 miljonit eurot. Võrreldaval perioodil moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansimahust 7,9% ehk 7,7 miljonit eurot.

Kontserni laenukohustised olid 31.03.2025 seisuga kokku 50,6 miljonit eurot võrreldes 64,1 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil. Kontserni omakapital kasvas aastaga 1,9% ning ulatus 21,6 miljoni euroni. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kasvas 1,9% ulatudes 20,5 miljoni euroni.

Bilansi struktuur 31.03.2025 (m€)



Rahavood

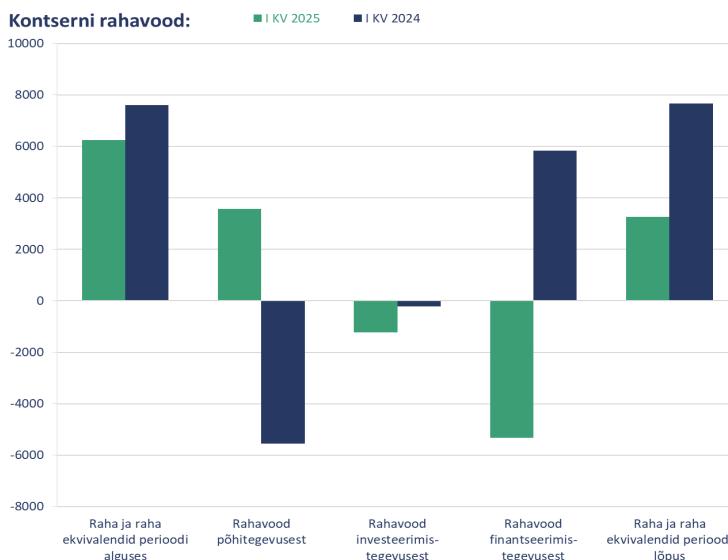
Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2025. aasta alguses 6,2 miljonit eurot (01.01.2024: 7,6 miljonit eurot) ning perioodi lõpus 3,2 miljonit eurot (31.03.2024: 7,7 miljonit eurot). Perioodi negatiivne rahavoog oli 3,0 miljonit eurot (I kvartal 2024: positiivne 0,1 miljonit eurot).

Põhitegevuse rahavoog oli 2025. aasta I kvartalis positiivne 3,5 miljonit eurot (I kvartal 2024: negatiivne 5,6 miljonit eurot). Äritegevuse rahavooge mõjutas enim varude vähenemine, varude muutuse tõttu oli 2025. aasta I kvartali positiivne rahavoog 4,2 miljonit eurot, võrreldaval perioodil varud kasvasid ning varude kasvust tulenev negatiivne rahavoog oli 4,6 miljonit eurot.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2025. aasta I kvartalis negatiivne 1 215 tuhat eurot (I kvartal 2024: 218 tuhat eurot). Aruandeperioodil investeeris kontsern Kanada projektidesse 1,1 miljonit eurot ning andis laenu kokku 156 tuhat eurot (I kvartal 2024: 218 tuhat eurot).

Finantseeringustegevuse rahavoog oli negatiivne 5,3 miljonit eurot (I kvartal 2024: positiivne 5,8 miljonit eurot). Saadud laenude netosumma 2025. aastal oli -4,1 miljonit eurot (I kvartal 2024: 7,2 miljonit eurot). Aruandeperioodil tasus kontsern intresse 1,2 miljonit eurot (I kvartal 2024: 1,3 miljonit eurot).

