

hepsor



StokOfiss 34, Riia

2024. 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:	01.01.2024-30.06.2024
Majandusaasta:	01.01.2024-31.12.2024
Nõukogu:	Andres Pärloja, Kristjan Mitt, Lauri Meidla
Juhatus:	Henri Laks
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

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

Sisukord

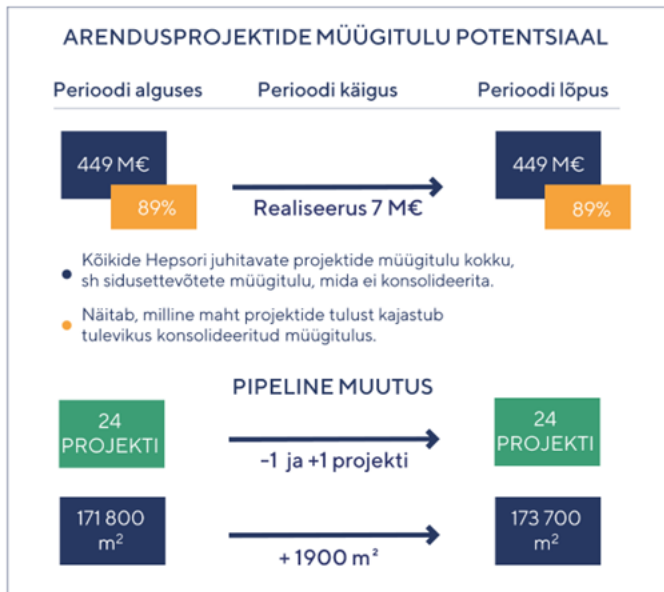
Juhtkonna aruanne	4
Arendusprojektide ülevaade	7
Kontserni struktuur	17
Olulised sündmused	18
Majandustulemused	19
Suhtarvud	21
Aksia ja aktsionärid.....	22
Konsolideeritud finantsaruanded	24
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	24
Konsolideeritud koondkasumi aruanne.....	25
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	26
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	27
Lisa 1. Üldine informatsioon	28
Lisa 2. Varud	28
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud	30
Lisa 4. Antud laenud	30
Lisa 5. Finantsinvesteeringud	31
Lisa 6. Saadud laenud	31
Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	34
Lisa 8. Muud pikaajalised kohustised	34
Lisa 9. Varjatud tuletisinstrumendid.....	35
Lisa 10. Tingimuslikud kohustised	35
Lisa 11. Müügitulu	36
Lisa 12. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu	36
Lisa 13. Turustuskulud	36
Lisa 14. Üldhalduskulud	36
Lisa 15. Tööjõukulud	36
Lisa 16. Finantstulud ja -kulud	37
Lisa 17. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele.....	38
Lisa 18. Tütarettevõtted	38
Lisa 19. Sidusettevõtted	39
Lisa 20. Segmendiaruandlus	40
Lisa 21. Seotud osapooled	42
Lisa 22. Aruandekuupäevajärgsed sündmused	43
Lisa 23. Riskijuhtimine	43
Juhatuse kinnitus	46

Juhtkonna aruanne

2024. AASTA 6 KUU AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



PIKK VAADE (31.12.2023 VS 30.06.2024)



2024. AASTA MÜÜGITULU- JA PUHASKASUMIPROGNOOS



2024. AASTA PROGNOOSI EELDUSED

Projekt	Eeldus
Manufaktuuri 7	Sõlmitakse 92 asjaõigustehingut.
Paevälja Hoovimajad	Sõlmitakse 5 asjaõigustehingut.
Lilleküla kodud	Sõlmitakse 18 asjaõigustehingut.
Ojakalda Kodud	Sõlmitakse 50 asjaõigustehingut.
Strelnieku 4B	Sõlmitakse 10 asjaõigustehingut.
Nameja Rezidence	Sõlmitakse 25 asjaõigustehingut.
Marupes Darzs	Müüakse viimane korter.
Ganibu Dambis	Kontsern teenib üuritulu.
Büroo 113	Kinnisvarainvesteering hinnatakse ümber õiglasele väärtusele.
Grüne Maja	Kontsern teenib üuritulu.

ARENDSUSPROJEKTID MÜÜGIS JA EHTUSES (SEISUGA 30.06.2024)

PROJEKT	Korterite arv kokku	Müüdud korterite arv*	Müüdud korterite %	Müümata korterite arv	Ehitus valmis (aasta)
Strelnieku 4b, Läti	54	48	89%	6	2020
Ojakalda Kodud	101	37	37%	64	2024
Lilleküla Kodud	26	13	50%	13	2023
Manufaktuuri 7	150	86	57%	64	2024
Manufaktuuri 5	149	9	6%	140	2026
Nameja Rezidence	38	17	45%	21	2024
Annenhof Majas	40	13	33%	27	2025
Kokku	558	223	40%	335	
ÄRIKINNISVARA PROJEKTID	Üüritava pind m ²	Üürilepingutega kaetud m ²	Üürilepingutega kaetud %	Ehitus valmis (aasta)	
Büroo113	4 002	1 048	26%	2023	
Grüne Maja	3 430	3 302	96%	2023	
Ulbrokas 34	8 740	453	6%	2025	
Manufaktuuri 5 I etapp	1 515	0	0%	2026	
Manufaktuuri 7	453	61	13%	2024	
Total	18 140	4 853	27%		

ARENDSUSPROJEKTID EHTUSES (30.06.2024)

Alustati 2023	Ehituses kokku 30.06.2024 seisuga	Alustatakse 2024. aastal
228 korterit 453 m ² äripinda	377 korterit 10 708 m ² äripinda	254 korterit 10 255 m ² äripinda

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

Head Hepsori aktsionärid



Hepsori 2024. aasta II kvartali konsolideeritud müügitulu ulatus 5,2 miljoni euroni ja puhaskahjumiks kujunes 0,56 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskahjumist oli 0,65 miljonit eurot). 2024. aasta I poolaasta konsolideeritud müügitulu oli kokku 7,4 miljonit eurot ja puhaskahjum 1,5 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskahjumist oli 1,5 miljonit eurot).

2024. aasta teises kvartalis alustati ehituse ja müügiga ajaloolises Manufaktuuri 5 aadressil asuvas endise Balti Puuvilla Ketramise ja Kudumise Vabriku peahoones, tehti kolmas investeering Kanadas, sõlmiti ehitus- ja finantseerimislepingud ärihoone StokOfiss 34 ehitamiseks Riias ning alustati juba ka ehitustöödega. Lisaks jätkati varem valminud arenduste müügiga.

Lõppenud arendusprojektid

2024. aasta kuue kuu jooksul on ostjatele üle antud 46 kodu, neist 12 esimeses kvartalis. 2024. teises kvartalis anti Tallinnas üle 30 korterit - kaks viimast korterit 2022. aastal valminud Päevälja Hoovimajade projektis, 26 korterit Ojakalda Kodude projektis ning esimesed 2 korterit Manufaktuuri 7 projektis, kus projekti lõplikuks valmimiseks loeme siiski 2024. aasta kolmandat kvartalit. Riias anti 2024. aasta teises kvartalis üle 4 korterit Strēlnieku 4B projektis.

Ärikinnisvara poole pealt sõlmiti teises kvartalis nii ehitus- kui finantseerimislepingud ärihoone StokOfiss 34 ehitamiseks Riias, kus kvartali lõpu seisuga oli juba sõlmitud ka esimene üürileping. Sidusettevõttena kajastatud Hepsor P113 OÜ-le kuuluvas hoones Büroo 113-s sõlmisime uusi üürilepinguid ning käesoleva aruande esitamise kuupäeva seisuga on hoone 37% ulatuses üürilepingutega kaetud (30.06.2024 oli lepingutega kaetud 26% ning 31.03.2024 11%). Ülejäänud pindade osas tegeleme uute üürilepingute ettevalmistamisega ning kolmanda kvartali lõpuks prognoosime, et Büroo 113 hoones on üürilepingutega kaetud vähemalt 75% üüritavast pinnast. Vakants Büroo 113 hoones tuleneb asjaolust, et 2023 sügisel olime ankurrentniku võlgnevuste tõttu sunnitud nendega üürilepingu lõpetama.

Ehituses ja müügis olevad arendusprojektid



2024. aasta teises kvartalis oli Hepsoril ehituses neli elukondlikku arendusprojekti kokku 377 korteriga:

- Manufaktuuri 7 (150 korterit ning 453 m² äripinda) Tallinnas, mis valmib 2024. aasta suvel. Esimesed 2 asjaõiguslepingut said sõlmitud juuni lõpus, kuid aktiivsem asjaõiguslepingute sõlmimine algas juuli keskpaigast.

- Manufaktuuri 5 (149 korterit ning 1 515 m² äripinda) Tallinnas, mille ehitusega alustati 2024. aasta II kvartalis. Valmimine on planeeritud 2026 lõpus.

- Nameja Residence (38 korterit) Riias, mis valmib 2024. aasta kolmandas kvartalis, mil algab ka esimeste kodude üleandmine.

- Annenhof Majas (40 korterit) Riias, mille valmimine on planeeritud 2025. aasta algusesse ning suurem osa müügitulust kajastatakse samuti 2025. aastas.

