

hepsor



P113 Tervisemaja, Pärnu mnt 113, Tallinn

2025. aasta II kvartali ja kuue 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:	01.01.2025-30.06.2025
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 sealse turul Hepsor AS kontsernina alates 2019. aastast. Kanada turul alustati tegevust 2023. aastal.

Sisukord

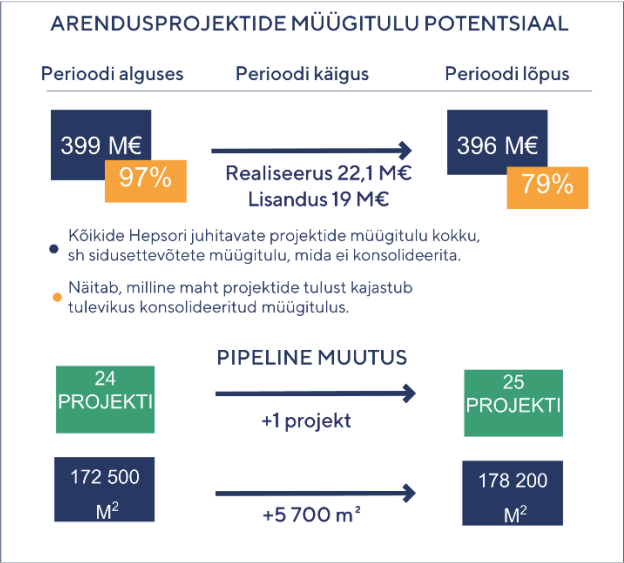
Juhtkonna aruanne	4
Arendusprojektide ülevaade	8
Kontserni struktuur	18
Olulised sündmused	19
Majandustulemused	20
Aktsia ja aktsionärid	24
Konsolideeritud finantsaruanded	26
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	26
Konsolideeritud koondkasumi aruanne	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	28
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	29
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	30
Lisa 1. Üldine informatsioon	30
Lisa 2. Varud	30
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	32
Lisa 4. Antud laenud	32
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	32
Lisa 6. Finantsinvesteeringud	33
Lisa 7. Saadud laenud	33
Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad	36
Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised	36
Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid	36
Lisa 11. Tingimuslikud kohustised	37
Lisa 12. Müügitulu	37
Lisa 13. Müüdud kaupade ja teenuste kulu	37
Lisa 14. Turustuskulud	37
Lisa 15. Üldhalduskulud	38
Lisa 16. Tööjõukulud	38
Lisa 17. Finantstulud ja -kulud	38
Lisa 18. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele	39
Lisa 19. Tütarettevõtted	39
Lisa 20. Sidus- ja ühisettevõtted	40
Lisa 21. Segmendiaruandlus	41
Lisa 22. Seotud osapooled	43
Lisa 23. Aruandeperioodi järgsed sündmused	44
Lisa 24. Riskijuhtimine	44
Juhatuse kinnitus	46

Juhtkonna aruanne

2025. AASTA 6 KUU AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



PIKK VAADE (31.12.2024 VS 30.06.2025)



Head Hepsori aktsionärid



Hepsori 2025. aasta II kvartali konsolideeritud müügitulu oli 13,9 miljonit eurot (II kvartal 2024: 5,2 miljonit eurot) ja kontserni puhaskasumiks kujunes 0,4 miljonit eurot (II kvartal 2024: puhaskahjum 0,6 miljonit eurot), sealhulgas emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum oli 0,02 miljonit eurot (II kvartal 2024: puhaskahjum 0,6 miljonit eurot).

2025. aasta esimese poolaasta konsolideeritud müügitulu oli 22,1 miljonit eurot (I poolaasta 2024: 7,4 miljonit eurot) ja puhaskasum 0,3 miljonit eurot (I poolaasta 2024: puhaskahjum 1,5 miljonit eurot) sellest emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskahjum oli 0,2 miljonit eurot (I poolaasta 2024: 1,5 miljonit eurot). Emaettevõtte puhaskahjumit mõjutas 0,3 miljoni euro suurune tulumaksukulu, mis tulenes Hepsori aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud dividendide jaotamisest.

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.

21. mail toimunud Hepsori aktsionäride üldkoosolekul otsustati maksta aktsionäridele 2025. aastal eelnevate perioodide kasumist dividendidena välja 0,26 eurot aktsia kohta kokku 1,0 miljon eurot. Dividendid makstakse aktsionäridele välja 19. augustil.

Elukondlikud arendusprojektid

Teises kvartalis müüs Hepsor kontserni ettevõtte Hepsor Fortuuna OÜ kinnistud aadressidel Paevälja 5, 7 ja 9 kontserni 50% osalusega ühisettevõttele Hepsor SOF OÜ-le. Tehingu kogumaksumus oli 2,7 miljonit eurot, millele lisandus käibemaks. Paevälja tänava kinnistute müügist teenib kontsern kasumit 0,8 miljonit eurot, millest 2025. aasta teises kvartalis realiseerus 0,4 miljonit eurot. Ülejäänud kasum kinnistute müügist realiseerub arendusprojekti lõpus vastavalt korterite müügitempole.

Seisuga 30. juuni 2025 on kontsernil müügis kokku 9 elamuarendusprojekti, millest viis on valminud ning 4 on kas ehitusfaasis või mille ehitusega on plaanis alustada veel 2025. aastal. Valminud elamuarendusprojektides on kokku rajatud 355 uut kodu ja 453 m² äripinda. Aruandekuupäeva seisuga on neist müüdnud (asjaõiguslepingute või broneerimislepingutega) 81% ehk 288 kodu. Vaatamata majanduskeskkonna ebakindlusele on nõudlus kontserni arendusprojektide järele püsinud stabiilsel tasemel, peegeldades klientide jätkuvat usaldust meie arenduste vastu.



2025. aasta esimesel poolaastal andsime klientidele üle 102 kodu (I poolaasta 2024: 46 kodu), millest II kvartalis 60 kodu (II kvartal 2024: 34 kodu). Tallinnas andsime klientidele üle 66 kodu, millest 25 kodu Manufaktuuri 7 arendusprojektis, 34 kodu Ojakalda Kodude arendusprojektis ja 7 kodu Lilleküla Kodude arendusprojektis.

Riias andsime klientidele üle 36 kodu, millest 10 kodu Nameja Residence arendusprojektis, 25 kodu Annenhof Majas arendusprojektis ja viimase kodu andsime üle Strelnieku 4B arendusprojektis.



2025. aasta esimeses kvartalis alustasime Manufaktuuri Vabriku arendusprojekti ehituse ettevalmistustöödega, aadressil Manufaktuuri 5. Arendusprojekti esimeses etapis on kavas rajada 152 kodu.

Riias oleme alustanud 360° Dzelzavas Residences projekti, aadressil Dzelzavas iela 74c, 103 korteriga kortermaja ehitust. Ehituse planeeritav valmimisaeg on 2026. aasta neljandas kvartalis.

Ärikinnisvara

2024. aastal alustasime Riias aadressil Ulbrokas 34, mitmefunktsioonilise ärihoone StokOfiss U34 ehitust. Hoone üüripind on 8 740 m². Seisuga 30.06.2025 on üürilepingute kaetud 65% kogu üüritavast pinnast. Hoonele planeerime kasutusloa saamist 2025. aasta juulikuul lõpuks, mille järel saame alustada ruumide üleandmist üürnikele.

Sidusettevõtteks kajastatud Hepsor P113 OÜ-le kuuluvas P113 Tervismajas jätkus üürilepingute sõlmimine ning seisuga 30.06.2025 on kogu väljaüüritavast pinnast üürilepingutega kaetud 98%.

Tulevikuvaade

Hepsor jätkab arendusporfelli kasvatamist. Aruande esitamise hetkel oleme omandamas uut arendusprojekti Riias, aadressil Starta iela 17. Kinnistule on kavas ehitada kolm 14-korruselist kortermaja kokku ligikaudu 250 korteriga ning netomahuga 14 500 m². Etapiviisilise ehitusega planeerime alustada 2026. aasta lõpus. Arendusprojekti koguinvesteering ulatub ligi 40 miljoni euroni, mis teeb sellest Hepsori suurima investeeringu Läti kinnisvaraturul.

Tallinnas, lisaks aktiivsele tegevusele Manufaktuuri kvartalis, on Hepsoril suurem arendusala Lasnamäel Paevälja, Narva mnt ja Alvari tänava piirkonnas. Selles piirkonnas oleme alustanud koostööd EfTEN Special Opportunities Fundiga (ühisettevõtte Hepsor SOF OÜ). Juulis 2025. aastal müüs Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor N450 OÜ kinnistud Narva mnt 150 ja 150a Hepsor SOF OÜ-le. Tehingu maksumus oli 6,3 miljonit eurot, millele lisandus käibemaks. Hepsor teenib kinnistute müügist 2,8 miljonit eurot kasumit, millest 1,4 miljonit realiseerub käesoleva aasta kolmandas kvartalis. Hepsor SOF OÜ rajab Paevälja ja Narva mnt arendusalale etapiviisiliselt ligikaudu 300 kodu. Esimese etapi ehitusega alustatakse 2026. aastal. Samas piirkonnas valmis Hepsoril 2023. aastal Paevälja hoovimajade arendusprojekt, mille käigus rajati 100 uut kodu. Kogu arendatavale alale on Hepsoril kavas rajada kokku ligikaudu 500 uut kodu ja 4 200 m² üüritavat äripinda.

2025. jätkab Hepsor aktiivselt elukondliku kinnisvara arendamist ning alustab kolme uue elamuarendusprojektiga Eestis ja Lätis. Kokku lisandub arendusporfelli 173 uut kodu.

Tallinnas:

- ✓ Manufaktuuri kvartal, aadressil Manufaktuuri 12 - Hepsor alustab oma neljanda arendusprojekti ehitust Manufaktuuri kvartalis, mille raames rajatakse 49 kodu. Ehitusleping mahus 7 miljonit eurot on sõlmitud ning ehitusega alustatakse 2025. aasta augustis.

Riias:

- ✓ Zala Jugla projekt, aadressil Braila iela 23, Jugla- alustame I etapi ehitust 2025. aasta kolmandas kvartalis, mille käigus valmib 70 kodu;
- ✓ aruandeaastal soovime alustada Veidema kvartali I etapi ehitustööd, aadressil Ganibu Dambis 17a, kus on plaanis kontorlao ehk stock-office-tüüpi arendusprojekt;
- ✓ Eiženijas iela 18 projekt - käesoleva aasta kolmandas kvartalis alustame arendusprojekti eelmüügiga ning neljandas kvartalis on kavas alustada kahe kortermaja ehitusega, kokku 54 kodu.

Kanada, Toronto

Hepsor on teinud viis investeeringut Torontos. Kõigi nende arendusprojektide esimeses etapis koostatakse kinnistutele detailplaneeringud. Projektid liiguvad vastavalt planeeritud ajagraafikule. Esimese planeeringu, Westoni nimelise projekti, kehtestamine on eeldatavasti plaanis käesoleva aasta kolmandas kvartalis.

Alates augustist toimuvad Hepsor AS-i juhtimises mitmed olulised muudatused.