Kontserni rahavood:



Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	I kvartal 2025	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Müügitulu	8 206	2 271	5 975
Brutokasum/-kahjum	1 017	37	935
EBITDA	358	-512	560
Ärikasum/-kahjum	332	-564	514
Puhaskasum/-kahjum	-97	-965	139
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	-220	-879	240
Koondkasum/-kahjum	-408	-965	147
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	-381	-879	226
Kasum aktsia kohta	-0,06	-0,23	0,06

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023
Varad kokku	83 924	96 868	80 104
Sh varud	60 355	83 086	73 610
Kohustised kokku	62 322	75 642	59 634
Sh laenukohustised kokku	50 610	64 142	49 142
Omakapital kokku	21 602	21 196	20 470
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	20 531	20 114	20 092

Suhtarvud

	I kvartal 2025	I kvartal 2024	I kvartal 2023
Brutokasumi marginaal	12,4%	1,6%	15,6%
Ärikasumi marginaal	4,0%	-24,8%	8,6%
EBITDA marginaal	4,4%	-22,5%	9,4%
Puhaskasumi marginaal	-1,2%	42,5%	2,3%
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasumi marginaal	-2,7%	-38,7%	4,0%
Üldkulude suhtarv	8,4%	27,7%	7,0%

	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023
Omakapitali määr	25,7%	21,9%	25,6%
Võlakordaja	60,5%	66,2%	61,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,6	2,1	2,5
Omakapitali tootlus	11,4%	11,4%	7,3%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	14,0%	0,3%	8,4%
Varade tootlus	3,3%	2,5%	2,1%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasumi marginaal = emaettevõtte omanikele kuuluv 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

Aktsia ja aktsionärid

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

Seisuga 31. märts 2025 oli Hepsor AS-il 9 199 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	385 000	10,01
Kokku	-	2 878 000	74,69

Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 31. märts 2025:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	6	0,07%	3 012 161	78,14%
10 001-100 000	8	0,09%	269 767	7,00%
1001-10 000	47	0,51%	136 782	3,55%
101-1000	791	8,60%	214 535	5,57%
1-100	8 347	90,74%	221 456	5,75%
Kokku	9 199	100,00%	3 854 701	100,00%

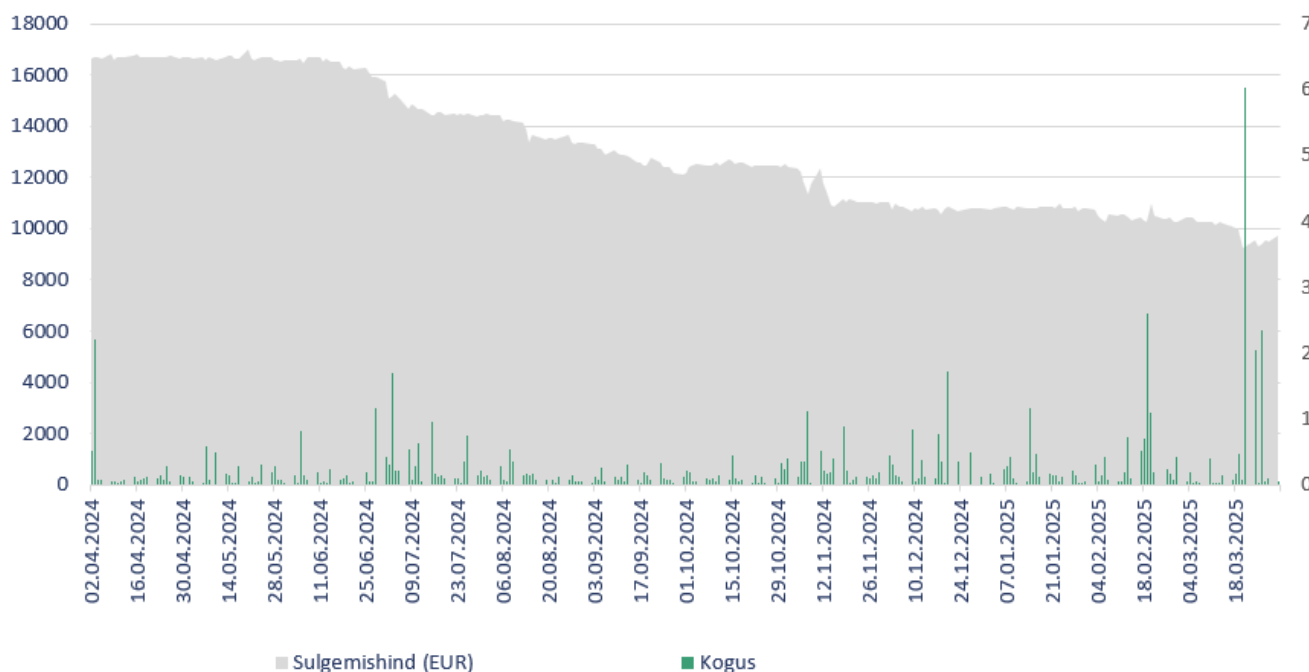
Perioodil 1. aprill 2023 kuni 31. märts 2024 teostati Hepsori aktsiatega kokku 7 318 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 165 488 aktsiat kogusummas 793 494 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 6,6 eurot ning madalaim 3,6 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31. märts 2024 seisuga 14,5 miljonit eurot ning kontserni omakapital 21,6 miljonit eurot.