Kontserni müügitulu ja kasum sõltuvad otseselt projektide arendustsüklist, mis kestab ligikaudu 24–36 kuud. Müügitulu tekib alles tsükli lõpus. Arendustsükli pikkusest ja arenduse algusest sõltuvalt võib ühes kvartalis lõppeda rohkem projekte kui teises ja kvartalid võivad nii kasumi kui ka müügitulu poolest üksteisest olulisel määral erineda. Seetõttu võib nii majandusaasta lõikes tervikuna kui ka kvartalite lõikes olla mõni aasta või kvartal nõrgem ja teine oluliselt tugevam.

Hindamaks kinnisvaraarendusega tegeleva ettevõtte jätkusuutlikkust ja majandustulemusi tervikpildis, on kontserni tulemuste parimaks hindamiskriteeriumiks ettevõtte arendusprojektide portfell ning kolme aasta keskmised majandusaasta tulemused.



Võlaõiguslikke lepinguid ja kirjalikke broneeringuid on nimetatud nelja projekti peale sõlmitud 30. juuni 2024 seisuga 123-le korterile (33%).

Hepsor Kanadas

Hepsor alustas oma Kanada ärisuuna arendamisega 2022. aasta kevadel pärast Venemaa sõjalise sissetungi algust Ukrainasse eesmärgiga leida uusi kasvuvõimalusi ning hajutada praeguste koduturgudega seotud geopoliitilisi riske. Kahe aastaga on Kanadas ülesehitatud äri alustamiseks vajalik koostöövõrgustik alates juriidilistest- ja finantsnõustajatest ning lõpetades pankade, turuanalüüsi- ning maaklerettevõtetega.

2024. aasta teises kvartalis tegi Hepsor Kanadas oma kolmanda investeeringu, kus koostöös Elysium Investments Inc.'ga omandati 7 kinnistut Toronto kesklinna Leaside'i piirkonnas aadressil 17-29 Glenavy Avenue, eesmärgiga arendada sinna tulevikus elukondlik rendikorteritega kõrghoone. Kinnistu arendamiseks loodi Elysium Glenavy Limited Partnership, milles lisaks Hepsorile ja Elysiumile osalevad ka erinevad Kanada ja Euroopa investorid. Hepsorit nõustas tehingu tegemisel üks Kanada suurimaid advokaadibüroosid, Fasken ning projekti arendamisse kaasatakse kohalike nõustajate meeskond, mida juhivad rahvusvaheliselt tuntud arhitektuuribüroo Gensler Architects ning Toronto üks juhtivaid linnaplaneerimise ettevõtteid Bousfields.

II kvartali lõpu seisuga on Hepsoril koos Kanada koostööpartneritega tehtud kokku kolm investeeringut:

- Kinnistu aadressil 3406-3434 Weston road, Toronto (investeering tehtud 2023 II kvartal).
- 3 kinnistut Torontos aadressil 164-168 Isabella street (investeering tehtud 2023 II kvartal).
- 7 kinnistut Torontos aadressil 17-29 Glenavy Avenue (investeering tehtud 2024 II kvartal).

Kõik investeeringud on soetatud maa väärimise eesmärgiga, mis võtab eelduslikult aega 2-2,5 aastat.

Tulevikuvaade

2024. aastaks prognoosime müügituluks 43,1 miljonit eurot, puhaskasumiks 4,5 miljonit eurot ning sellest emettevõtte osanikele kuuluvaks puhaskasumiks 2,5 miljonit eurot. 2024. aasta II kvartali müügitulus kajastub suures osas Ojakalda Kodude korterite müük. Enamik 2024. aasta prognoositud müügitulust laekub prognoosi kohaselt II poolaastal, kui algab Manufaktuuri 7 ja Nameja Residence kodude üleandmine. Lisaks jätkub müük ka juba varem valminud projektides.

Plaanime 2024. aasta jooksul alustada veel ühe uue projekti ehituse ja müügiga Lätis - Zala Jugla projekt 105 uue koduga ning soovime teha järgmised investeeringud Kanadas. Kliendid ei langeta täna küll kiireid ostuotsuseid, kuid huvi meie projektide vastu on jätkuvalt olemas, mistõttu oleme mõõdukalt optimistlikud ning jätkame olemasolevate ja uute projektide elluviimist.

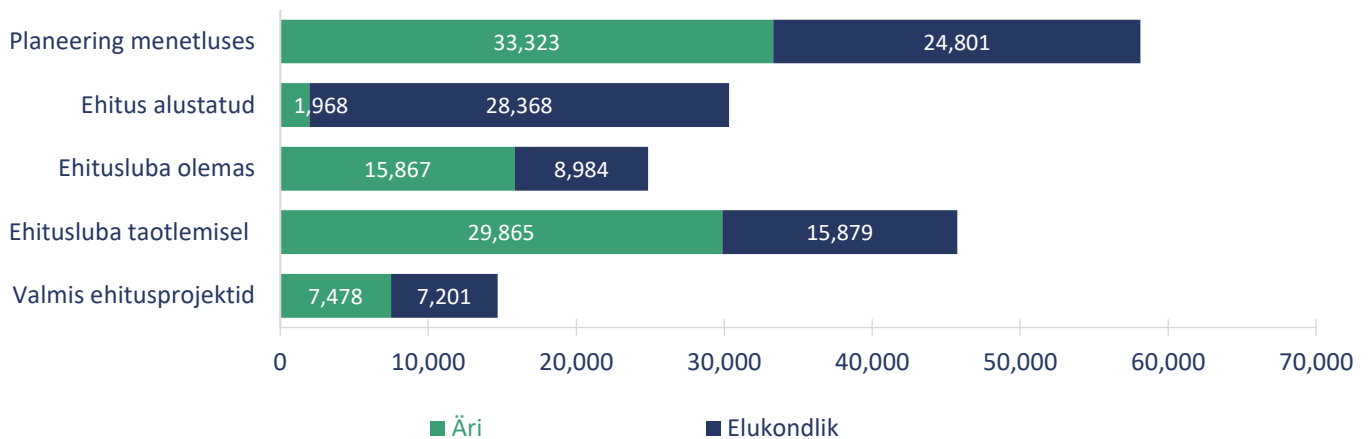
Henri Laks

Juhatuseliige

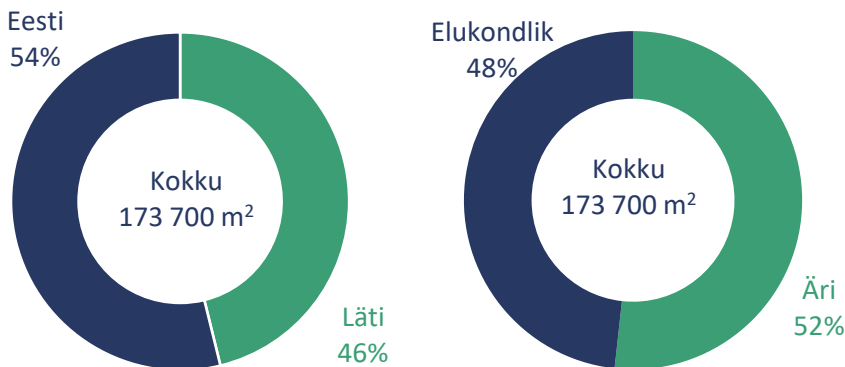
Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 30. juuni 2024 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 24 aktiivset arendusprojekti ja 173 700 m² müüdavat pinda (Seisuga 30. juuni 2023 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 24 aktiivset arendusprojekti ja 159 500 ruutmeetrit müüdavat pinda).

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel* (seisuga 30. juuni 2024):



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel* (seisuga 30. juuni 2024):



*Välja arvatud Kanada

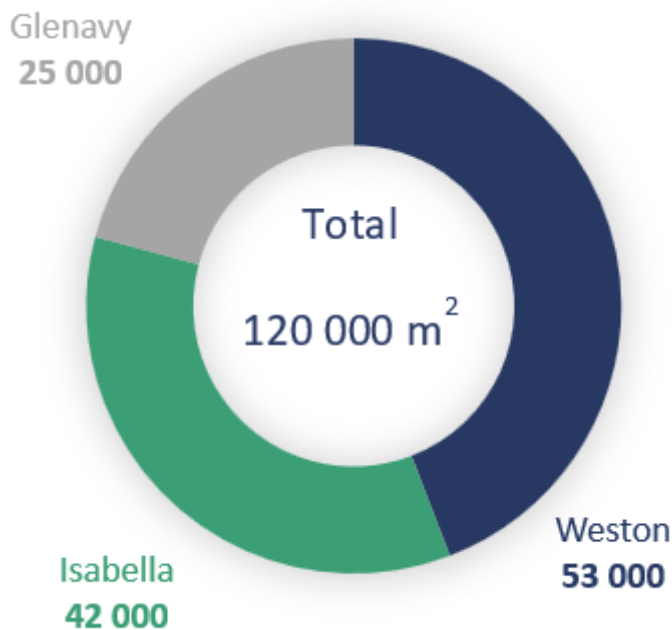
Arendusprojektid Kanadas (seisuga 30. juuni 2024):

Näitame Kanada projekte eraldi, sest Hepsori osalus esimestes Kanada projektides on proportsionaalselt väiksem kui Eesti ja Läti projektide puhul ning Kanada projektid on kajastatud finantsinvesteeringuna. Tegeleme Kanadas esialgu maaväärindamise protsessiga.