Hepsor AS-i juhatuse liikmena alustab tööd senine Läti maajuht Martti Krass, kes on viimasel kaheksal aastal andnud märkimisväärse panuse Hepsori äritegevusele Lätis. Läti maajuhina alustab Gints Vanders, kes on olnud Hepsori meeskonna liige juba ligi seitse aastat. Alates 2024. aasta oktoobrist on ta Hepsor SIA juhatuse liige. Aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel asub

Henri Laks alates augustist tööle Hepsor AS-i nõukogus, et toetada ettevõtte strateegilist arengut panustades juhtimisse uuel tasandil.

Henri Laks tänab kõiki Hepsori kliente, aktsionäre ja koostööpartnereid usalduse ja hea koostöö eest – teie toetus on olnud ettevõtte arengu jaoks hindamatu väärtusega.

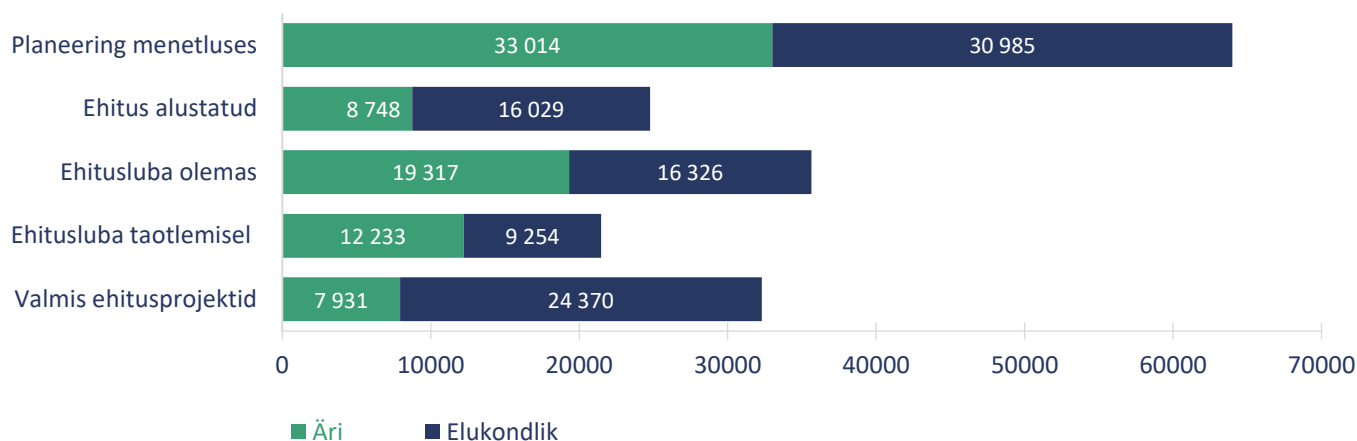
Eriline tänu kuulub Hepsori meeskonnale. Teie pühendumus, professionaalsus ja igapäevane töö on olnud ettevõtte edu aluseks. Ilma teie sihikindluse ja ühtehoidvusest ei oleks Hepsor see mis ta täna on. Igaühe panus loeb – just tänu teile saamegi koos edasi kasvada, areneda ja uusi eesmärke seada.

Henri Laks
Juhatuse liige

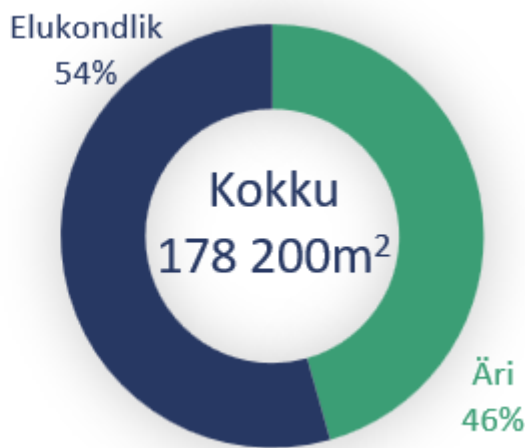
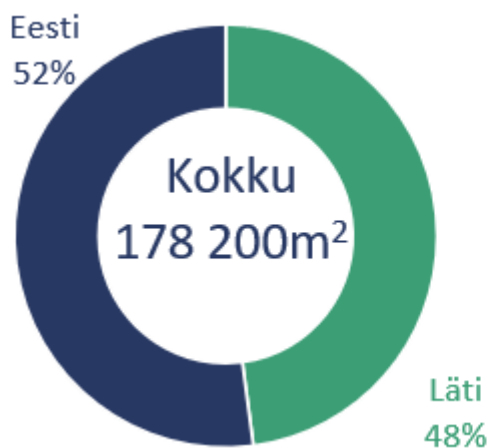
Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 30. juuni 2025 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 25 aktiivset arendusprojekti (30. juuni 2024: 25 projekti) ja 178 200 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda (30. juuni 2024: 173 700 tuhat ruutmeetrit).

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel* (seisuga 30. juuni 2025):



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel* (seisuga 30. juuni 2025):

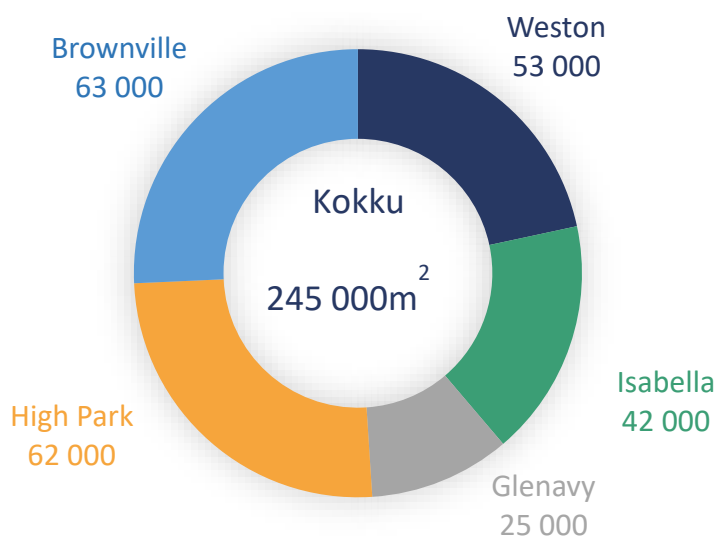


*Välja arvatud Kanada projektid

Arendusprojektid Kanadas (seisuga 30. juuni 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.
- ✓ Elysium Glenavy projekt, 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.
- ✓ 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.
- ✓ Brownville Avenue projekt, 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 30. juuni 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

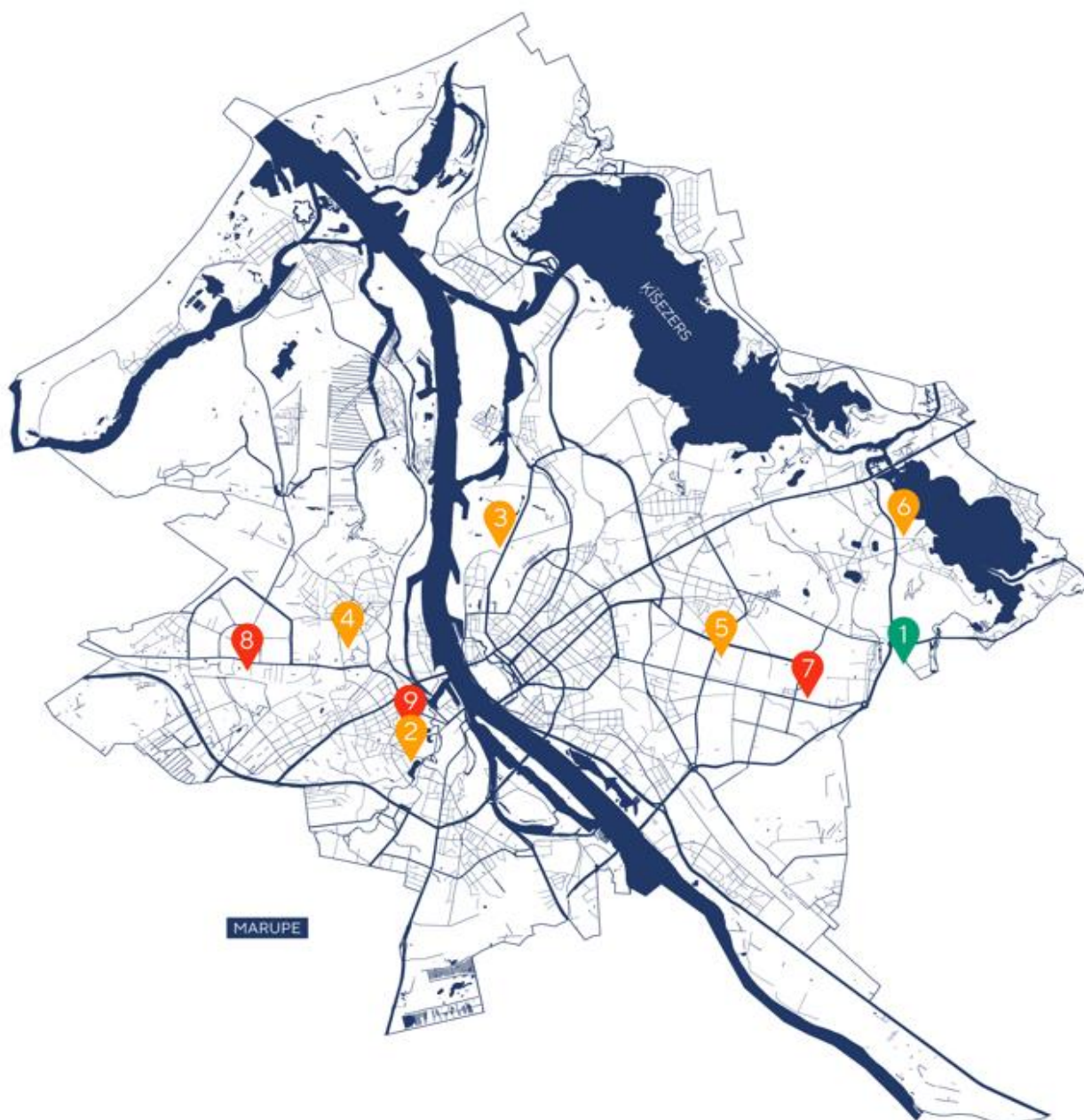
Ehituses ja/või müügis

- 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 30. juuni 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 30. juuni 2025):



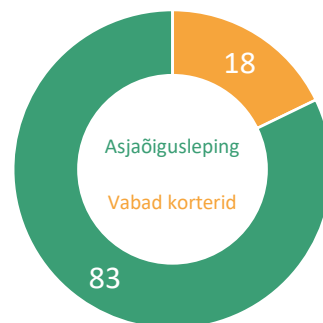
Maa väärindamiseks ostetud kinnistud

- 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

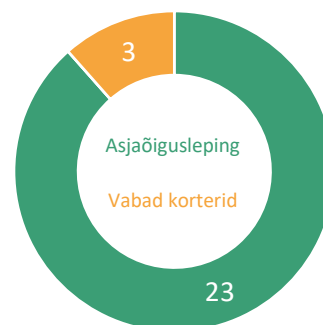
Valmis arendusprojektid (seisuga 30.juuni 2025):



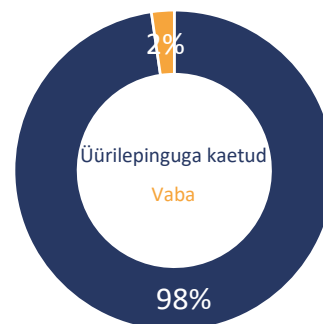
Projekt: Ojakalda Kodud
 Arendusettevõtte: Hepsor 3TORNİ OÜ
 Aadress: Paldiski mnt 227c, Tallinn
 Korterite arv: 101
 Ehituse algus: III kvartal 2022
 Ehituse lõpp: II kvartal 2024
 Koduleht: hepsor.ee/ojakalda