31.03.2025
turuväärtus

14,5

miljonit eurot

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 12 kuud (1. aprill 2024 - 31. märts 2025):



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. aprill 2024- 31. märts 2025):



Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Varad				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		3 262	6 249	7 674
Nõuded ja ettemaksed	3	1 589	761	1 351
Lühiajalised laenunõuded	4	200	200	311
Varud	2	60 355	64 141	83 086
Käibevarad kokku		65 406	71 351	92 422
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		324	288	230
Immateriaalne põhivara		2	2	3
Kinnisvarainvesteering	5	7 980	7 980	0
Finantsinvesteeringud	6	7 244	6 424	2 001
Pikaajalised laenunõuded	4	2 584	2 428	1 947
Muud pikaajalised nõuded		384	340	235
Põhivarad kokku		18 518	17 462	4 416
Varad kokku	20	83 924	88 813	96 838
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised	7	17 942	23 336	35 546
Lühiajalised rendikohustised		39	52	116
Ettemaksed klientidelt		562	724	2 916
Võlad tarnijatele ja muud võlad	8	6 184	6 542	6 150
Lühiajalised kohustised kokku		24 727	30 654	44 728
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised laenukohustised	7	32 668	31 352	28 596
Pikaajalised rendikohustised		162	162	29
Muud pikaajalised kohustised	9	4 765	4 635	2 289
Pikaajalised kohustised kokku		37 595	36 149	30 914
Kohustised kokku	20	62 322	66 803	75 642
Omakapital				
Aktsiakapital		3 855	3 855	3 855
Ülekurss		8 917	8 917	8 917
Reservkapital		385	385	385
Jaotamata kasum		8 445	8 853	8 039
Omakapital kokku		21 602	22 010	21 196
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		20 531	20 912	20 114
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		1 071	1 098	1 082
Kohustised ja omakapital kokku		83 924	88 813	96 838

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Müügitulu	12, 20	8 206	2 271
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	13	-7 189	-2 234
Brutokasum		1 017	37
Turustuskulud (-)	14	-279	-185
Üldhalduskulud (-)	15	-412	-443
Muud äritulud		23	45
Muud ärikulud (-)		-17	-18
Ärikasum/-kahjum	20	332	-564
Finantstulud	17.1	49	37
Finantskulud (-)	17.2	-478	-438
Kasum enne tulumaksu		-97	-965
Aruandeperioodi puhaskasum		-97	-965
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		-220	-879
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		123	-86
Koondkasum/- kahjum			
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	10	-150	0
Valuutakursi vahed välisettevõtete ümberarvestusel		-161	0
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		-311	0
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-161	0
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		-150	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-408	-965
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-381	-879
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-27	-86
Kasum aktsia kohta			
Tava (eurot aktsia kohta)		-0,06	-0,23
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		-0,06	-0,23