Weston road projekti esimese faasi eesmärgiks on kinnistu ehitusmahtude tõstmine 27 000 m²-ilt ca 53 000 m²-ni ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks.

Isabella projekti esimese faasi 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 omandati koostöös Elysium Investments Inc.'ga (Elysium), 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.



Arendusprojektid Tallinnas (seisuga 30. juuni 2024)



Planeering menetluses

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

Ehitusluba menetluses/olemas

- 6 Manufaktuuri 12
- 7 Lembitu 4

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 2024)



Planeering menetluses

1 Riga Properties 4

Ehitusluba menetluses/ olemas

2 Ganibu Dambis 17a

3 Eizenija 18

4 Saules aleja 2a

5 Braila 23

Ehituses ja/või müügis

6 Ulbrokas 34

7 Jūrmalas Gatve / Imanta 8. līnija

8 Strēlnieku 4b

9 Ranka Dambis 5

Arendusprojektid Kanadas (seisuga 30. juuni 2024)



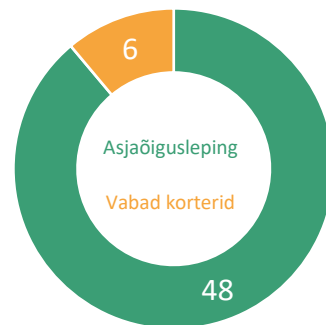
Maa väärindamiseks ostetud kinnistud

- 1 3406-3434 Weston road, Toronto
- 2 164 - 168 Isabella street, Toronto
- 3 17-29 Glenavy Avenue, Toronto

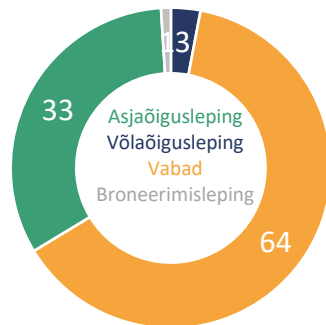
Valmis arendusprojektid (seisuga 30. juuni 2024):



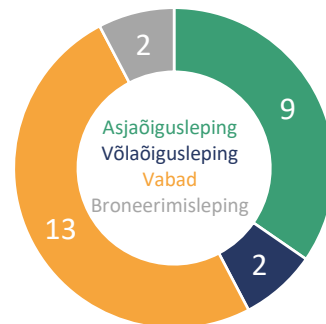
Projekt: Strēlnieku 4b
 Hepsor S4B SIA
 Adress: Strēlnieku 4b, Riia
 Korterite arv: 54
 Ehituse lõpp: 2020
 Koduleht: hepsor.lv/strelnieku4b



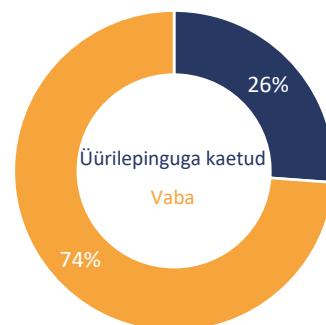
Projekt: Ojakalda Kodud
 Hepsor 3TORNİ OÜ
 Adress: Paldiski mnt 227c, Tallinn
 Korterite arv: 101
 Ehituse algus: III kvartal 2022
 Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2024
 Koduleht: hepsor.ee/ojakalda



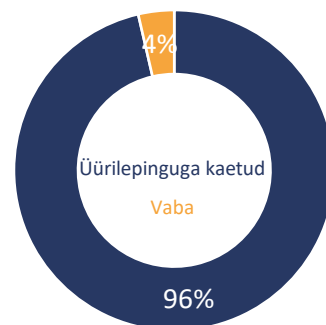
Projekt: Lilleküla Kodud
 Hepsor N57 OÜ
 Adress: Nõmme tee 57, Tallinn
 Korterite arv: 26
 Ehituse algus: IV kvartal 2022
 Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2024
 Koduleht: hepsor.ee/lillekylakodud/



Projekt: Büroo 113
 Hepsor P113 OÜ
 Adress: Pärnu mnt 113, Tallinn
 Üüritava pind: 4 002 m²
 Täituvus: 26%
 Ehituse lõpp: IV kvartal 2022
 Koduleht: byroo113.ee/



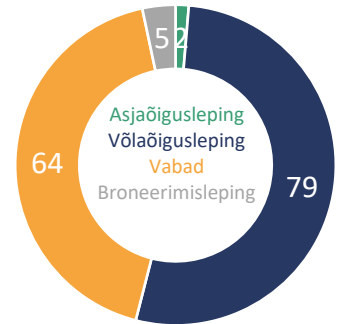
Projekt: Grüne Maja
 Hepsor M14 OÜ
 Adress: Meistri 14, Tallinn
 Üüritava pind: 3 430 m²
 Ehituse algus: IV kvartal 2020
 Planeeritud ehituse lõpp: II kvartal 2023
 Koduleht: gryne.ee



Arendusprojektid, mille ehitusega on alustatud (seisuga 30. juuni 2024)



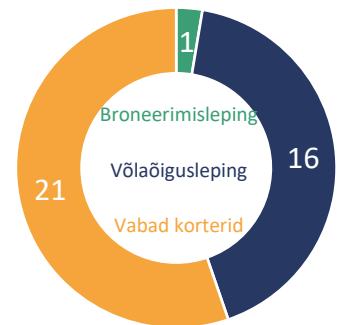
Projekt: Manufaktuuri Kvartal Hepsor Phoenix 2 OÜ
 Address: Manufaktuuri 7, Tallinn
 Korterite arv: 150
 Ehituse algus: I kvartal 2023
 Planeeritud ehituse lõpp: III kvartal 2024
 Koduleht: hepsor.ee/manufaktuur/m7



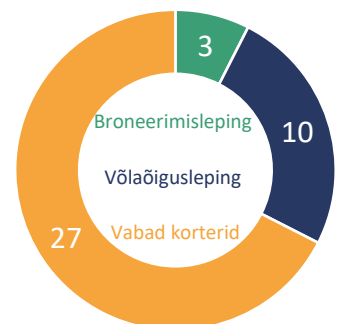
Projekt: Manufaktuuri 5 Hepsor Phoenix 3 OÜ
 Address: Manufaktuuri 5, Tallinn
 Korterite arv: 149
 Planeeritud ehituse algus: II kvartal 2024
 Planeeritud ehituse lõpp: 2026
 Koduleht: <https://hepsor.ee/manufaktuur>



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



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





Projekt: StokOfiss 34
Hepsor U34 SIA

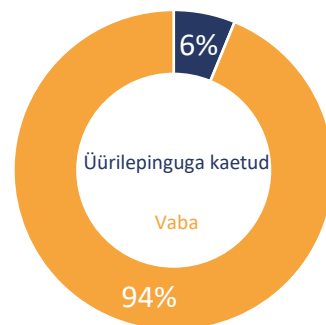
Aadress: Ulbrokas 34, Riia

Üüritav pind: 8 740 m²

Ehituse algus: II kvartal 2024

Planeeritud ehituse lõpp: IV kvartal 2025

Koduleht: hepsor.lv/stokofissu34/en/



Arendusprojektid, mille ehitusega alustatakse 2024. II poolaastal (seisuga 30. juuni 2024):