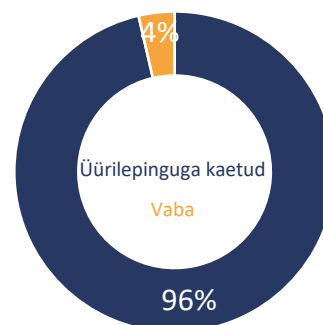
Projekt: Lilleküla Kodud
 Arendusettevõtte: Hepsor N57 OÜ
 Aadress: Nõmme tee 57, Tallinn
 Korterite arv: 26
 Ehituse algus: IV kvartal 2022
 Ehituse lõpp: I kvartal 2024
 Koduleht: hepsor.ee/lillekylakodud/



Projekt: P113 Tervisemaja
 Arendusettevõtte: Hepsor P113 OÜ
 Aadress: Pärnu mnt 113, Tallinn
 Üürítav pind: 3 851 m²
 Täituvus: 98%
 Ehituse lõpp: IV kvartal 2022
 Koduleht: byroo113.ee/

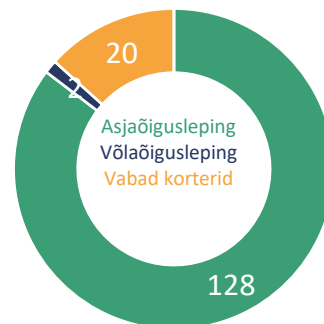


Projekt: Grüne Maja
 Arendusettevõtte: Hepsor M14 OÜ
 Aadress: Meistri 14, Tallinn
 Üürítav pind: 3 430 m²
 Täituvus: 94%
 Ehituse lõpp: II kvartal 2023
 Koduleht: gryne.ee

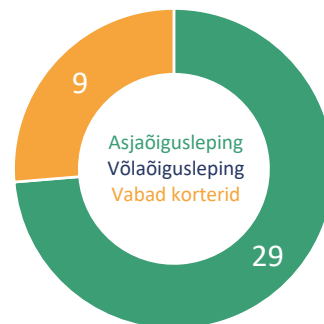




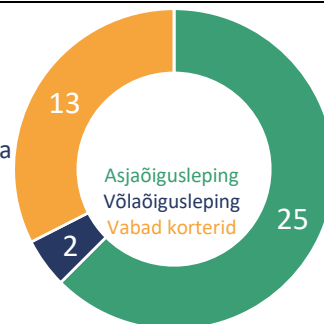
Projekt: Manufaktuuri Kvartal
 Arendusettevõtte: Hepsor Phoenix 2 OÜ
 Aadress: Manufaktuuri 7, Tallinn
 Korterite arv: 150
 Ehituse algus: I kvartal 2023
 Ehituse lõpp: III kvartal 2024
 Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur/m7



Projekt: Nameja Rezidence
 Arendusettevõtte: 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/



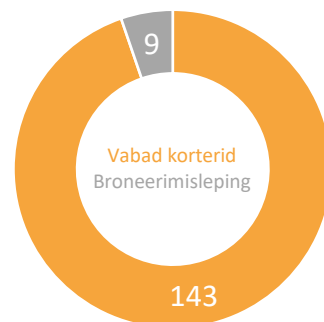
Projekt: Annenhof Majas
 Arendusettevõtte: Hepsor JG SIA
 Aadress: Jūrmalas gatve/Imanta 8.linija, Riia
 Korterite arv: 40
 Ehituse algus: IV kvartal 2023
 Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2025
 Koduleht: hepsor.lv/annenhofmajas/en



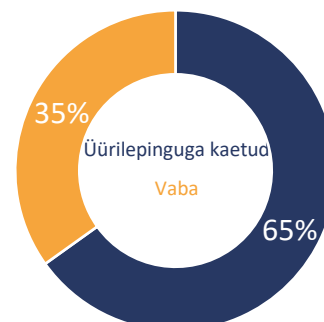
Arendusprojektid, mis on ehituses (seisuga 30. juuni 2025)



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

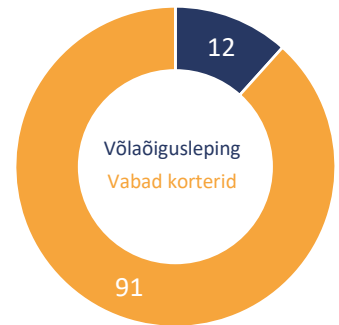


Projekt: StokOfiss U34
 Arendusettevõtte: Hepsor U34 SIA
 Aadress: Ulbrokas 34, Riia
 Üürtav pind: 8 740 m²
 Ehituse algus: II kvartal 2024
 Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2025
 Koduleht: hepsor.lv/stokofissu34/en/





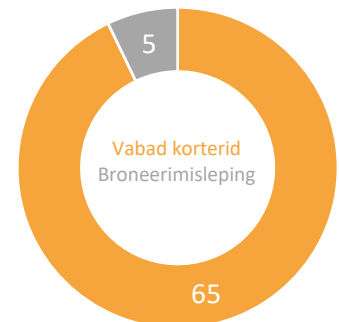
Projekt:	360° Dzēlzas Residences
Address:	Dzēlzas 74C, Rīga
Kortērite arv:	103
Plāneeritav ēhituse algus:	II kvartāl 2025
Plāneeritav ēhituse lōpp:	III kvartāl 2026
Koduleht:	dzresidence.lv/en/



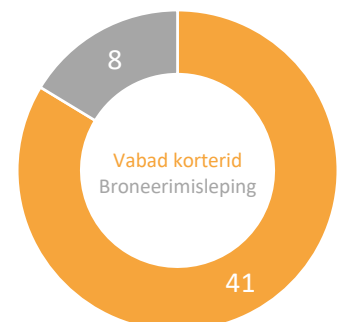
Arendusprojektid, mille ēhitusega alustatakse 2025. aastal (seisuga 30. jūni 2025):



Projekt:	Zala Jugla I etapp
Arendusettevōte:	Hepsor Jugla SIA
Address:	Braila 23, Rīga
Kortērite arv:	70
Plāneeritav ēhituse algus:	III kvartāl 2025
Plāneeritav ēhituse lōpp:	IV kvartāl 2027
Koduleht:	hepsor.lv/zalajugla/

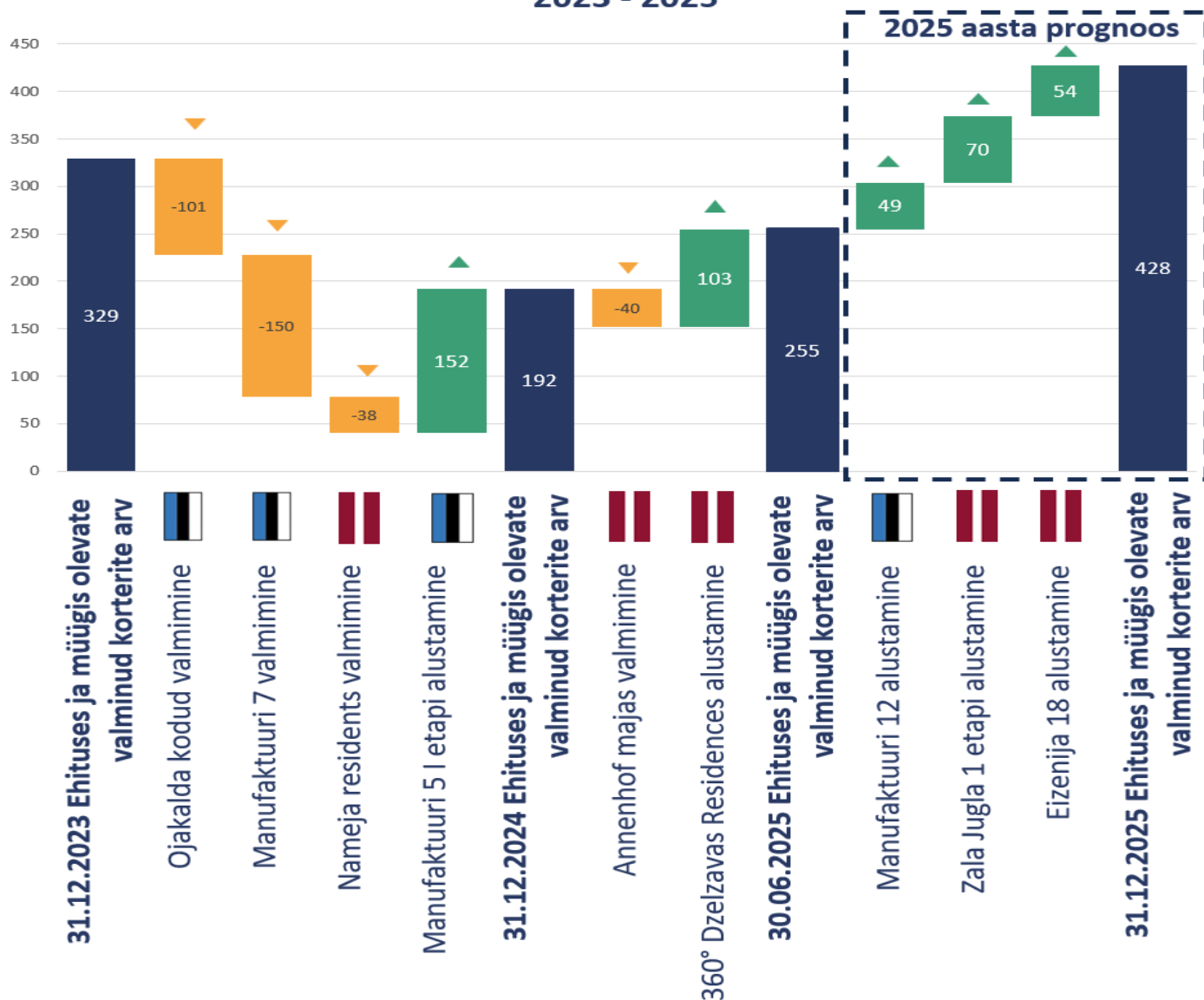


Projekt:	Manufaktūri 12
Arendusettevōte:	Hepsor Phoenix 4 OÜ
Address:	Manufaktūri 12, Tallinn
Kortērite arv:	49
Plāneeritav ēhituse algus:	III kvartāl 2025
Plāneeritav ēhituse lōpp:	III kvartāl 2026
Koduleht:	hepsor.ee/manufaktuur/m12/



Projekt:	Eizenija 18
Arendusettevōte:	Hepsor E18 SIA
Address:	Eizenija 18, Rīga
Kortērite arv:	54
Plāneeritav ēhituse algus:	IV kvartāl 2025
Plāneeritav ēhituse lōpp:	IV kvartāl 2026