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurs	Reservkapital	Jaotamata kasum			
Saldo 31.12.2023	3 855	8 917	385	7 836		1 168	22 161
2024							
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-879		-86	-965
Saldo 31.03.2024	3 855	8 917	385	6 957		1 082	21 196
Saldo 31.12.2024	3 855	8 917	385	7 755		1 098	22 010
2025							
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-220		123	-97
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum	0	0	0	-161		-150	-311
Saldo 31.03.2025	3 855	8 917	385	7 374		1 071	21 602

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	20	332	-564
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		26	52
Muud muutused		18	-2
Tasutud tulumaks		-41	0
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-826	193
Varude muutus	18	4 200	-4 572
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-165	-661
Rahavood põhitegevusest kokku		3 544	-5 554
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		0	-2
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel		-1 061	0
Laekunud tütarettevõtete müügist		1	0
Laekunud intressid		1	2
Antud laenud	4	-156	-218
Investeerimistegevusest rahavood kokku		-1 215	-218
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	2 628	8 617
Saadud laenude tagasimaksed	7	-6 706	-1 380
Makstud intressid	18	-1 228	-1 321
Kapitalirendi tagasimaksed		-2	-2
Kasutusrendi tagasimaksed		-10	-38
Muud laekumised finantseerimistegevusest		3	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-1	-34
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-5 316	5 842
Rahavood kokku		-2 987	70
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 249	7 604
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		-2 987	70
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 262	7 674

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2025. aasta esimese kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandlusstandarditele ("IFRS (EL)"), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2025. aasta esimese kvartali aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2024. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuandes on võrdlusperioodidena esitatud 2024. aasta auditeeritud andmed ja 2024. aasta esimese kvartali auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2025. aasta esimese kvartali konsolideeritud auditeerimata aruannet.

2025. aastal ei ole kontsern teinud muudatusi oma varade õiglase väärtuse hindamise põhimõtetes.

Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 31.03.2025 on kasutusload väljastatud elamuarenduse projektidele Nõmme tee 57 ja Paldiski mnt 227c Eestis ning Ranka Dambis 5 ja Jürmalas Gatve Lätis. Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 31.03.2025 müümata 89 (31.12.2024: 30; 31.03.2024: 12) korterit, millest 34 korterit Riias ning 45 korterit Tallinnas.

Lisaks on müügiks valmis arendusprojekt, millele ei ole väljastatud kasutusluba Tallinnas, Manufaktuuri 7. Seisuga 31.03.2025 on asjaõiguslepingutega müümata Manufaktuuri 7 arendusprojekti 43 korterit.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra, mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 31.03.2025 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 414 tuhat eurot (31.12.2024: 3 740 tuhat eurot; 31.03.2024: 1 076 tuhat eurot). Lisainformatsioon lisas 17.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
A – planeering menetluses	11 735	11 624	14 035
B – ehitusluba menetluses	6 826	11 083	11 740
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	4 595	0	4 758
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	16 503	19 576	25 686
E – ehitus valmis, müügis	20 696	21 858	26 867
Varud kokku	60 355	64 141	83 086