Projekt: Zala Jugla
Hepsor Jugla SIA

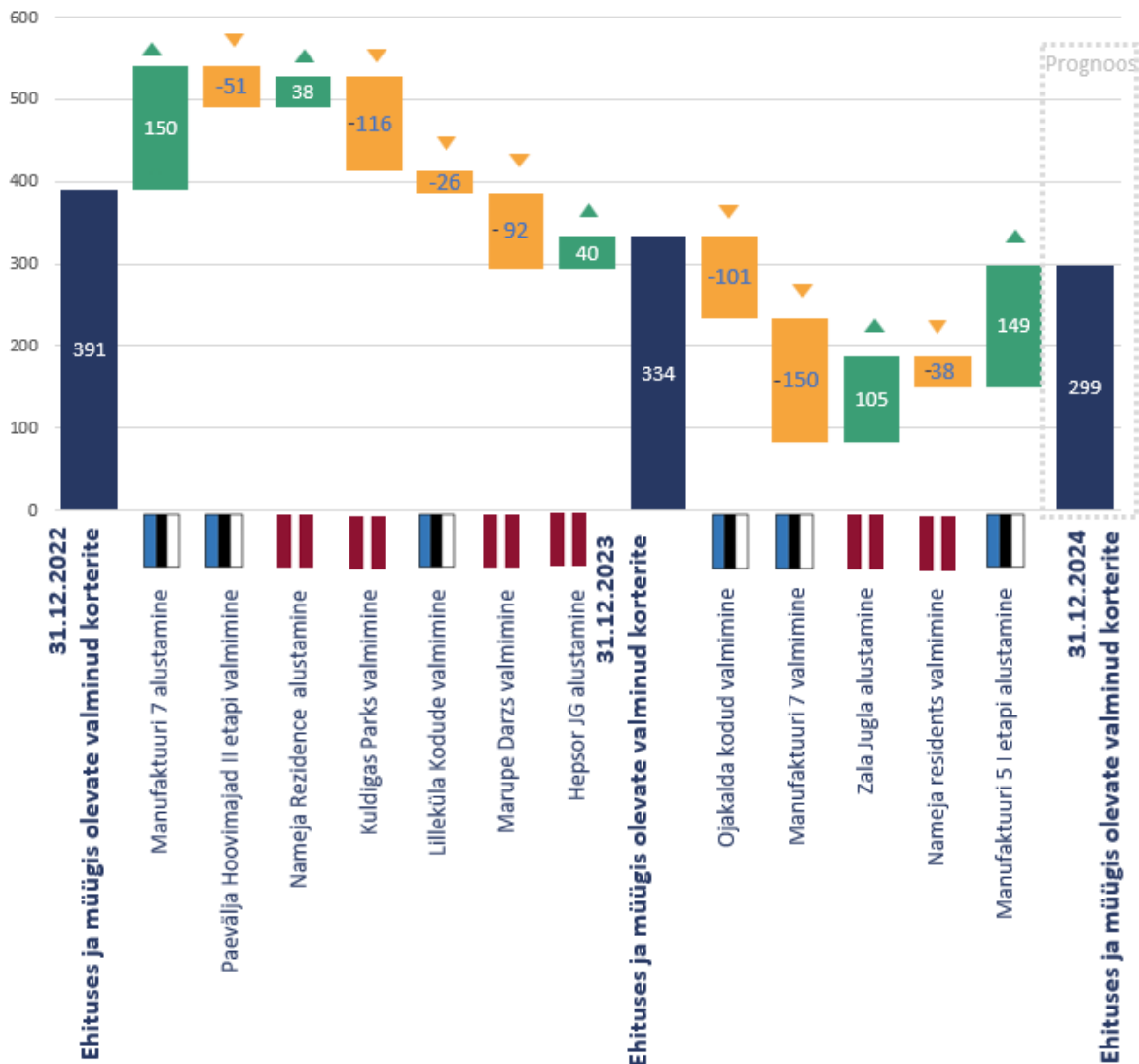
Aadress: Braila Str 23, Riia

Korterite arv: 105

Ehituse algus: IV kvartal 2024

Planeeritud ehituse lõpp: I kvartal 2026

Ehituses olevate ja valminud korterite arvu muutus 2022 - 2024

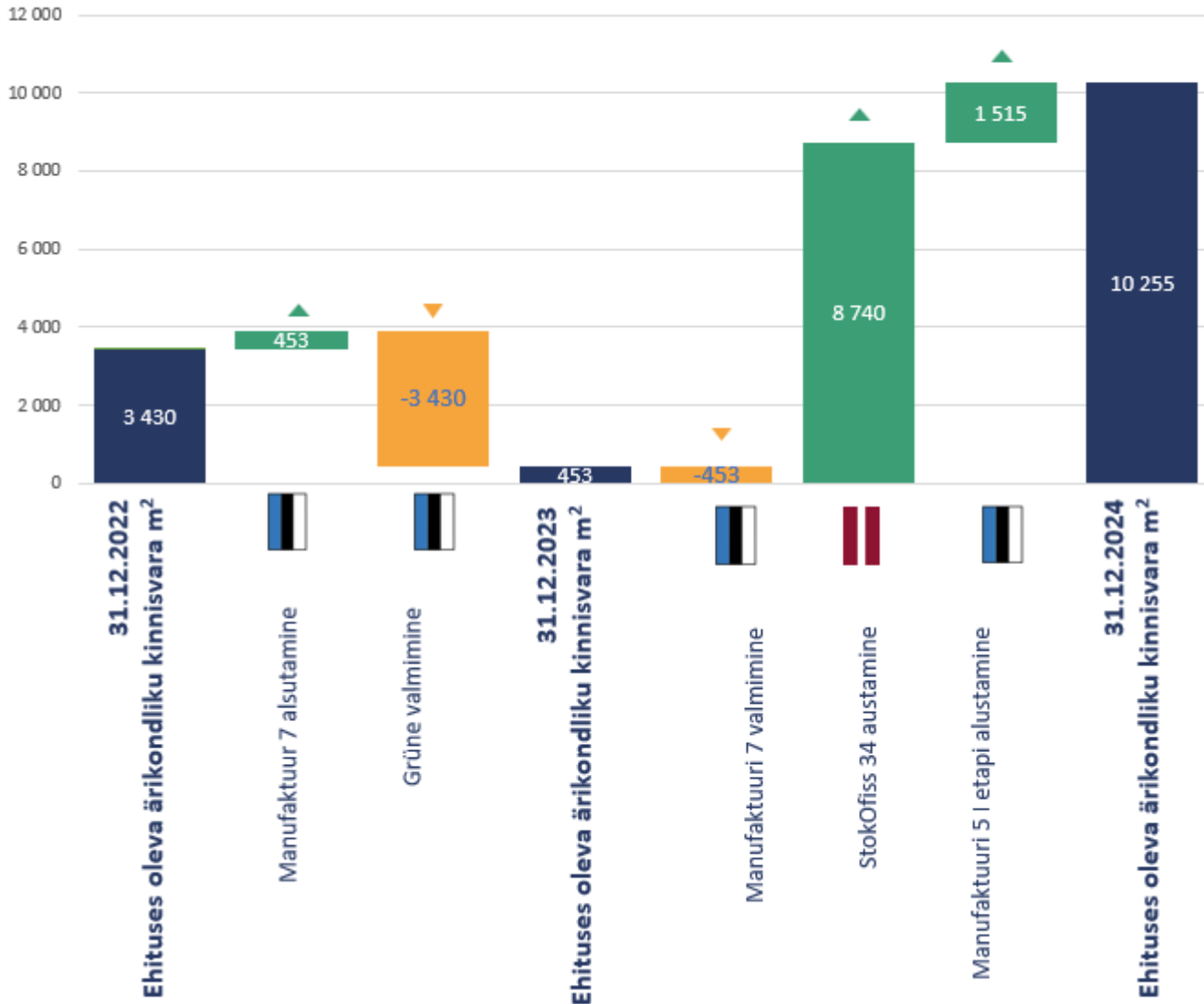


Ehituses ja müügis olevad elukondliku kinnisvara mahud, korterid (seisuga 30. juuni 2024):

Projekt	Staatus	Korterite arv kokku	Korterite arv		Korterite %		Ehituse valmimine
			Müüdnud*	Müümata	Müüdnud*	Müümata	
Strēlnieku 4b, Läti	Valmis	54	48	6	89%	11%	2020
Lilleküla Kodud	Valmis	26	13	13	50%	50%	IV kv 2023
Ojakalda Kodud	Valmis	101	37	64	37%	63%	I kv 2024
Manufaktuuri 7	Ehituses	150	86	64	57%	43%	III kv 2024
Manufaktuuri 5	Ehituses	149	9	140	6%	94%	IV kv 2026
Nameja Residence	Ehituses	38	17	21	45%	55%	III kv 2024
Annenhof Majas	Ehituses	40	13	27	33%	68%	I kv 2025
Kokku		558	223	335	40%	60%	

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

Ehituses olevate ja valminud äripinna muutus 2022 - 2024



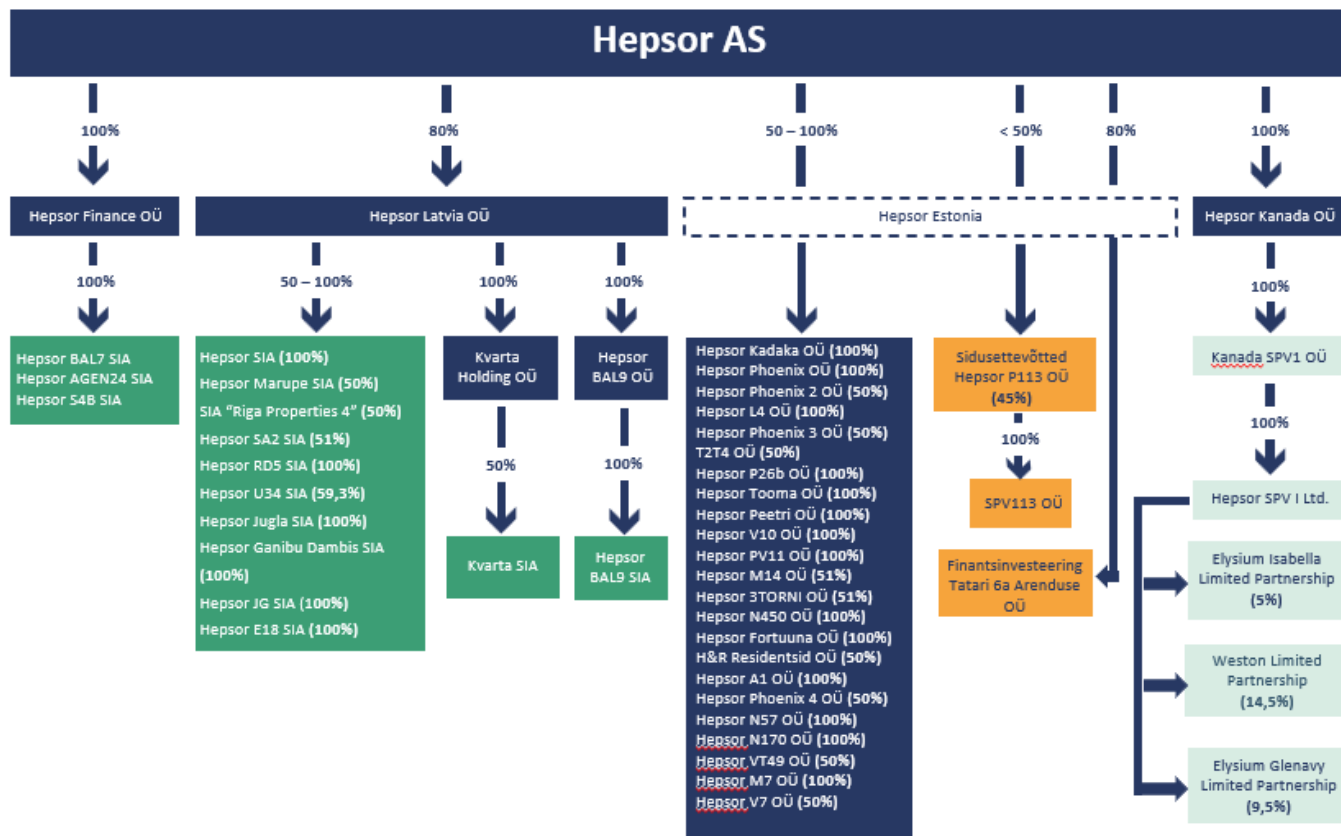
Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 30. juuni 2024):