Ehituses olevate ja valminud korterite arvu muutus 2023 - 2025

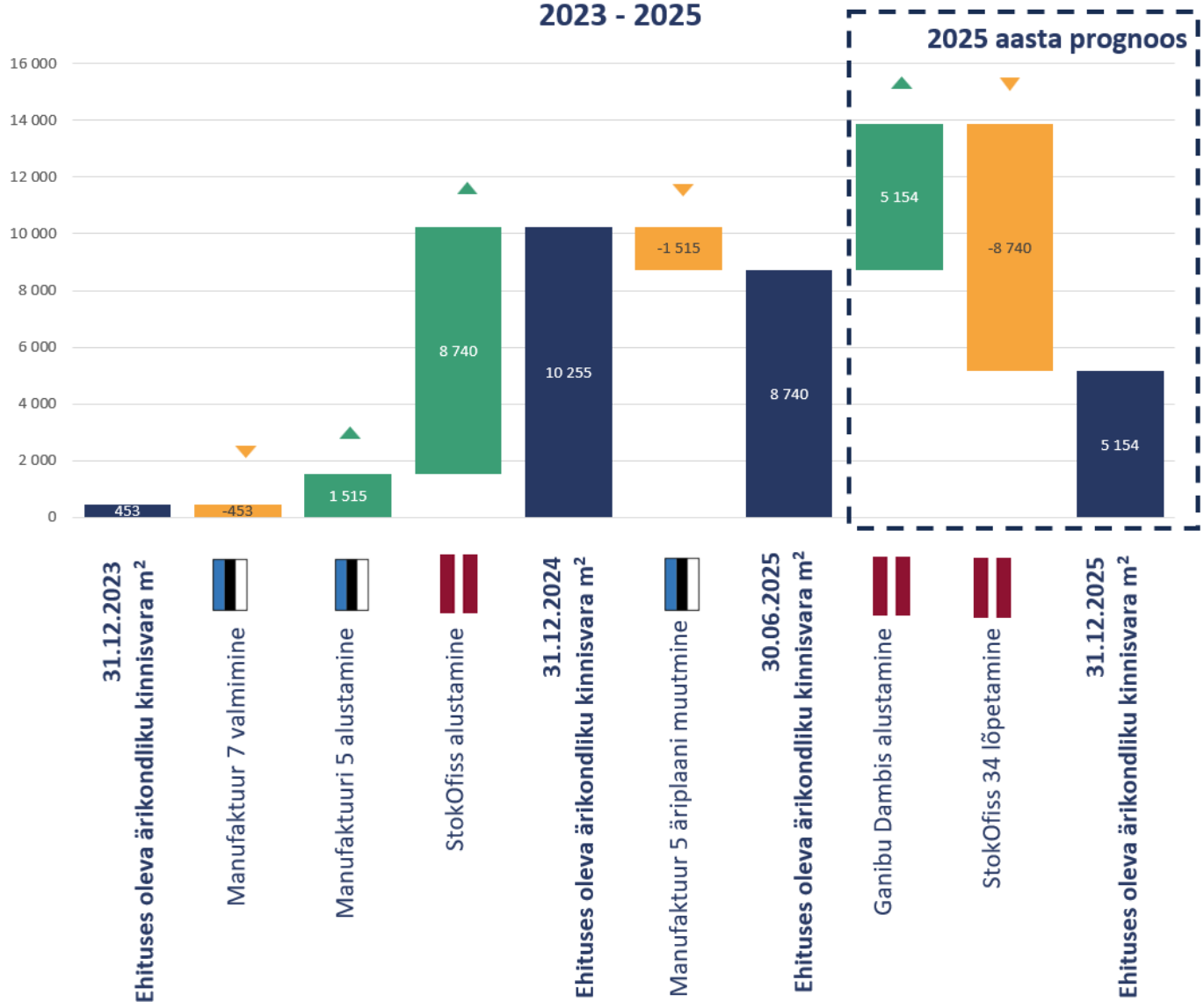


Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 30. juuni 2025):

Projekt	Staatus	Korterite arv kokku	Korterite arv		Korterite %		Ehituse valmimine
			Müüdnud*	Müümata	Müüdnud*	Müümata	
Lilleküla Kodud	Valmis	26	23	3	88%	12%	IV kv 2023
Ojakalda Kodud	Valmis	101	79	22	78%	22%	I kv 2024
Manufaktuuri 7	Valmis	150	130	20	87%	13%	III kv 2024
Nameja Residence	Valmis	38	29	9	76%	24%	III kv 2024
Annenhof Majās	Valmis	40	27	13	68%	33%	I kv 2025
Manufaktuuri 5	Ehituses	152	9	143	6%	94%	IV kv 2027
360° Dzelzavas Residences	Ehituses	103	12	91	12%	88%	III kv 2026
Manufaktuuri 12	Eelmüügis	49	8	41	16%	84%	III kv 2026
Zala Jugla 1 etapp	Eelmüügis	70	5	65	7%	93%	IV kv 2027
Kokku		729	322	407	44%	56%	

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

Ehituses olevate ja valminud äripindade muutus 2023 - 2025



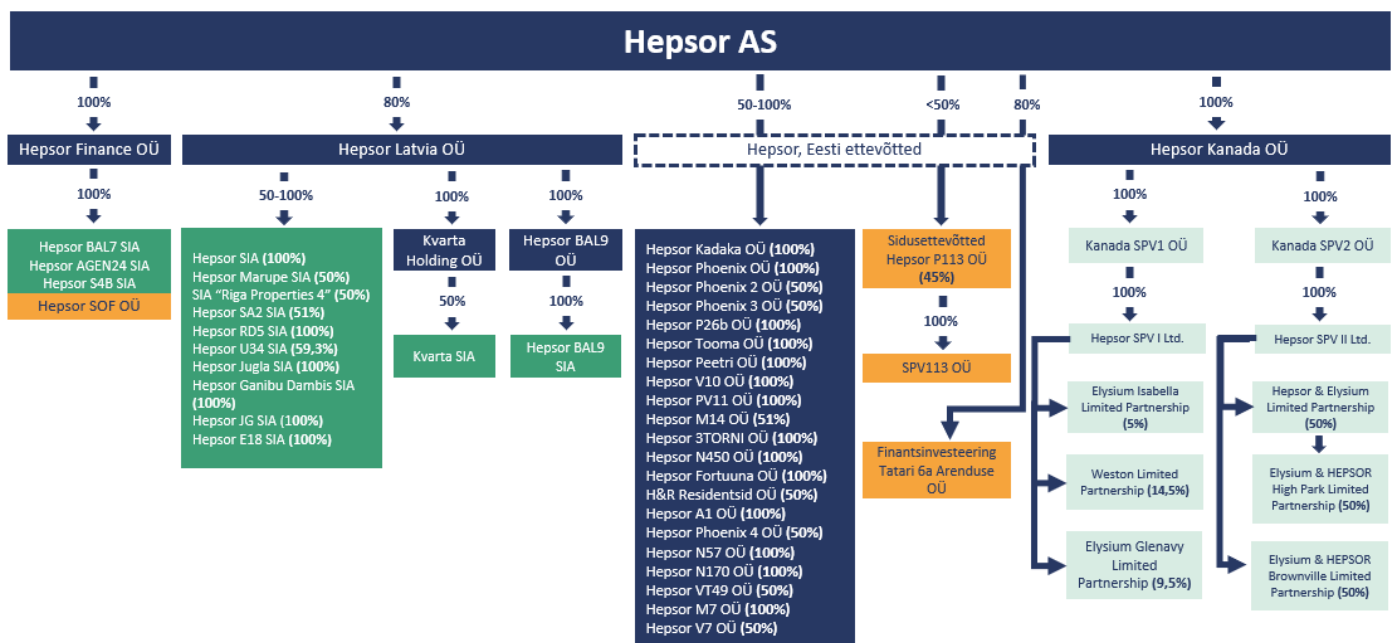
Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 30. juuni 2025):

	Üüritav pind m²	Üürilepingutega kaetud m²	Üürilepingutega kaetud %
StokOfiss U34	8 740	5 691	65%
P113 Tervisemaja	3 851	3 763	98%
Grüne Maja	3 430	3 302	96%
Manufaktuuri 7	453	178	39%
Kokku	16 474	12 933	79%

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

Kontserni struktuur

30. juunil 2025 koosnes kontsern emaettevõttest, 44 tütarettevõttest ja ühest sidusettevõttest, ühest ühisettevõttest ning ühest sidusettevõtte tütarettevõttest (30. juunil 2024: emaettevõtte, 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. aastal on toimunud kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ 20.03.2025 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte Hepsor SOF OÜ ning müüs 11.04.2025 50%-lise osaluse Usaldusfond Eften Special Opportunities Fundile. Hepsor Finance OÜ kajastab Hepsor SOF OÜ-d ühisettevõtteks.
- ✓ 30.04.2025 omandas Hepsor AS 49%-lise osaluse Hepsor 3Torni OÜ saades ettevõtte ainuomanikuks.

Olulised 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 SOF OÜ osaluse müügiga loodi alus Lasnamäel asuva arendusprojekti ühiseks elluviimiseks. 14. aprillil teavitati Hepsori ja EfTENi koostööst arendada Lasnamäele ligi 300 korterit.
- ✓ 30. aprillil sõlmis Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor 3Torni OÜ asjaõiguslepingu, mille alusel müüdi 20 korterit Ojakalda Kodude arendusprojekti (Paldiski mnt 227c, Tallinn) ettevõtte teisele osanikule Artex KV OÜ-le.
- ✓ Hepsor AS-i nõukogu valis Hepsor AS-i uueks juhatuse liikmeks senise Läti maajuhhi Martti Krassi, kes asub ametisse 1. augustist 2025 viieaastase volitusega. Senise juhatuse esimehe Henri Laksi volitused lõpevad 1. augustil 2025, mil ta siirdub vastavalt Hepsori aktsionäride 21. mail 2025 toimunud üldkoosoleku otsusega Hepsori nõukogu liikmeks.
- ✓ Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor VT49 OÜ sõlmis pikaajalised üürilepingud Maxima Eesti OÜ ja GYM Eesti OÜ-ga ning alustab uue ärikeskuse arendust aadressil Vana-Tartu mnt 49, Rae vald.
- ✓ Hepsor AS on otsustanud omandada seniselt Hepsor Läti maajuhilt ning tulevaselt Hepsor AS juhatuse liikmelt Martti Krassilt talle (läbi Hugomon OÜ) kuuluva vähemusosaluse Hepsor Latvia OÜ-s ning asendada see osalusega Hepsor AS-s. Tehingu eesmärgiks oli joondada tulevase juhatuse liikme huvid kontserni kui terviku huvidega ja sellest tulenevalt viia Martti Krassi osalus emaettevõtte tasandile.
- ✓ 19. juunil 2025 sõlmisid Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ ja INTH Vara OÜ osanikelepingu, mille eesmärk on alustada 13-korruselise eluhoone ehitust Riias, aadressil Dzelzavas iela 74C. Osanikelepingu kohaselt omandab Hepsor Latvia OÜ 50% suuruse osaluse ettevõttes Laba māja centrā SIA (uue ärinimega Hepsor Dz74c SIA), mille eest tasutakse 174 tuhat eurot. Osaluse muutuse kanne äriregistris on veel tegemata.

Majandustulemused

Müügitulu

Kontserni 2025. aasta esimese poolaasta müügitulu oli 22,1 miljonit eurot (I poolaasta 2024: 7,4 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis oli 6,1 miljonit eurot (6 kuud 2024: 0,7 miljonit eurot) ehk 27,8% kogu kontserni müügitulust (6 kuud 2024: 9,3%).

Aruandeaasta teise kvartali müügitulu oli 13,9 miljonit eurot (II kvartal 2024: 5,2 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis oli 3,3 miljonit eurot (II kvartal 2024: 0,5 miljonit eurot) ehk 23,9% kogu kontserni müügitulust (II kvartal 2024: 9,1%).