Kontserni varudes kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				31.03.2025		31.12.2024		31.03.2024	
Aadress	Arendusettevõte	Asukoht	Segment	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus
Poleeliolevad arendusprojektid									
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	9 530	E	14 689	E
Narva mnt 150, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	4110	A	4 071	A	3 923	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	8 010	D	7 556	D	5 316	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	5 565	E	7 260	E	19 174	D
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	0	-	0	-	3 184	C
Alvari 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 885	B	1 885	B	1 657	A
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 022	A	2 022	A	2 022	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 325	A	1 305	A	1 245	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 211	B	1 131	B	961	B
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	0	-	3 628	E
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 191	B	1 153	B	1 062	A
Võistluse 7, Tallinn	Hepsor V7 OÜ	Eesti	Elukondlik	441	B	425	B	0	-
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	1 079	B	1 079	B	725	B
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	0	-	4 796	D
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	8 493	D	6 794	D	1 574	C
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	658	B	618	B	510	B
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 595	C	4 431	B	4 228	B
Jūrmalas gatve 74, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	0	-	5 226	D	1 716	D
Smaidu, Dreilini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	4 277	A	4 226	A	4 108	A
Eiženijas 18, Riia	Hepsor E18 SIA	Läti	Elukondlik	361	B	361	B	0	-
- muud projektid		Eesti		1	A	0	-	18	A
Poleeliolevad arendusprojektid kokku				45 224		59 073		74 536	
Müügiks valmis arendusprojektid									
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E	16	E
Meistri 14, Tallinn	Hepsor Meistri 14 OÜ	Eesti	Äri	0	E	0	E	7 667	E
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	0	-	264	E
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 490	E	2 349	E	0	-
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	7 716	E	0	-	0	-
Strelnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	0	-	77	E	603	E
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	1 901	E	2 626	E	0	-
Jūrmalas gatve 74, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	4 008	E	0	-	0	-
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				15 131		5 068		8 550	
Varud kokku				60 355		64 141		83 086	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Nõuded ostjatele	1 196	463	570
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-13	-13	0
Nõuded ostjatele kokku	1 183	450	570
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	116	147	626
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	149	113	81
Ettemaksed kokku	265	260	707
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	3	2	8
Muud lühiajalised nõuded	138	49	66
Muud lühiajalised nõuded kokku	141	51	74
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 589	761	1 351

Lisa 4. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 21)	Kokku
2025			
Laenujääk seisuga 31.12.2024	200	2 428	2 628
Antud laenud	0	156	156
Laenujääk seisuga 31.03.2025	200	2 584	2 784
- lühiajaline osa	200	0	200
- pikaajaline osa	0	2 584	2 584
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	0%	7%	
2024			
Laenujääk seisuga 31.12.2023	311	1 729	2 040
Antud laenud	0	218	218
Laenujääk seisuga 31.03.2024	311	1 947	2 258
- lühiajaline osa	311	0	311
- pikaajaline osa	0	1 947	1 947
01.04.2024-31.12.2024			
Antud laenud	200	500	700
Tütarettevõtte jagunemine	-311	0	-311
Tegeliku intressimäära mõju	0	-19	-19
Laenujääk seisuga 31.12.2024	200	2 428	2 628
- lühiajaline osa	200	0	200
- pikaajaline osa	0	2 428	2 428
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	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 õiglases 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 õiglaseks väärtuseks 8,0 miljonit eurot.

Lisa 6. Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuna kajastatakse Tatari 6A Arenduse OÜ, kus kontsern omab 80% osalust ettevõtetest. 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.

Aastatel 2023 ja 2024 on kontsern investeerinud Kanadas kokku viide ühisettevõttesse. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. 2023. aastal investeeris Kontsern Kanadas kahte ühisettevõttesse: Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership. 2024. aastal on kontsern investeerinud kolme Kanada ühisettevõttesse: Elysium Glenavy Limited Partnership-i, Brownville Limited Partnership-i ja EH High Park Limited Partnershipi-i.

Seisuga 31.03.2025 on finantsinvesteeringute bilansiline väärtus 7 244 (31.12.2024: 6 424) tuhat eurot.

Lisa 7. Saadud laenud

2025. aasta veebruaris sõlmis Hepsor AS LHV Pangaga laenulepingu lisa, millega vähendati kontsernilaenu laenulimiiti 9 miljonilt eurolt 6 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). Alates 31.12.2024 on konsolideerimisgrupi varade hulka arvestatud ka finantsinvesteeringud.