	Üüritav pind m2	Üürilepingutega kaetud m²	Üürilepingutega kaetud %
Ulbokras 34 stock-office, Läti	8 740	495	6%
Büroo113	4 002	1 048	26%
Grüne Maja	3 430	3 302	96%
Manufaktuuri 5	1 515	0	0%
Manufaktuuri 7	453	61	13%
Kokku	18 140	4 863	27%

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 2024 koosnes kontsern emaettevõttest, 45 tütarettevõttest ja 1 sidusettevõttest ning tema tütarettevõttest (30. juunil 2023 koosnes kontsern emaettevõttest, 39 tütarettevõttest ja 2 sidusettevõttest). Tatari 6a Arenduse OÜ, Weston Limited Partnership, Elysium Isabella Limited Partnership ning Elysium Glenavy Limited Partnership kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



2024. aastal toimunud kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ 05.03.2024 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA.
- ✓ 08.03.2024 asutas Hepsor AS sidusettevõtte Hepsor P113 OÜ tütarettevõtte SPV113 OÜ
- ✓ Hepsor Latvia OÜ osalus Kvarta Holding OÜ-s muutus 50%-lt 100%-le ning Kvarta Holding OÜ osalus Kvarta SIAs muutus 100%-lt 50%-le.
- ✓ Finantsinvesteeringuna on lisandunud Elysium Glenavy Limited Partnership, milles osalus on 9,5%.
- ✓ 22.05.2024 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor V7 OÜ (osalus 50%).
- ✓ Hepsor Latvia OÜ osalus Hepsor U34 SIAs muutus 70%-lt 59,3%-le.

Olulised sündmused

- ✓ 12. juunil 2024 allkirjastasid Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor U34 SIA ja Bigbank AS Läti filiaal laenulepingu summas 9 miljonit eurot. Laenu eesmärk on finantseerida StokOfiss 34 ärimaja arendusprojekti ehitust Riias aadressil Ulbrokas 34. Lisaks pangale on arendusprojekti finantseerimisse kaastatud ka finantsinvestorid, kelle poolt investeeritav summa on kokku 1,7 miljonit eurot.
- ✓ Hepsor AS'i tütarettevõtte Kanadas, Hepsor SPV I Ltd, tegi juunis oma kolmanda investeeringu Kanada kinnisvaraturul, kus koostöös Kanada partneritega osteti elukondlikuks arenduseks sobivad kinnistud Torontos, aadressil 17-29 Glenavy Avenue.
- ✓ 17. mail 2024 allkirjastasid Hepsor ASi kontserni ettevõtte Hepsor U34 SIA ja ehitusettevõtte Mitt&Perlebach lepingu StokOfiss 34 nimelise arendusprojekti ehitamiseks Riias aadressil Ulbrokas 34. Ehituslepingu maht on ligikaudu 9,6 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.

Majandustulemused

Kontserni 2024. aasta esimese poolaasta müügitulu oli 7,4 miljonit eurot (6 kuud 2023: 20,6 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis oli 0,7 miljonit eurot (6 kuud 2023: 10,6 miljonit eurot) ehk 9,3% kogu kontserni müügitulust (6 kuud 2023: 51,5%).

Aruandeaasta II kvartali müügitulu oli 5,2 miljonit eurot (II kvartal 2023: 14,6 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis moodustas 0,5 miljonit eurot (II kvartal 2023: 10,4 miljonit eurot) ehk 9,1% kogu kontserni müügitulust (II kvartal 2023: 71,1%).

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.

2024. aasta esimese kuue kuuga müüs kontsern kokku 46 korterit (6 kuud 2023: 123 korterit), sellest 41 korterit Tallinnas, Ojakalda Kodude arendusprojektiis müüdi 33 korterit, Lilleküla Kodude arendusprojektiis 1 korter, Paevälja Hoovimajade arendusprojektiis 5 korterit ja esimesed kaks korterit anti ostjatele üle Manufaktuuri 7 arendusprojektiis. Lätis müüdi viimane korter Mārupes Dārzs arendusprojektiis ja 4 korterit Strēlnieku 4b arendusprojektiis.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern ka projektijuhtimisteenuseid ning teenib üüritulu. Esimese kuue kuuga teenis kontsern muud müügitulu kokku 743 tuhat eurot (6 kuud 2023: 883 tuhat eurot) mis moodustas 10,0% (6 kuud 2023: 4,3%) kogu kontserni müügitulust. Teises kvartalis oli muu müügitulu kokku 337 tuhat eurot (II kvartal 2023: 462 tuhat eurot) moodustades 6,5% (II kvartal 2023: 3,2%) kogu kontserni müügitulust.

Kasumlikkus

Kontserni teise kvartali brutokasum oli 340 tuhat eurot ja brutokasumimarginaal oli 6,6% (II kvartal 2023: 3 856 tuhat eurot ja 26,4%) ja kuue kuu brutokasumiks kujunes 377 tuhat eurot, brutokasumimarginaal 5,1% (6 kuud 2023: 4 791 tuhat eurot ja 23,3%) Brutokasumit mõjutas enim müüdud korterite madalam kasumlikkus. Müüdud arendusprojektide brutokasum 2024. aasta teises kvartalis oli 657 tuhat eurot (II kvartal 2023: 4 091 tuhat eurot) ja brutokasumimarginaaliks kujunes 13,7% (II kvartal 2023: 28,9%) ning kuue kuu müüdud arendusprojektide brutokasum oli 771 tuhat eurot (6 kuud 2023: 5 251 tuhat eurot ning brutokasumimarginaaliks oli 11,5% (6 kuud 2023: 26,7%).

Kontserni 2024. aasta teise kvartali ärikahjum oli 292 tuhat eurot ja kuue kuu ärikahjum oli 856 tuhat eurot (II kvartal 2023: ärikasum 3 212 tuhat eurot ja 6 kuud 2023: ärikasum 3 726 tuhat eurot), aruandeaasta teise kvartali ärikasumi marginaal oli -5,7% (II kvartal 2023: 22,0%) ja kuue kuu ärikasumi marginaaliks kujunes -11,5% (6 kuud 2023: 18,1%).

Kontserni teise kvartali puhaskahjum oli 561 tuhat eurot (II kvartal 2023: puhaskasum 3 449 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kahjumiks kujunes 647 tuhat eurot (II kvartal 2023: puhaskasum 1 563 tuhat eurot) ja vähemosaluse puhaskasum oli 86 tuhat eurot (II kvartal 2023: 1 886 tuhat eurot). Aruandeaasta kuue kuu puhaskahjum oli 1 526 tuhat eurot (6 kuud 2023: puhaskasum 3 588 tuhat eurot), millest emaettevõtte omanike kahjum oli 1 526 tuhat eurot (6 kuud 2023: puhaskasum 1 803 tuhat eurot). Puhaskasumimarginaal oli aruandeaasta teises kvartalis -10,9% ja kuue kuuga -20,6% (II kvartal 2023: 23,6% ja 6 kuud 2023: 17,4%). Emaettevõtte omanike kasumimarginaaliks kujunes teises kvartalis -12,6% (II kvartal 2023: 10,7%) ja kuue kuuga -20,6% (6 kuud 2023: 8,8%).