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 esimese kuue kuuga müüs kontsern asjaõiguslepingutega kokku 102 korterit (6 kuud 2024: 46 korterit), millest 60 korterit müüdi teises kvartalis (II kvartal 2024: 34). Tallinnas müüdi kuue kuuga kokku 66 korterit, millest Ojakalda Kodude arendusprojekti 34 korterit, Lilleküla Kodude arendusprojekti 7 korter ja Manufaktuuri 7 arendusprojekti 25 korterit. Lätis müüdi esimesel poolaastal kokku 36 korterit, millest Nameja Residence arendusprojekti 10 korterit, Annehof Majas arendusprojekti 25 korterit ja viimane korter müüdi Strelneiku 4B arendusprojekti.

Teises kvartalis müüs Hepsor kontserni ettevõtte Hepsor Fortuuna OÜ kinnistud aadressidel Paevälja 5, 7 ja 9 kontserni 50% osalusega ühisettevõttele Hepsor SOF OÜ-le. Tehingu kogumaksumus oli 2,7 miljonit eurot, millele lisandus käibemaks. Aruandekvartalis kajastub sellest tehingust müügituluna 2,3 miljonit eurot kuna tulu on korrigeeritud realiseerimata kasumi (0,4 miljoni euro) võrra.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern ka projektijuhtimisteenuseid ning teenib üüritulu. Esimese kuue kuuga teenis kontsern muud müügitulu kokku 0,8 miljonit eurot (6 kuud 2024: 0,7 miljonit eurot) mis moodustas 3,8% (6 kuud 2024: 10,0%) kogu kontserni müügitulust.

Teises kvartalis oli muu müügitulu kokku 0,4 miljonit eurot (II kvartal 2024: 0,3 miljonit eurot) moodustades 3,0% (II kvartal 2024: 6,5%) kogu kontserni müügitulust.

Kasumlikkus

Kontserni teise kvartali brutokasum oli 1,8 miljonit eurot ja brutokasumimarginaal oli 13,3% (II kvartal 2024: 0,3 miljonit eurot ja 6,6%) ja kuue kuu brutokasumiks kujunes 2,9 miljonit eurot, brutokasumimarginaal 13,0% (6 kuud 2024: 0,4 miljonit eurot ja 5,1%) Brutokasumit mõjutas enim müüdud korterite arv ning kõrgem kasumlikkus. Paevälja tänava kinnistute müügist realiseerus teises kvartalis brutokasumit 0,4 miljonit eurot.

Müüdud arendusprojektide brutokasum 2025. aasta teises kvartalis oli 1,9 miljonit eurot (II kvartal 2024: 0,5 miljonit eurot) ja brutokasumimarginaaliks kujunes 14,1% (II kvartal 2024: 10,9%) ning kuue kuu müüdud arendusprojektide brutokasum oli 3,0 miljonit eurot (6 kuud 2024: 0,6 miljonit eurot) ning brutokasumimarginaaliks oli 14,1% (6 kuud 2024: 9,3%).

Kontserni 2025. aasta teise kvartali ärikasum oli 1,1 miljonit eurot ja kuue kuu ärikasumiks kujunes 1,4 miljonit eurot (II kvartal 2024: ärikahjum 0,3 miljonit eurot ja 6 kuud 2024: ärikahjum 0,9 miljonit eurot). Aruandeaasta teise kvartali ärikasumi marginaal oli 7,8% (II kvartal 2024: -5,7%) ja kuue kuu ärikasumi marginaaliks kujunes 6,4% (6 kuud 2024: -11,5 %).

Kontserni teise kvartali puhaskasum oli 0,4 miljonit eurot (II kvartal 2024: puhaskahjum 0,6 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 0,02 miljonit eurot (II kvartal 2024: -0,6 miljonit eurot) ja vähemusosaluse puhaskasum oli 0,4 miljonit eurot (II kvartal 2024: 0,1 miljonit eurot).

Aruandeaasta kuue kuu puhaskasum oli 0,3 miljonit eurot (6 kuud 2024: puhaskahjum 1,5 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike puhaskahjum oli 0,2 miljonit eurot (6 kuud 2024: 1,5 miljonit eurot). Emaettevõtte puhaskahjumit mõjutas 0,3 miljoni euro suurune tulumaks, mis tulenes Hepsori aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud dividendide jaotamisest.

Puhaskasumimarginaal oli aruandeaasta teises kvartalis 2,7% ja kuue kuuga 1,3% (II kvartal 2024: -10,9% ja 6 kuud 2024: 20,6%). Emaettevõtte omanike kasumimarginaaliks kujunes teises kvartalis 0,2% (II kvartal 2024: -12,6%) ja kuue kuuga -0,9% (6 kuud 2024: -20,6%).

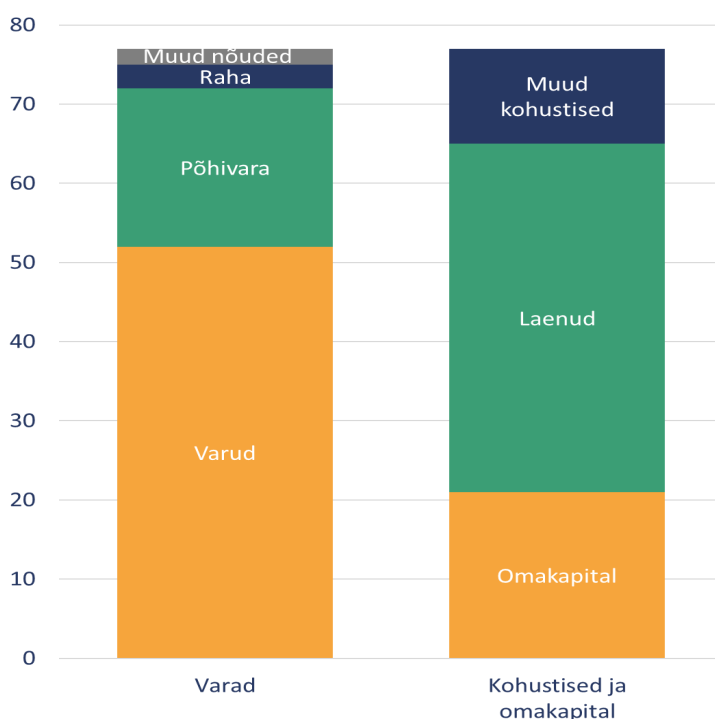
Bilanss

Kontserni bilansimaht on aastaga kahanenud 21,4% olles seisuga 30.06.2025 - 76,7 miljonit eurot (30.06.2024: 97,6 miljonit eurot). Varud moodustasid bilansimahust 68,2% ehk 52,3 miljonit eurot (30.06.2024: 88,2% ja 86,1 miljonit eurot). Aastaga on varude vähenemine tulenenud nii varude ümber liigitamisest kinnisvarainvesteeringuks (Grüne Maja), Hotell L4 OÜ (endine ärinimi Hepsor L4 OÜ) ettevõtte müügist, Paevälja 5,7 ja 9 kinnistute müügist kui ka korterite müügist. Ajavahemikul 01.07.2024 kuni 30.06.2025 on kontsern ostnud ühe uue arendusprojekti Tallinnas, kaheksa korteriga elamuarenduse aadressil Võistluse 7. Aastaga on müüdnud kinnistud: Lembitu tänav 4 ja Paevälja tänav 5,7,9, mis vähendasid arendusportfelli 18 313 ruutmeetri võrra ning asjaõiguslepingutega on üle antud 250 korterit.

Seisuga 30. juuni 2025 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 3,9% ehk 3,0 miljonit eurot. Võrreldaval perioodil moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansimahust 4,8% ehk 4,7 miljonit eurot.

Kontserni laenukohustised olid 30.06.2025 seisuga kokku 43,6 miljonit eurot võrreldes 62,9 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil. Kontserni omakapital kahanes aastaga 0,7% ning ulatus 20,6 miljoni euroni. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital vähenes aruandeperioodil 0,3% võrra, ulatudes 19,4 miljoni euroni. Omakapitali muutust mõjutas oluliselt dividendi maksmise otsus summas 1,0 miljonit eurot, mis kajastati jaotamata kasumi jaotamisena.

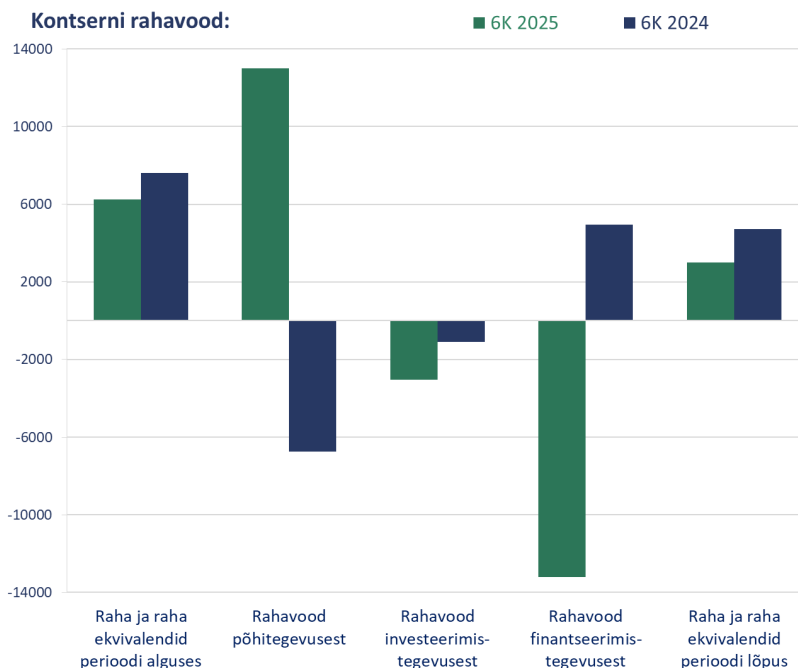
Bilansi struktuur 30.06.2025 (m€)



Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2025. aasta alguses 6,2 miljonit eurot (01.01.2024: 7,6 miljonit eurot) ning perioodi lõpus 3,0 miljonit eurot (30.06.2024: 4,7 miljonit eurot). Perioodi negatiivne rahavoog oli 3,2 miljonit eurot (6 kuud 2024: 2,9 miljonit eurot).

Põhitegevuse rahavoog oli 2025. aasta I poolaastal positiivne 13,0 miljonit eurot (6 kuud 2024: negatiivne 6,7 miljonit eurot). Põhitegevuse rahavooge mõjutas enim varude vähenemine, varude muutuse tõttu oli 2025. aasta kuue kuu positiivne rahavoog 12,7 miljonit eurot, võrreldaval perioodil varud kasvasid ning varude kasvust tulenev negatiivne rahavoog oli 6,4 miljonit eurot.



Investeeringustegevuse rahavoog oli 2025. aasta I poolaastal negatiivne 3,0 miljonit eurot (6 kuud 2024: 1,1 miljonit eurot). Aruandeperioodil investeeris kontsern Kanada projektidesse 1,6 miljonit eurot ning tasus osaluse eest Laba mäge centrā SIA-s 0,2 miljonit eurot. 2025. aasta kuue kuuga on kontsern andnud laenu 1,2 miljonti eurot (6 kuud 2024: 0,4 miljonit eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne 13,2 miljonit eurot (6 kuud 2024: positiivne 5,0 miljonit eurot). Saadud laenude netosumma 2025. aastal oli -11,1 miljonit eurot (6 kuud 2024: 6,0 miljonit eurot). Aruandeperioodil tasus kontsern intresse 2,1 miljonit eurot (6 kuud 2024: 2,7 miljonit eurot).

Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2025	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Müügitulu	22 063	7 422	20 590	13 857	4 814	14 615
Brutokasum/-kahjum	2 860	377	4 791	1 843	340	3 856
EBITDA	1 462	-751	3 820	1 104	-239	3 258
Ärikasum/-kahjum	1 410	-856	3 726	1 078	-292	3 212
Puhaskasum/-kahjum	282	-1 526	3 588	379	-561	3 449
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	-196	-1 526	1 803	24	-647	1 563
Koondkasum/-kahjum	-438	-1 450	1 869	-30	-485	1 722
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	-537	-1 570	1 843	-156	-691	1 617
Kasum aktsia kohta	-0,05	-0,40	0,47	0,01	-0,17	0,41

tuhandetes eurodes	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Varad kokku	76 724	97 563	88 813
Sh varud	52 318	86 064	64 141
Kohustised kokku	56 154	76 847	66 803
Sh laenukohustised kokku	43 582	62 880	54 688
Omakapital kokku	20 570	20 716	22 010
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	19 373	19 423	20 912

Suhtarvud

	6 kuud 2025	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2025	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Brutokasumi marginaal	13,0%	5,1%	23,3%	13,3%	6,6%	26,4%
Ärikasumi marginaal	6,4%	-11,5%	18,1%	7,8%	-5,7%	22,0%
EBITDA marginaal	6,6%	-10,1%	18,6%	8,0%	-4,6%	22,3%
Puhaskasumi marginaal	1,3%	-20,6%	17,4%	2,7%	-10,9%	23,6%
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasumi marginaal	-0,9%	-20,6%	8,8%	0,2%	-12,6%	10,7%
Üldkulude suhtarv	6,2%	17,2%	5,1%	4,9%	12,6%	4,4%

	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024
Omakapitali määr	26,8%	21,2%	24,8%
Võlakordaja	56,8%	64,5%	61,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,7	2,1	2,3
Omakapitali tootlus	4,3%	-7,6%	9,7%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	-6,7%	-10,4%	2,0%
Varade tootlus	1,0%	-1,8%	2,4%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasumi marginaal = emaettevõtte omaniklrl kuuluv 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 kuulva 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 30. juunil 2025 oli Hepsor AS-il 9 004 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 30. juuni 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%	271 468	7,04%
1001-10 000	50	0,56%	144 680	3,75%
101-1000	779	8,65%	209 561	5,44%
1-100	8 161	90,64%	216 831	5,63%
Kokku	9 004	100,00%	3 854 701	100,00%

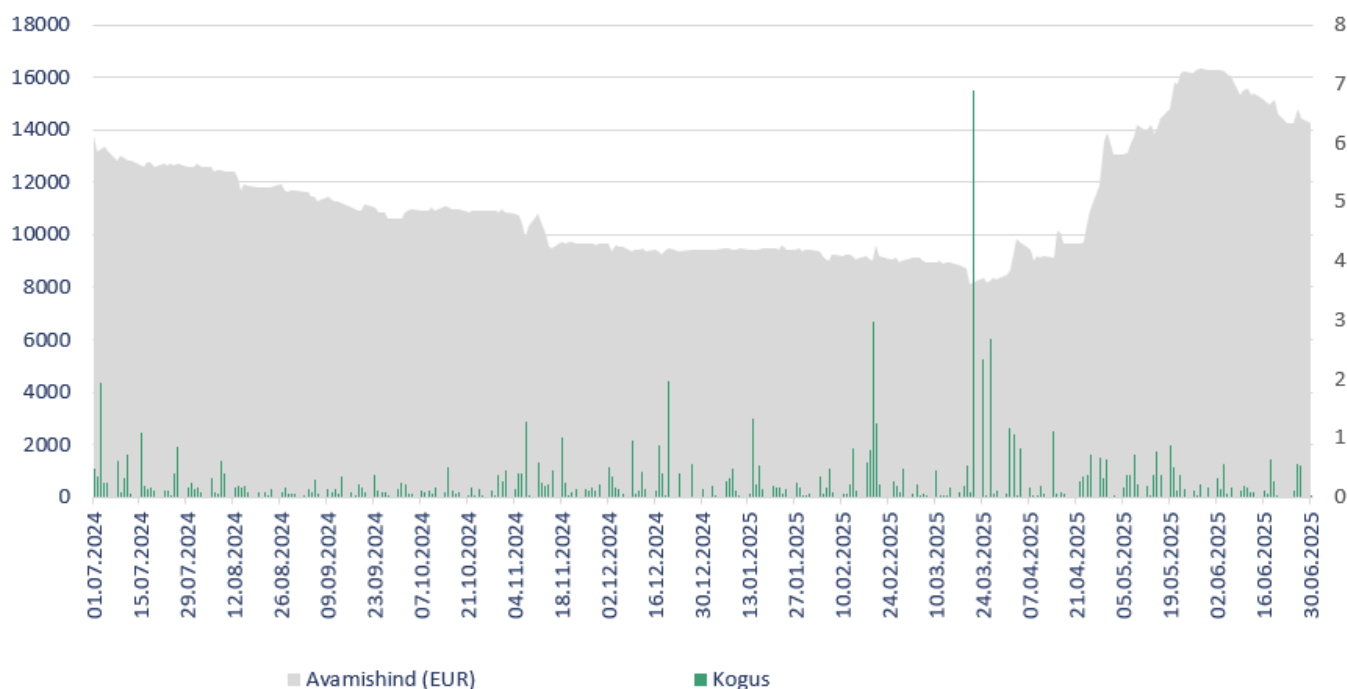
Perioodil 1. juuli 2024 kuni 30. juuni 2025 teostati Hepsori aktsiatega kokku 7 899 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 178 021 aktsiat kogusummas 848 732 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 7,26 eurot ning madalaim 3,60 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30. juuni 2025 seisuga 24,4 miljonit eurot ning kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital on 19,4 miljonit eurot (30.06.2024: 19,4 miljonit eurot). Aruandeaasta omakapitali mõjutas oluliselt dividendi maksmise otsus summas 1,0 miljonit eurot, mida kajastati jaotamata kasumi jaotamisena.



Hepsori nõukogu võttis 8. juulil 2025 vastu otsuse suurendada Hepsori aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Aktsiakapitali suurendamine on seotud 12. juuni 2025 aktsionäride otsusega heaks kiidetud Hepsor Latvia OÜ 20% osaluse omandamisega Hugomon OÜ-lt, mille eest Hepsor tasus osaliselt aktsiate emiteerimisega Hugomon OÜ-le.

Hepsori aktsiakapitali suurendamine kanti äriregistrisse 17. juulil 2025, millest alates on Hepsori aktsiakapitali suurus 3 912 522 eurot, mis on jagatud 3 912 522 aktsiaks nimiväärtusega 1 euro. Vastavalt Nasdaq Tallinna börsi juhatuse 18. juuli 2025. a otsusele noteeriti ja võeti Hepsori poolt täiendavalt emiteeritud 57 821 aktsiat kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas alates 22.07.2025.

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 12 kuud (1. juuli 2024 - 30. juuni 2025):



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. juuli 2024 - 30. juuni 2025):



Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Varad				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		3 005	6 249	4 731
Nõuded ja ettemaksed	3	1 028	761	1 170
Lühiajalised laenunõuded	4	200	200	311
Varud	2	52 318	64 141	86 064
Käibevarad kokku		56 551	71 351	92 276
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		299	288	183
Immateriaalne põhivara		1	2	4
Kinnisvarainvesteering	5	7 980	7 980	0
Finantsinvesteeringud	6	7 821	6 424	2 668
Investeeringud ühisettevõtetesse		1	0	0
Pikaajalised laenunõuded	4	3 604	2 428	2 161
Muud pikaajalised nõuded		467	340	271
Põhivarad kokku		20 173	17 462	5 287
Varad kokku	21	76 724	88 813	97 563
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised	7	8 551	23 336	33 258
Lühiajalised rendikohustised		26	52	76
Ettemaksed klientidelt		390	724	3 399
Võlad tarnijatele ja muud võlad	8	6 122	6 542	6 226
Lühiajalised kohustised kokku		15 089	30 654	42 959
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised laenukohustised	7	35 031	31 352	29 622
Pikaajalised rendikohustised		162	162	29
Muud pikaajalised kohustised	9	5 872	4 635	4 237
Pikaajalised kohustised kokku		41 065	36 149	33 888
Kohustised kokku	21	56 154	66 803	76 847
Omakapital				
Aksiakapital		3 855	3 855	3 855
Ülekurss		8 917	8 917	8 917
Reservkapital		385	385	385
Jaotamata kasum		7 413	8 853	7 559
Omakapital kokku		20 570	22 010	20 716
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		19 373	20 912	19 423
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		1 197	1 098	1 293
Kohustised ja omakapital kokku		76 724	88 813	97 563

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
Müügitulu	12, 21	22 063	7 422	13 857	5 151
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	13	-19 203	-7 045	-12 014	-4 811
Brutokasum		2 860	377	1 843	340
Turustuskulud (-)	14	-448	-390	-169	-205
Üldhalduskulud (-)	15	-918	-889	-506	-446
Muud äritulud		82	70	59	25
Muud ärikulud (-)		-166	-24	-149	-6
Äriksu/-kahjum	21	1 410	-856	1 078	-292
Finantstulud	17.1	157	201	108	164
Finantskulud (-)	17.2	-1 002	-871	-524	-433
Kasum enne tulumaksu		565	-1 526	662	-561
Tulumaks		-283	0	-283	0
Aruandeperioodi puhaskasum		282	-1 526	379	-561
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		-196	-1 526	24	-647
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		478	0	355	86
Koondkasum/- kahjum					
Omanikuvahetusega seotud muutused		0	76	0	76
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-428	0	-278	0
Valuutakursi vahed välisettevõtete ümberarvestusel		-292	0	-131	0
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		-720	76	-409	76
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		-341	-44	-180	-44
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		-379	120	-229	120
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-438	-1 450	-30	-485
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-537	-1 570	-156	-691
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		99	120	126	206
Kasum aktsia kohta					
Tava (eurot aktsia kohta)		-0,05	-0,40	0,01	-0,17
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		-0,05	-0,40	0,01	-0,17

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus- osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurs	Reserv- kapital	Jaotamata kasum		
Saldo 31.12.2023	3 855	8 917	385	7 836	1 168	22 161
2024						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-1 526	0	-1 526
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum	0	0	0	-44	120	76
Vabatahtlik reservkapital	0	0	0	0	5	5
Saldo 30.06.2024	3 855	8 917	385	6 266	1 293	20 716
Saldo 31.12.2024	3 855	8 917	385	7 755	1 098	22 010
2025						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-196	478	282
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum	0	0	0	-341	-379	-720
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 002	0	-1 002
Saldo 30.06.2025	3 855	8 917	385	6 216	1 197	20 570