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

Seisuga 31.03.2025 on kontsernil laenukohutusi:

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 21)	Kokku
2025				
Laenujääk seisuga 31.12.2024	33 828	19 489	1 371	54 688
Saadud laenu	1 715	913	0	2 628
Tagastatud laenu	-5 506	-1 200	0	-6 706
Laenujääk seisuga 31.03.2025	30 037	19 202	1 371	50 610
- lühiajaline osa	12 315	4 389	1 238	17 942
- pikaajaline osa	17 722	14 813	133	32 668
<i>Lepinguline intressimäär aastas</i>	<i>EU6+3,25%-9,5%; 5,46%</i>	<i>0-12%</i>	<i>7-12%</i>	
2024				
Laenujääk seisuga 31.12.2023	36 309	19 213	1 383	56 905
Saadud laenu	7 806	811	0	8 617
Tagastatud laenu	-1 147	-233	0	-1 380
Laenujääk seisuga 31.03.2024	42 968	19 791	1 383	64 142
- lühiajaline osa	29 552	4 611	1 383	35 546
- pikaajaline osa	13 416	15 180	0	28 596
01.04.2024-31.12.2024				
Saadud laenu	20 415	3 877	4 710	29 002
Tagastatud laenu	-28 149	-4 618	-4 722	-37 489
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>	

Seisuga 31.03.2025 on arendusprojektide riski vastu saadud 89% (31.12.2024: 89%, 31.03.2023: 88%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 31.03.2025				
Arendusprojektidesse antud laenu	24 097	19 202	1 371	44 670
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 940	0	0	5 940
Kokku	30 037	19 202	1 371	50 610
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 31.03.2024				
Arendusprojektidesse antud laenu	36 968	17 791	1 383	56 142
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	6 000	2 000	0	8 000
Kokku	42 968	19 791	1 383	64 142

31. märts 2025 sisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus (lisa 2, 7)	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 628	2027	4 900	5,46%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 980	-
LHV Pank AS	Eesti	3 035	2026	13 900	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	7 716	-
LHV Pank AS	Eesti	254	2026	2 450	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Nõmme tee 57, Tallinn	1 490	-
LHV Pank AS	Eesti	4 178	2026	5 758	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Manufaktuuri 7, Tallinn	5 565	-
Bigbank AS	Läti	1 887	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Ganību dambis 17A Riia; kommertspant	4 595	-
Bigbank AS	Läti	1 411	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Ranka dambis 5, Riia	1 901	460
Bigbank AS	Läti	3 316	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Jürmalas gatve 74, Riia	4 008	1 000
Bigbank AS	Läti	5 426	2027	9 000	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek - Ulbrokas 34, Riia; kommertspant	8 493	890

31. detsember 2024 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus (lisa 2, 7)	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	2026	13 900	6M Euribor+4,5%	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; kommertspant	4 431	-
Bigbank AS	Läti	2 138	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Ranka dambis 5, Riia	2 626	460
Bigbank AS	Läti	3 945	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Jürmalas gatve 74, Riia	5 226	1 000
Bigbank AS	Läti	3 765	2027	9 000	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek - Ulbrokas 34, Riia; kommertspant	6 794	890

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

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

Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Võlad tarnijatele	1 141	1 138	2 189
Maksuvõlad			
Käibemaks	684	663	278
Füüsilise isiku tulumaks	27	40	45
Sotsiaalmaks	41	65	73
Ettevõtte tulumaks	0	41	0
Muud maksud	72	7	23
Maksuvõlad kokku	824	816	419
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	143	113	107
Intressivõlad (lisa 17)	545	1 011	944
Muud viitvõlad	60	67	46
Viitvõlad kokku	748	1 191	1 097
Muud lühiajalised võlad			
Varjatud tulemisinstrumendid (lisa 10)	2 224	2 074	2 061
Muud võlad	1 247	1 323	384
Muud lühiajalised võlad kokku	3 471	3 397	2 445
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	6 184	6 542	6 150

Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2023
Intressivõlad (lisa 17)	2 669	2 539	1 876
Muud pikaajalised võlad	2 096	2 096	413
Muud pikaajalised kohustised kokku	4 765	4 635	2 289

Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid

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

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

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.12.2024	31.03.2024
Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn	0	0	311
Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia	200	200	1 025
Elukondlik arendus Liela 45, Marupe	0	0	725
Elukondlik arendus Manufaktuuri 7, Tallinn	2 024	1 874	0
Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tulenev kohustis	2 224	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 31.03.2025 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 5 771 tuhat eurot (31.12.2024: 5 921 tuhat eurot; 31.03.2024: 11 535 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskupäeva. 31. märtsi 2025 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 müüdud korterimanditel 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

Kontserni antud garantiide kohta on informatsioon esitatud lisas 7.