Bilanss

Kontserni bilansimaht on aastaga kasvanud 17,1% olles 30.06.2024 seisuga 97,6 miljonit eurot (30.06.2023: 83,3 miljonit eurot). Varud moodustasid bilansimahust 88,2% ehk 86,1 miljonit eurot (30.06.2023: 82,6% ja 68,8 miljonit eurot). Ajavahemikul 01.07.2023 kuni 30.06.2024 on kontsern ostnud 3 uut arendusprojekti, neist kaks Lätis-äriarendusprojekt Smaidu, Dreilini ja elamuarendusprojekt Eiženijas 18 ning Eestis, äriarendusprojekti Vana-Tartu mnt. 49 millega lisandus arendusportfelli kokku 30 925 m² arendatavat pinda. Ajavahemikul 01.07.2023 kuni 30.06.2024 on kontsern müünud asjaõiguslepingutega 197 korterit.

Seisuga 30. juuni 2024 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 4,8% ehk 4,7 miljonit eurot. Võrreldaval perioodil moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansimahust 10,0%, 8,3 miljoni euroga.

Kontserni laenukohustised olid 30.06.2024 seisuga kokku 62,8 miljonit eurot võrreldes 46,2 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil. Kontserni omakapital kahanes aastaga 6,7% olles 20,7 miljonit eurot. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kahanes aastaga 10,5% olles 19,4 miljonit eurot.

Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2024. aasta alguses 7,6 miljonit eurot (01.01.2023: 3,8 miljonit eurot) ning seisuga 30.06.2024 4,7 miljonit eurot (30.06.2023: 8,3 miljonit eurot). Perioodi negatiivne rahavoog oli 2,9 miljonit eurot (6 kuud 2023: positiivne 4,6 miljonit eurot).

Põhitegevuse rahavoog oli 2024. aasta esimese kuue kuuga negatiivne 6,7 miljonit eurot (6 kuud 2023: positiivne 10,0 miljonit eurot). Äritegevuse rahavooge mõjutas enim varude kasv, varude muutuse tõttu oli 2024. aasta kuue kuu põhitegevuse rahavoog negatiivne 6,4 miljonit eurot, võrreldaval perioodil oli varude muutuse

rahavoog positiivne 2,6 miljonit eurot seda mõjutas nii suur müüdud korterite arv kui ka kahe äriarendusprojekti müük 2023. aasta esimese pooles. Kui 2024. aastal on kontsern müünud 46 korterit siis võrreldaval perioodil müüdi 123 korterit ning kaks äriarendusprojekti, mis vähendas arendusportfelli mahtu 14 142 m² võrra.

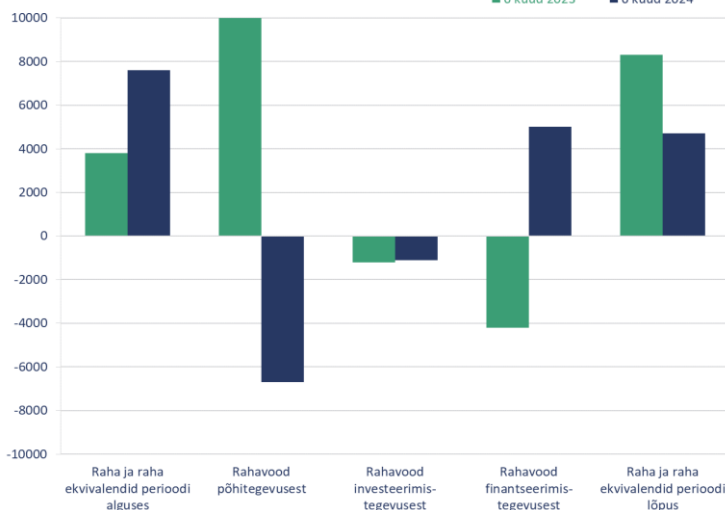
Investeeringustegevuse rahavoog oli 2024. aasta kuue kuuga negatiivne 1,1 miljonit eurot (6 kuud 2023: 1,2 miljonit eurot). Aruandeperioodil andis kontsern laenu kokku 0,4 miljonit eurot ning investeeris Kanada arendusprojektidesse 0,7 miljonit eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne 5,0 miljonit eurot (6 kuud 2023: negatiivne 4,2 miljonit eurot). Aruandeperioodil sai kontsern rohkem laene, kui tagasi maksis. Saadud laenude netosumma 2024. aastal oli 6,0 miljonit eurot (6 kuud 2023: -2,4 miljonit eurot). Aruandeperioodil tasus kontsern intresse 2,7 miljonit eurot (6 kuud 2023: 1,8 miljonit eurot).

Bilansi struktuur 30.06.2024 (m€)



Kontserni rahavood:



Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2022	II kvartal 2024	II kvartal 2023	II kvartal 2022
Müügitulu	7 422	20 590	3 954	4 814	14 615	2 682
Brutokasum/-kahjum	377	4 791	202	340	3 856	96
EBITDA	-751	3 820	-430	-239	3 258	-151
Ärikasum/-kahjum	-856	3 726	-500	-292	3 212	-186
Puhaskasum/-kahjum	-1 526	3 588	-258	-561	3 449	-280
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	-1 526	1 803	-273	-647	1 563	-278
Koondkasum/-kahjum	-1 450	1 869	-136	-485	1 722	-311
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum	-1 570	1 843	-559	-691	1 617	-478
Kasum aktsia kohta	-0,40	0,47	-0,07	-0,17	0,41	-0,07

tuhandetes eurodes	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Varad kokku	97 563	83 284	64 297
Sh varud	86 064	68 776	56 128
Kohustised kokku	76 847	61 092	45 425
Sh laenukohustised kokku	62 880	46 200	37 113
Omakapital kokku	20 716	22 192	18 872
Sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	19 423	21 709	18 345

Suhtarvud

	6 kuud 2024	6 kuud 2023	6 kuud 2022	II kvartal 2024	II kvartal 2023	II kvartal 2022
Brutokasumi marginaal	5,1%	23,3%	5,1%	6,6%	26,4%	3,6%
Ärikasumi marginaal	-11,5%	18,1%	-12,7%	-5,7%	22,0%	-6,9%
EBITDA marginaal	-10,1%	18,6%	-10,9%	-4,6%	22,3%	-5,6%
Puhaskasumi marginaal	-20,6%	17,4%	-6,5%	-10,9%	23,6%	-10,4%
Üldkulude suhtarv	17,2%	5,1%	18,0%	12,6%	4,4%	10,7%

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Omakapitali määr	21,2%	26,6%	29,4%
Võlakordaja	64,5%	55,6%	57,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,1	3,4	6,8
Omakapitali tootlus	-7,6%	22,7%	10,2%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	-10,4%	17,3%	-1,5%
Varade tootlus	-1,8%	6,3%	2,8%

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

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

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

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

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

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

Aktsia ja aktsionärid

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

Seisuga 30. juuni 2024 oli Hepsor AS-il 10 014 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%

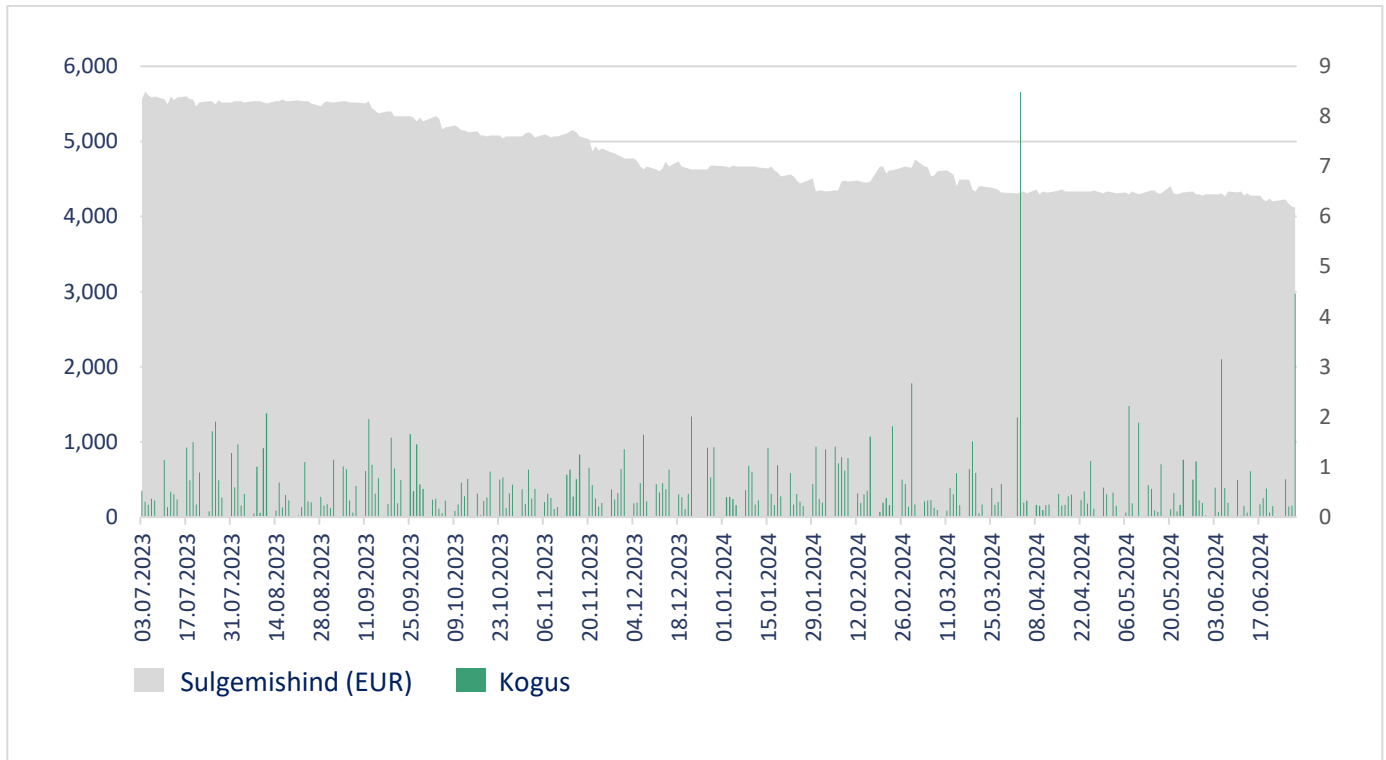
Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 30. juuni 2024:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	6	0,06%	3 012 161	78,14%
10 001-100 000	7	0,07%	231 926	6,02%
1001-10 000	51	0,51%	157 202	4,08%
101-1000	805	8,04%	211 415	5,48%
1-100	9 145	91,32%	241 997	6,28%
Kokku	10 014	100,00%	3 854 701	100,00%