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2025	6 kuud 2024
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	21	1 410	-856
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		52	105
Muud muutused		75	103
Tasutud tulumaks		-41	0
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-265	383
Varude muutus	18	12 658	-6 401
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-877	-82
Rahavood põhitegevusest kokku		13 012	-6 748
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-63	-6
Laekunud materiaalse põhivara müügist		1	0
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		0	-2
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel		-1 805	-663
Tasutud ühisettevõtte soetamisel		-1	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel		-1	-1
Laekunud tütarettevõtete müügist		1	1
Laekunud intressid		4	20
Antud laenud	4	-1 176	-432
Investeeringustegevusest rahavood kokku		-3 040	-1 083
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	7 025	12 801
Saadud laenude tagasimaksed	7	-18 131	-6 826
Makstud intressid	18	-2 096	-2 672
Kapitalirendi tagasimaksed		-5	-5
Kasutusrendi tagasimaksed		-21	-77
Vähemusosaluse sissemaksed osakapitali		0	209
Osakapitali väljamaksed vähemusosalusele		0	-134
Muud laekumised finantseerimistegevusest		26	1 700
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-14	-38
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-13 216	4 958
Rahavood kokku		-3 244	-2 873
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 249	7 604
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		-3 244	-2 873
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 005	4 731

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2025. aasta teise 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 30.06.2025 on kasutusload väljastatud elamuarenduse projektidele aadressidel, Manufaktuuri 7, Nõmme tee 57 ja Paldiski mnt 227c Eestis ning Ranka dambis 5 ja Jürmalas gatve 74 Lätis. Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 30.06.2025 müümata 75 (31.12.2024: 30; 30.06.2024: 22) korterit, millest 24 korterit Riias ning 51 korterit Tallinnas.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra, mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 30.06.2025 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 835 tuhat eurot (31.12.2024: 3 740 tuhat eurot; 30.06.2024: 2 224 tuhat eurot). Lisainformatsioon lisas 18.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
A – planeering menetluses	12 544	11 624	14 207
B – ehitusluba menetluses	3 846	11 083	6 906
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	5 920	0	6 139
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	18 532	19 576	35 639
E – ehitus valmis, müügis	11 476	21 858	23 173
Varud kokku	52 318	64 141	86 064

Kontserni varudes kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				30.06.2025		31.12.2024		30.06.2024	
Aadress	Arendusettevõte	Asukoht	Segment	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus
Poleleiolevad arendusprojektid									
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	9 530	E	11 538	E
Narva mnt 150, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	4 654	A	4 071	A	3 969	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	8 194	D	7 556	D	5 708	D
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	0	-	7 260	E	21 464	D
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	0	-	0	-	3 232	C
Alvari 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	1 885	B	1 660	A
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 202	A	2 022	A	2 022	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 356	A	1 305	A	1 262	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 295	C	1 131	B	1 009	B
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 247	B	1 153	B	1 094	A
Võistluse 7, Tallinn	Hepsor V7 OÜ	Eesti	Elukondlik	460	B	425	B	0	-
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	1 080	B	1 079	B	727	B
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	0	-	5 533	D
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	10 338	D	6 794	D	2 907	C
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	677	B	618	B	528	B
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 625	C	4 431	B	4 308	B
Jūrmalas gatve 74, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	0	-	5 226	D	2 934	D
Smaidu, Dreilini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	4 332	A	4 226	A	4 182	A
Eiženijas 18, Riia	Hepsor E18 SIA	Läti	Elukondlik	382	B	361	B	334	B
- muud projektid		Eesti		0	-	0	-	18	A
Poleleiolevad arendusprojektid kokku				40 842		59 073		74 429	
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
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	725	E	2 349	E	3 589	E
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	3 440	E	0	-	0	-
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/Äri	4 098	E	0	-	0	-
Strelnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	0	-	77	E	363	E
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	1 162	E	2 626	E	0	-
Jūrmalas gatve 74, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	2 035	E	0	-	0	-
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				11 476		5 068		11 635	
Varud kokku				52 318		64 141		86 064	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Nõuded ostjatele	684	463	530
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-13	-13	0
Nõuded ostjatele kokku	671	450	530
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	106	147	468
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	106	113	116
Ettemaksed kokku	212	260	584
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	3	2	10
Muud lühiajalised nõuded	142	49	46
Muud lühiajalised nõuded kokku	145	51	56
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 028	761	1 170

Lisa 4. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 22)	Kokku
2025			
Laenujääk seisuga 31.12.2024	200	2 428	2 628
- lühiajaline osa	200	0	200
- pikaajaline osa	0	2 428	2 428
Antud laenud	296	880	1 176
Laenujääk seisuga 30.06.2025	496	3 308	3 804
- lühiajaline osa	200	0	200
- pikaajaline osa	296	3 308	3 604
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	0-12%	7-12%	
2024			
Laenujääk seisuga 31.12.2023	311	1 729	2 040
Antud laenud	0	432	432
Laenujääk seisuga 30.06.2024	311	2 161	2 472
- lühiajaline osa	311	0	311
- pikaajaline osa	0	2 161	2 161

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 - 2025 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 ja 2025 aastatel on kontsern investeerinud kolme Kanada ühisettevõttesse: Elysium Glenavy Limited Partnership, Brownville Limited Partnership ja EH High Park Limited Partnership.

19. juunil 2025 sõlmisid Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ ja INTH Vara OÜ osanikelepingu, mille eesmärk on alustada 13-korruselise eluhoone ehitust Riias, aadressil Dzelzavas iela 74C. Osanikelepingu kohaselt omandab Hepsor Latvia OÜ 50% suuruse osaluse ettevõttes Laba māja centrā SIA (uue ärinimega Hepsor Dz74c SIA), mille eest tasuti 174 tuhat eurot. Peale äriregistri kannet osaluse muutumise kohta kajastub Hepsor Dz74c SIA tütarettevõttena.

Seisuga 30.06.2025 on finantsinvesteeringute bilansiline väärtus 7 821 (31.12.2024: 6 424; 30.06.2024: 2 668) 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 30.06.2025 on kontsernil laenukohutusi:

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 22)	Kokku
2025				
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
Saadud laenu	5 607	1 418	0	7 025
Tagastatud laenu	-13 572	-4 272	-287	-18 131
Laenujääk seisuga 30.06.2025	25 863	16 635	1 084	43 582
- lühiajaline osa	6 137	1 463	951	8 551
- pikaajaline osa	19 726	15 172	133	35 031
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+4,4%-9,5%; 5,46%	0-12%	7-12%	
2024				
Laenujääk seisuga 31.12.2023	36 309	19 213	1 383	56 905
Saadud laenu	11 857	944	0	12 801
Tagastatud laenu	-5 291	-285	-1 250	-6 826
Laenujääk seisuga 30.06.2024	42 875	19 872	133	62 880
- lühiajaline osa	28 514	4 611	133	33 258
- pikaajaline osa	14 361	15 261	0	29 622

Seisuga 30.06.2025 on arendusprojektide riski vastu saadud 86% (31.12.2024: 89%, 30.06.2024: 87%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 30.06.2025				
Arendusprojektidesse antud laenu	19 863	16 635	1 084	37 582
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	6 000	0	0	6 000
Kokku	25 863	16 635	1 084	43 582
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 30.06.2024				
Arendusprojektidesse antud laenu	36 875	17 872	133	54 880
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	6 000	2 000	0	8 000
Kokku	42 875	19 872	133	62 880

30. juuni 2025 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise bilansiline väärtus (lisa 2, 5)	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 594	2027	4 900	5,46%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 980	-
LHV Pank AS	Eesti	1 319	2026	13 900	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	3 440	-
LHV Pank AS	Eesti	2 206	2026	5 758	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Manufaktuuri 7, Tallinn	4 098	-
Bigbank AS	Läti	1 876	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Ganību dambis 17A Riia; kommertspant	4 625	-
Bigbank AS	Läti	689	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Ranka dambis 5, Riia	1 162	460
Bigbank AS	Läti	1 853	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Jürmalas gatve 74, Riia	2 035	430
Bigbank AS	Läti	7 442	2027	9 000	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek - Ulbrokas 34, Riia; kommertspant	10 338	890

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

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise bilansiline väärtus (lisa 2, 5)	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

30. juuni 2024 sisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise bilansiline väärtus (lisa 2)	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 731	2027	4 900	5,46%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 667	-
LHV Pank AS	Eesti	1 300	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	3 232	-
LHV Pank AS	Eesti	6 828	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	11 538	-
LHV Pank AS	Eesti	1 924	2026	2 450	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Nõmme tee 57, Tallinn	3 589	-
LHV Pank AS	Eesti	14 572	2026	17 500	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek - Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 12, Tallinn	21 464	-
Bigbank AS	Läti	1 916	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Ganību dambis 17A Riia; kommertspant	4 308	-
Bigbank AS	Läti	3 890	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Ranka Dambis 5, Riia	5 533	1 200
Bigbank AS	Läti	1 714	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Jürmalas gatve 74, Riia	2 934	1 000
Bigbank AS	Läti	0	2027	9 000	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek - Ulbrokas 34, Riia; kommertspant	2 907	450

Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Võlad tarnijatele	481	1 138	2 532
Maksuvõlad			
Käibemaks	481	663	134
Füüsilise isiku tulumaks	34	40	30
Sotsiaalmaks	53	65	54
Ettevõtte tulumaks	283	41	0
Muud maksud	58	7	7
Maksuvõlad kokku	909	816	225
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	207	113	116
Intressivõlad (lisa 18)	367	1 011	922
Muud viitvõlad	54	67	50
Viitvõlad kokku	628	1 191	1 088
Muud lühiajalised võlad			
Varjatud tulemisinstrumendid (lisa 10)	2 503	2 074	2 061
Dividendivõlad	1 002	0	0
Muud võlad	599	1 323	320
Muud lühiajalised võlad kokku	4 104	3 397	2 381
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	6 122	6 542	6 226

Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Intressivõlad (lisa 18)	2 869	2 539	2 122
Muud pikaajalised võlad	2 597	2 096	2 115
Tulevaste perioodide tulud	406	0	0
Muud pikaajalised kohustised kokku	5 872	4 635	4 237

Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid

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

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

tuhandetes eurodes	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
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	2 303	1 874	0
Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tulenev kohustis	2 503	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 30.06.2025 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 5 492 tuhat eurot (31.12.2024: 5 921 tuhat eurot; 30.06.2024: 11 565 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskupäeva. 30. juuni 2025 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2025-2029.

11.2 Kohtuvaidlus

Harju Maakohus on võtnud menetlusse Manufaktuuri 18 seitsme korteriomaniiku hagi Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Phoenix OÜ vastu kahju nõudes. Hagi põhineb väitel, et hagejatele 2018-2019 müüdud 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

Kontserni antud garantiide kohta on informatsioon esitatud lisas 7.

Lisa 12. Müügitulu

tuhandetes eurodes	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
Kinnisvara müük	21 216	6 679	13 445	4 814
Projektijuhtimisteenused	210	94	102	40
Üüritulu	499	540	236	248
Muu müügitulu	138	109	74	49
Kokku	22 063	7 422	13 857	5 151

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 21.