Lisa 12. Müügitulu

tuhandetes eurodes	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Kinnisvara müük	7 771	1 865
Projekti juhtimisteenused	108	54
Üüritulu	263	292
Muu müügitulu	64	60
Kokku	8 206	2 271

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 20.

Lisa 13. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Müüdud kinnisvara maksumus	-6 672	-1 768
Tööjõukulud (lisa 16)	-211	-182
Põhivara kulum	-1	-8
Muud kulud	-305	-276
Kokku	-7 189	-2 234

Lisa 14. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Tööjõukulud (lisa 16)	-60	-31
Põhivara kulum	-12	-12
Muud turustuskulud	-207	-142
Kokku	-279	-185

Lisa 15. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Tööjõukulud (lisa 16)	-269	-298
Põhivara kulum	-16	-32
Sõidu- ja transpordikulud	-10	-28
Ostetud teenusete kulud	-71	-44
Muud üldhalduskulud	-46	-41
Kokku	-412	-443

Lisa 16. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Palgakulud	-416	-376
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-124	-135
Kokku (lisad 13, 14, 15)	-540	-511

Seisuga 31. märts 2024 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 29 (31.03.2024: 24) inimest, sh Eestis 14 (31.03.2024: 13) ning Lätis 15 (31.03.2024: 11).

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil olid 130 tuhat eurot (I kv 2024: 148 tuhat eurot).

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

Lisa 17. Finantstulud ja -kulud

17.1 Finantstulud

tuhandetes eurodes	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Intressitulud	45	37
Muu finantstulu	4	0
Kokku	49	37

17.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Intressikulud (lisa 18)	-478	-398
Muud finantskulud	0	-40
Kokku	-478	-438

2025. aastal on laenude intressikulusid kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 414 tuhat eurot (I kvartal 2024: 1 076 tuhat eurot).

Lisa 18. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.03.2024
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	414	1 075
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 2)	3 786	-5 647
Varude muutus kokku	4 200	-4 572
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes (lisa 17.2)	-478	-398
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-414	-1 075
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 8, 9)	-336	152
Makstud intressid kokku	-1 228	-1 321

Lisa 19. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse- ja hääleõigus		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Hepsor P113 OÜ	45	45	45

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	430	210	279
Nõuded ja ettemaksed	117	292	3
Käibevara kokku	547	502	282
Põhivara			
Kinnisvarainvesteering	10 610	10 610	9 400
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	3	3	3
Nõuded ja ettemaksed	88	0	0
Põhivara kokku	10 701	10 613	9 403
Varad kokku	11 248	11 115	9 685
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	0	8 228
Võlad tarnijatele ja muud võlad	78	178	11
Lühiajalised kohustised kokku	78	178	8 239
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 846	13 537	4 321
Muud pikaajalised kohustised	872	771	444
Pikaajalised kohustised kokku	14 718	14 308	4 765
Kohustised kokku	14 796	14 486	13 004
Omakapital	-3 548	-3 371	-3 319
Kohustised ja omakapital kokku	11 248	11 115	9 685

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).

Seisuga 31.03.2025 on hoone 82% ulatuses üürilepingutega kaetud.

Seisuga 31.03.2025 on Hepsor AS andnud sidusettevõttele Hepsor P113 OÜ laenu 2 640 tuhat eurot.

Lisa 20. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- elukondlik kinnisvara;
- ärikondlik kinnisvara;
- peakontorid

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

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

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Eesti	5 382	2 040
Läti	2 824	231
Kokku	8 206	2 271

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisa 12.