Perioodil 01. juuli 2023 kuni 30. juuni 2024 teostati Hepsori aktsiatega börsil kokku 6 532 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 110 225 aktsiat kogusummas 793 328 eurot. Perioodi kõrgem tehinguhind oli 8,5 eurot ning madalaim 6,18 eurot. Börsiväliselt vahetas omanikku 120 000 aktsiat, mille hind oli oluliselt madalam kui börsi hind. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30. juuni 2024 seisuga 23,8 miljonit eurot ning kontserni omakapital 21 miljonit eurot.

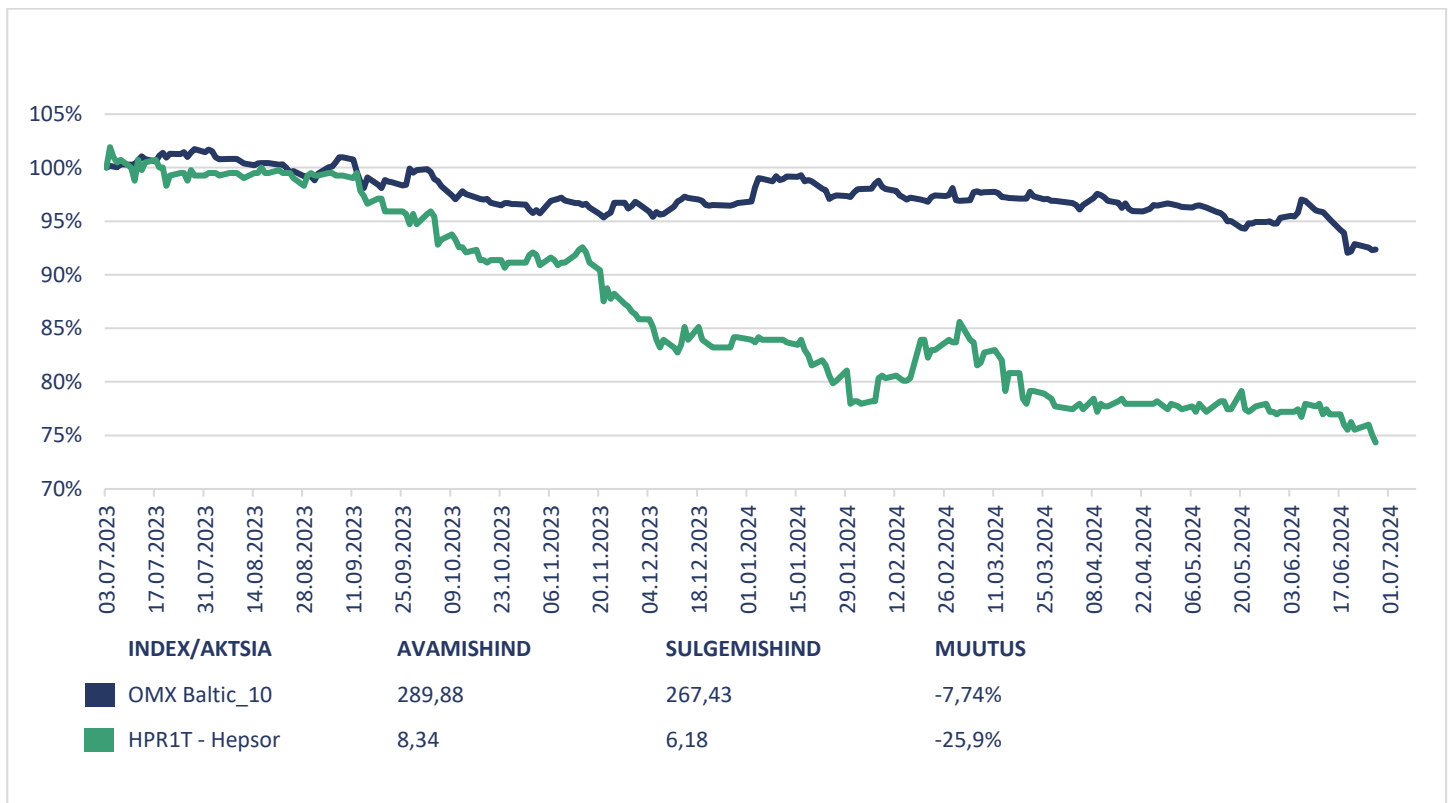


Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 12 kuud (1. juuli 2023 - 30. juuni 2024):



Allikas: Nasdaq Baltic

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



Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Varad				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		4 731	7 604	8 304
Nõuded ja ettemaksud	3	1 170	1 544	1 372
Lühiajalised laenuõuded	4	311	311	311
Varud	2	86 064	77 439	68 776
Käibevarad kokku		92 276	86 898	78 763
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		183	162	233
Immateriaalne põhivara		4	4	5
Finantsinvesteeringud	5	2 668	2 005	2
Investeeringud sidusettevõtetesse		0	0	912
Pikaajalised laenuõuded	4	2 161	1 729	3 233
Muud pikaajalised nõuded		271	203	136
Põhivarad kokku		5 287	4 103	4 521
Varad kokku	20	97 563	91 001	83 284
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised	6	33 258	40 600	11 056
Lühiajalised rendikohustised		76	40	64
Ettemaksud klientidelt		3 399	2 620	3 748
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	6 226	7 188	8 570
Lühiajalised kohustised kokku		42 959	50 448	23 438
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised laenukohustised	6	29 622	16 305	35 144
Pikaajalised rendikohustised		29	29	68
Muud pikaajalised kohustised	8	4 237	2 058	2 442
Pikaajalised kohustised kokku		33 888	18 392	37 654
Kohustised kokku	20	76 847	68 840	61 092
Omakapital				
Aktiivkapital		3 855	3 855	3 855
Ülekurss		8 917	8 917	8 917
Reservkapital		385	385	385
Jaotamata kasum		7 559	9 004	9 035
Omakapital kokku		20 716	22 161	22 192
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		19 423	20 993	21 709
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		1 293	1 168	483
Kohustised ja omakapital kokku		97 563	91 001	83 284

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Müügitulu	11,20	7 422	20 590	5 151	14 615
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	12	-7 045	-15 799	-4 811	-10 759
Brutokasum		377	4 791	340	3 856
Turustuskulud (-)	13	-390	-268	-205	-197
Üldhalduskulud (-)	14	-889	-787	-446	-440
Muud äritulud		70	82	25	62
Muud ärikulud (-)		-24	-92	-6	-69
Ärikasum/-kahjum	20	-856	3 726	-292	3 212
Finantstulud	16.1	201	1 046	164	996
Finantskulud (-)	16.2	-871	-1 184	-433	-759
Kasum enne tulumaksu		-1 526	3 588	-561	3 449
Aruandeperioodi puhaskasum		-1 526	3 588	-561	3 449
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		-1 526	1 803	-647	1 563
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		0	1 785	86	1 886
Muu koondkasum/- kahjum					
Omanikuvahetusega seotud muutused	18	76	68	76	68
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus		0	-1 787	0	-1 795
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		76	-1 719	76	-1 727
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis	18	-44	40	-44	54
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis	18	120	-1 759	120	-1 781
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-1 450	1 869	-485	1 722
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-1 570	1 843	-691	1 617
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		120	26	206	105
Kasum aktsia kohta					
Tava (eurot aktsia kohta)		-0,40	0,47	-0,17	0,41
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		-0,40	0,47	-0,17	0,41

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					
	Aksiakapital	Ülekurs	Reservkapital	Jaotamata kasum	Vähemusosalus	Omakapital kokku
Saldo 31.12.2022	3 855	8 917	0	7 094	457	20 323
2023						
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	1 803	1 785	3 588
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	40	-1 759	-1 719
Kohustuslik reservkapital	0	0	385	-385	0	0
Saldo 30.06.2023	3 855	8 917	385	8 552	483	22 192
01.07-31.12.2023						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-618	510	-108
Aruandeperioodi muu koondkasum / -kahjum	0	0	0	-98	50	-48
Vabatahtlik reservkapital	0	0	0	0	125	125
Saldo 31.12.2023	3 855	8 917	385	7 836	1 168	22 161
2024						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-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