Lisa 13. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
Müüdud kinnisvara maksumus	-18 228	-6 059	-11 556	-4 291
Tööjõukulud (lisa 16)	-383	-431	-172	-249
Põhivara kulum	-2	-17	-1	-9
Muud kulud	-590	-538	-285	-262
Kokku	-19 203	-7 045	-12 014	-4 811

Lisa 14. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
Tööjõukulud (lisa 16)	-113	-67	-53	-36
Põhivara kulum	-16	-23	-4	-11
Muud turustuskulud	-319	-300	-112	-158
Kokku	-448	-390	-169	-205

Lisa 15. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
Tööjõukulud (lisa 16)	-581	-571	-312	-273
Põhivara kulum	-34	-65	-18	-33
Sõidu- ja transpordikulud	-36	-55	-26	-27
Ostetud teenusete kulud	-162	-132	-91	-88
Muud üldhalduskulud	-105	-66	-59	-25
Kokku	-918	-889	-506	-446

Lisa 16. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
Palgakulud	-826	-790	-410	-414
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-251	-279	-127	-144
Kokku (lisad 13, 14, 15)	-1 077	-1 069	-537	-558

Seisuga 30. juuni 2025 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 29 (30.06.2024: 29) inimest, sh Eestis 15 (30.06.2024: 16) ning Lätis 14 (30.06.2024: 13).

Juhatus ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil olid 261 tuhat eurot (6 kuud 2024: 271 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	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
Intressitulud	131	93	86	56
Tütaretevõtete müügist saadud tulud	0	0	0	0
Muud finantstulud	26	108	22	108
Kokku	157	201	108	164

17.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
Intressikulud (lisa 18)	-947	-829	-469	-431
Kahjum valuutakursi muutustest	0	-4	0	0
Muud finantskulud	-55	-38	-55	-2
Kokku	-1 002	-871	-524	-433

2025. aastal on laenude intressikulusid kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 835 tuhat eurot (6 kuud 2024: 2 224 tuhat eurot).

Lisa 18. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	31.06.2025	30.06.2024
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	835	2 224
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 2)	11 823	-8 625
Varude muutus kokku	12 658	-6 401
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes (lisa 17)	-947	-829
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-835	-2 224
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 8, 9)	-314	376
Intresside konverteerimine vabatahtlikku reservi	0	5
Makstud intressid kokku	-2 096	-2 672

Lisa 19. Tütarettevõtted

Märtsis tasus vähemusosaluse omanik Hepsor V7 OÜ 50%-lise osaluse eest.

20.03.2025 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte Hepsor SOF OÜ ning müüs 11.04.2025 50%-lise osaluse Usaldusfond Eften Special Opportunities Fundile. Hepsor Finance OÜ kajastab Hepsor SOF OÜ-d ühisettevõttena.

30.04.2025 omandas Hepsor AS 49%-lise osaluse Hepsor 3Torni OÜ-s saades ettevõtte ainuomanikuks.

Muudatused kontserni struktuuris 2025. aasta kuue kuuga ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele oli järgmine:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavoog
	Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum	Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum	Rahavoog investeerimistegevusest
Hepsor V7 OÜ	0	0	1
Hepsor 3Torni OÜ	-49	49	-1
Kokku	-49	49	0

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

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

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 erurot, 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.

Lisa 20. Sidus- ja ühisettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidus- ja ühisettevõtetes:

	Osaluse- ja hääleõigus (%)		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Hepsor P113 OÜ	45	45	45
Hepsor SOF OÜ	50	0	0

Finantsteave sidus- ja ühisettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	31.06.2025	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor SOF OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	317	54	210	379
Nõuded ja ettemaksed	117	13	292	6
Varud	0	2 863	0	0
Käibevara kokku	434	2 930	502	385
Põhivara				
Kinnisvarainvesteering	10 610	0	10 610	9 400
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	3	0	3	3
Nõuded ja ettemaksed	53	0	0	0
Põhivara kokku	10 666	0	10 613	9 403
Varad kokku	11 100	2 930	11 115	9 788
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	73	0	0	7 213
Võlad tarnijatele ja muud võlad	115	2	178	22
Lühiajalised kohustised kokku	188	2	178	7 235
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	13 737	2 824	13 537	5 787
Muud pikaajalised kohustised	1 011	91	771	565
Pikaajalised kohustised kokku	14 748	2 915	14 308	6 352
Kohustised kokku	14 936	2 917	14 486	13 587
Omakapital	-3 836	13	-3 371	-3 799
Kohustised ja omakapital kokku	11 100	2 930	11 115	9 788

Seisuga 30.06.2025 on Hepsor P113 OÜ P113 Tervisemaja 98% ulatuses üürilepingutega kaetud. Seisuga 30.06.2025 on Hepsor AS andnud sidusettevõttele Hepsor P113 OÜ laenu 2 640 tuhat eurot.

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 SOF OÜ osaluse müügiga loodi alus Lasnamäel asuva arendusprojekti ühiseks elluviimiseks. Hepsor SOF OÜ omandas aprillis Hepsor kontserni tütarettevõttelt kinnistud aadressidel Paevälja pst 5, 7 ja 9, Tallinn ning sõlmis võlaõigusliku lepingu kinnistute Narva mnt 150 ja 150a ostuks.

Lisa 21. 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	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
Eesti	15 924	6 725	10 542	4 685
Läti	6 139	697	3 315	466
Kokku	22 063	7 422	13 857	5 151

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		
6 kuud 2025	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	15 468	5 875	0	356	130	100	134	22 063
sh üüritulu	75	2	0	292	130	0	0	499
Ärikasum/-kahjum	1 953	829	-18	288	35	-1 115	-562	1 410
Varad	24 750	5 879	8 043	12 960	20 179	3 848	1 065	76 724
Kohustised	14 133	3 958	4 018	9 422	13 595	8 467	2 561	56 154

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
6 kuud 2024	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	6 267	545	0	368	148	90	4	7 422
sh üüritulu	56	21	0	316	147	0	0	540
Ärikasum/-kahjum	420	126	-6	305	54	-1 067	-688	-856
Varad	50 171	12 377	2 710	16 164	12 010	3 019	1 112	97 563
Kohustised	37 457	9 609	5	11 790	6 522	8 365	3 099	76 847

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
II kvartal 2025	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	10 304	3 191	0	178	59	60	65	13 857
sh üüritulu	31	-1	0	146	59	0	0	235
Ärikasum/-kahjum	1 409	376	-8	142	3	-530	-314	1 078
Varad	24 750	5 879	8 043	12 960	20 179	3 848	1 065	76 724
Kohustised	14 133	3 958	4 018	9 422	13 595	8 467	2 561	56 154

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
II kvartal 2024	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	4 472	404	0	175	60	38	2	5 151
sh üüritulu	27	9	0	153	59	0	0	248
Ärikasum/-kahjum	377	109	-4	147	11	-596	-336	-292
Varad	50 171	12 377	2 710	16 164	12 010	3 019	1 112	97 563
Kohustised	37 457	9 609	5	11 790	6 522	8 365	3 099	76 847

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	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Nõuded			
Antud laenud (lisa 4)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	2 428	1 729	1 729
Antud laenud	880	718	432
Tegeliku intressimäära mõju	0	-19	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	3 308	2 428	2 161
Nõuded ostjatele ja muud nõuded			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	21	9	92
Sidusettevõtted	0	1	0
Intressinõuded			
Sidusettevõtted	435	309	228
Võlad			
Saadud ettemaksed			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	3	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	-287	-4 722	-1 250
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1 084	1 371	133
Võlad tarnijatele			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	271	942	1 986
Intressivõlad			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	26	27	9

Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2025	II kvartal 2024
Kaupade ja teenuste müük				
Sidusettevõtted	53	67	37	23
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	36	84	12	24
Kaupade ja teenuste müük kokku	89	151	49	47
Kaupade ja teenuste ost				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	4 149	11 139	2 027	5 147
sellest ehitusteenus	3 972	11 061	1 992	5 406
Teenitud intressitulu				
Sidusettevõtted	126	69	82	37
Kaasnev intressikulu				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad				
Kogunenud intressid	73	44	36	5
Makstud intressid	74	103	37	84

Lisa 23. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- ✓ Hepsori nõukogu võttis 8. juulil 2025 vastu otsuse suurendada Hepsori aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Aktsiakapitali suurendamine on seotud 12. juuni 2025 aktsionäride otsusega heaks kiidetud Hepsor Latvia OÜ 20% osaluse omandamisega Hugomon OÜ-lt, mille eest Hepsor tasus osaliselt aktsiate emiteerimisega Hugomon OÜ-le. Hepsori aktsiakapitali suurendamine kanti äriregistrisse 17. juulil 2025, millest alates on Hepsori aktsiakapitali suurus 3 912 522 eurot, mis on jagatud 3 912 522 aktsiaks nimiväärtusega 1 euro. Vastavalt Nasdaq Tallinna börsi juhatuse 18. juuli 2025. aasta otsusele noteeriti ja võeti Hepsori poolt täiendavalt emiteeritud 57 821 aktsiat kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas alates 22.07.2025.
- ✓ Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Phoenix 4 OÜ ja ehitusettevõtte Mitt & Perlebach OÜ allkirjastasid 9. juulil 2025 lepingu M12 nime kandva arendusprojekti ehitamiseks Tallinnas, aadressil Manufaktuuri 12. Ehituslepingu maht on 7,0 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ omandab 100%-lise osaluse Läti ettevõttes Starta 17 SIA (reg. nr. 40203117159). Starta 17 SIA-le kuulub kinnistu Riias, aadressil Starta iela 17. Kinnistule on kavas ehitada kolm 14-korruselist kortermaja kokku ligikaudu 250 korteriga ning netomahuga 14 500 m². Etapiviisilise ehitusega planeeritakse alustada 2026. aasta lõpus. Tehinguhind on kokku 1,25 miljonit eurot. Tehingu teostamiseks kaastakse 800 tuhat eurot partneritelt, kes peale tehingu realiseerumist omandavad vähemusosanikena 20%lise osaluse Starta 17 SIA-s.
- ✓ Hepsor AS ja EFTEN Special Opportunities Fundi ühisettevõtte Hepsor SOF OÜ sõlmis 21. juulil 2025. aastal asjaõiguslepingu, millega omandati kinnistud aadressidel Narva mnt 150 ja Narva mnt 150a. Kinnistud osteti Hepsor kontserni ettevõtetelt Hepsor N450 OÜ. Tehingu maksumus on 6,3 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Hepsor teenib kinnistute müügist 2,8 miljonit eurot kasumit, millest 1,4 miljonit realiseerub käesoleva aasta kolmandas kvartalis.

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 eesmärgke saavutada. Selliseid riske mõjutavad poliitilise keskkonna ja turunõudluse muutused ning mikromajanduslikud arengud. Kuigi riskidel võib olla negatiivne mõju kontserni äritegevusele, võivad need luua ka uusi ärivõimalusi. Kontsern valib hoolikalt uusi arendusprojekte ja jälgib turutrende, et oluliste muutuste korral oma strateegiat kohendada.

Tururisk

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

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

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

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

Kapitalirisk

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

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

Valuutarisk

Kontserni tegevus toimub valdavalt ettevõtete majanduskeskkonna valuutas – Eestis ja Lätis eurodes (EUR) ning Kanadas, Kanada dollarites (CAD). Kontserni välisvaluutarisk tuleneb Kanada tütarettevõtte arvestusvaluuta ümberarvestusest kontserni arvestus- ja esitusvaluutasse. Valuutariskide maandamiseks sõlmitakse kontsernis võimalikult palju välislepinguid ning tehakse enamusi kontsernisisesid tehinguid eurodes. Äritegevuse kasv Kanadas toob kaasa kontserni avatuse valuutariskidele. Seisuga 30.06.2025 ei ole kontsern olulises osas valuutariskidele avatud ja seetõttu ei ole kontsernis kasutatud eraldi instrumente valuutariskide maandamiseks.

Juhatuse kinnitus

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

Henri Laks

Juhatuse liige

Tallinn, 29. juuli 2025