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
I kvartal 2025	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	5 164	2 684	0	178	71	40	69	8 206
sh üüritulu	44	2	0	146	71	0	0	263
Ärikasum/-kahjum	544	453	-10	146	32	-585	-248	332
Varad	31 800	9 510	7 673	12 748	17 982	3 277	934	83 924
Kohustised	19 727	6 700	3 674	9 359	11 828	7 553	3 481	62 322

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

Lisa 21. Seotud osapooled

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

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Nõuded			
Antud laenud (lisa 4)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	2 428	1 729	1 729
Antud laenud	156	718	218
Tegeliku intressimäära mõju	0	-19	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	2 584	2 428	1 947
Nõuded ostjatele ja muud nõuded			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	10	9	167
Sidusettevõtted	0	1	0
Intressinõuded			
Sidusettevõtted	353	309	191
Võlad			
Saadud ettemaksed			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	560	564	560
Saadud laenud (lisa 7)			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud			
Laenujääk seisuga 01.01	1 371	1 383	1 383
Saadud laenud	0	4 710	0
Tagasimaksed	0	-4 722	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 371	1 371	1 383
Võlad tarnijatele			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	963	942	1 923
Intressivõlad			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	27	27	88

Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	I kvartal 2025	I kvartal 2024
Kaupade ja teenuste müük		
Sidusettevõtted	16	44
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	51	60
Kaupade ja teenuste müük kokku	67	104
Kaupade ja teenuste ost		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	11 219	5 992
<i>sellest ehitusteenus</i>	<i>11 149</i>	<i>5 655</i>
Teenitud intressitulu		
Sidusettevõtted	44	32
Kaasnev intressikulu		
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud		
Kogunenud intressid	37	39
Makstud intressid	37	19

Lisa 22. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ sõlmis osanike lepingu, mille alusel müüdi 50% suurune osalus Hepsor SOF OÜ-s EfTEN Capitali hallatavale usaldusfondile EfTEN Special Opportunities Fund.
- Hepsor Fortuuna OÜ ja Hepsor SOF OÜ vahel sõlmiti asjaõigusleping, mille alusel võõrandati kinnistud aadressidel Paevälja pst 5, 7 ja 9, Tallinn. Tehingu maksumus on 2,7 miljonit eurot (lisandub käibemaks).
- Hepsor N450 OÜ ja Hepsor SOF OÜ vahel sõlmiti võlaõiguslik ostu-müügileping, mille alusel võõrandatakse kinnistud aadressidel Narva mnt 150 ja 150a, Tallinn. Tehingu maksumus on 6,3 miljonit eurot (lisandub käibemaks).

Lisa 23. Riskijuhtimine

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

Strateegiline risk

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

Tururisk

Tururisk on risk, mis tuleneb muutustest turgudel, millega kontsern kokku puutub. Peamised tururiskid on hinnarisk ja intressirisk. Kontsern on avatud hinnariskile, mis tuleneb kontserni kinnisvaraarendusprojektide turuväärtuste langusest või sisendhindade muutusest tingitud hinnatõusust. 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 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 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 refinantseerimisriskide hoolikas juhtimine aitab tagada rahastamise kättesaadavuse jätkuvuse. Kontserni äritegevuse olemusest tulenevalt kasutab kontsern aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid, et tagada ressursid kapitalivajaduse katmiseks.

Kontsern juhib likviidsusrisiki, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustuste tähtaegu. Likviidsusrisiki 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 enamus kontsernisiseseid tehinguid eurodes. Äritegevuse kasv Kanadas toob kaasa kontserni avatuse valuutariskidele. Seisuga 31.03.2025 ei ole kontsern olulises osas valuutariskidele avatud ja seetõttu ei ole kontsernis kasutatud eraldi instrumente valuutariskide maandamiseks.

Juhatuse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2025. aasta I kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Henri Laks

Juhatuse liige

Tallinn, 29. aprill 2025