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

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2024	6 kuud 2023
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	20	-856	3 726
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum		105	94
Muud muutused		103	0
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		383	341
Varude muutus	17	-6 401	2 571
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-82	3 253
Rahavood põhitegevusest kokku		-6 748	9 985
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-6	-13
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-2	-1
Tasutud finantsinvesteeringu soetamisel	5	-663	0
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	18	-1	-1
Laekunud tütarettevõtete müügist	18	1	574
Laekunud intressid		20	30
Antud laenud	4	-432	-1 778
Investeerimistegevusest rahavood kokku		-1 083	-1 189
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6	12 801	15 018
Saadud laenude tagasimaksed	6	-6 826	-17 395
Makstud intressid	17	-2 672	-1 791
Kapitalirendi tagasimaksed		-5	-4
Kasutusrendi tagasimaksed		-77	-59
Vähemusosaluse sissemaksed osakapitali	18	209	0
Osakapitali väljamaksed vähemusosalusele	18	-134	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	8	1 700	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest	16.2	-38	-15
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		4 958	-4 246
Rahavood kokku		-2 873	4 550
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		-2 873	4 550
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 731	8 304

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2024. 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. 2024. aasta teise kvartali ja kuue kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2023. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuanandes on võrdlusperioodidena esitatud 2023. aasta auditeeritud andmed ja 2023. aasta teise kvartali ja 6 kuu auditeerimata andmed.

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

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

Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 30.06.2024 on kasutusload väljastatud elamuarendus projektidele: Nõmme tee 57 ja Strõlnieku 4b ja äriarendus projektile Meistri 14. Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 30.06.2024 müümata 22 (31.12.2023: 11; 30.06.2023: 144) nendest 6 korterit Riias, Strõlnieku 4b arendusprojektis ja 16 korterit Tallinnas, Nõmme tee 57 arendusprojektis.

Lisaks on müügiks valmis arendusprojekt, millele ei ole väljastatud kasutusluba Tallinnas, Paldiski mnt 227C. Seisuga 30.06.2024 on asjaõiguslepingutega müümata Paldiski mnt 227C arendusprojektis 68 korterit.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 30.06.2024 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 2 224 tuhat eurot (31.12.2023: 2 738 tuhat eurot; 30.06.2023: 1 202 tuhat eurot). Lisainformatsioon lisas 17.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
A – planeering menetluses	14 207	14 822	13 486
B – ehitusluba menetluses	6 906	5 959	7 700
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	6 139	9 763	3 015
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	35 639	34 131	20 292
E – ehitus valmis, müügis	23 173	12 764	24 283
Varud kokku	86 064	77 439	68 776

Kontserni varude all kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				30.06.2024		31.12.2023		30.06.2023	
Address	Arendusettevõtte	Asukoht	Segment	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus
Poleliolevad arendusprojektid									
Paevälja 11, Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	598	E	1 897	E
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	11 538	E	14 109	D	8 514	D
Narva mnt 150, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	3 969	A	3 889	A	3 683	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	5 708	D	5 056	C	4 656	B
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik/ Äri	21 464	D	16 120	D	6 804	D
Lembitu 4, Tallinn	Hepsor L4 OÜ	Eesti	Äri	3 232	C	3 153	C	3 015	C
Meistri 14, Tallinn	Hepsor M14 OÜ	Eesti	Äri	0	-	0	-	3 589	E
Alaveri 2/Paevälja 9, Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	Elukondlik	1 660	A	1 657	A	1 657	A
Alvari 1, Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik	2 022	A	2 023	A	2 022	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 262	A	1 228	A	1 205	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	1 009	B	932	A	891	A
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	3 778	E	3 438	D
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 094	A	1 029	A	0	-
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	727	B	717	B	890	B
Ranka Dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	5 533	D	3 902	D	1 536	D
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	2 907	C	1 554	C	1 313	B
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	528	B	501	B	405	B
Ganibu Dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Äri	4 308	B	4 120	B	4 010	A
Jurmalas Gatve, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	2 934	D	621	B	436	B
Smaidu, Dreilini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	4 182	A	4 046	A	0	-
Eizenijas 18, Riia	Hepsor E18 SIA	Läti	Elukondlik	334	B	0	-	0	-
-muud projektid		Eesti		18	A	18	A	18	A
Poleliolevad arendusprojektid kokku				74 429		69 051		49 979	
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	7 667	E	7 667	E	4 026	E
Strelnieku 4b, Riia	Hepsor S4B SIA	Läti	Elukondlik	363	E	603	E	1 049	E
Nõmme tee 57, Tallinn	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	3 589	E	0	-	0	-
Gregora iela 2a, Riia	Kvarta SIA	Läti	Elukondlik	0	-	0	-	6 889	E
Liela 45, Marupe	Hepsor Marupe SIA	Läti	Elukondlik	0	-	102	E	6 817	E
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				11 635		8 388		18 797	
Varud kokku				86 064		77 439		68 776	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Nõuded ostjatele	530	342	392
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	0	0	-10
Nõuded ostjatele kokku	530	342	382
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	468	1 019	709
Muud maksud	0	0	1
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	116	110	217
Ettemaksed kokku	584	1 129	927
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	10	6	1
Muud lühiajalised nõuded	46	67	62
Muud lühiajalised nõuded kokku	56	73	63
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 170	1 544	1 372

Lisa 4. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 21)	Kokku
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
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	3%	7%	
2023			
Laenujääk seisuga 31.12.2022	0	1 766	1 766
Antud laenud	1 778	0	1 778
Laenujääk seisuga 30.06.2023	1 778	1 766	3 544
- lühiajaline osa	311	0	311
- pikaajaline osa	1 467	1 766	3 233
01.07.2023-31.12.2023			
Ümberliigitamine finantsinvesteeringuks	-1 467	0	-1 467
Tegeliku intressimäära mõju	0	-37	-37
Laenujääk seisuga 31.12.2023	311	1 729	2 040
- lühiajaline osa	311	0	311
- pikaajaline osa	0	1 729	1 729
Lepinguline/tegelik intressimäär aastas	3%	7%	

Lisa 5. Finantsinvesteeringud

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

2023. aastal investeeris Kontsern Kanadas kahte ühissettevõttesse: Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership. 2024. aasta juunis tegi kontsern investeeringu Kanada kolmandasse ühissettevõttesse Elysium Glenavy Limited Partnership-i summas 472 tuhat eurot, lisaks on kontsern aruandeaastal investeerinud 199 tuhat eurot Elysium Isabella Limited Partnership-i. Ühissettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Seisuga 30.06.2024 on finantsinvesteeringu bilansiline väärtus 2 668 (31.12.2023: 2 005) tuhat eurot.

Lisa 6. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 21)	Kokku
2024				
Laenujääk seisuga 31.12.2023	36 309	19 213	1 383	56 905
Saadud laenud	11 857	944	0	12 801
Tagastatud laenud	-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
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+4,4%-8%; 5,46%	0-12%	12%	
2023				
Laenujääk seisuga 31.12.2022	30 129	16 145	2 306	48 580
Saadud laenud	12 105	1 862	1 051	15 018
Tagastatud laenud	-15 061	-834	-1 500	-17 395
Tegelik intressimäära mõju	0	-3	0	-3
Laenujääk seisuga 30.06.2023	27 173	17 170	1 857	46 200
- lühiajaline osa	6 279	3 053	1 724	11 056
- pikaajaline osa	20 894	14 117	133	35 144
01.07.2022-31.12.2023				
Saadud laenud	18 230	7 126	38	25 394
Tagastatud laenud	-9 249	-4 173	0	-13 422
Ümberliigitatud kontsernialenuks	0	0	-512	-512
Tegelik intressimäära mõju	155	-607	0	-452
Liitintressi mõju	0	-303	0	-303
Laenujääk seisuga 31.12.2023	36 309	19 213	1 383	56 905
- lühiajaline osa	34 372	4 845	1 383	40 600
- pikaajaline osa	1 937	14 368	0	16 305
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+3,75%-8%; 5,5%	0-12%	12%	
Tegelik intressimäär aastas	7,6%	5,4%-11,8%	-	

Hepsor AS-i sõlmis märtsis 2024. aastal LHV Pangaga laenulepingu lisa, millega suurendati kontsernilaenu laenulimiiti 9 miljoni euroni. Laenu tähtaeg on 12. märts 2026. Laenu tagatiseks on panditud Hepsor ASi juhatuse ja nõukogu liikmetele kuuluvad aktsiad ja Hepsor Finance OÜ osad. Laenulepingus on kokku lepitud kaks finantseerimistingimust, mida mõõdetakse kvartaalselt:

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

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

Seisuga 30.06.2024 on arendusprojektide riski vastu saadud 87% (31.12.2023: 87%, 30.06.2023: 86%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
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
Seisuga 31.12.2023				
Arendusprojektidesse antud laenu	30 309	18 003	1 383	49 695
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	6 000	1 210	0	7 210
Kokku	36 309	19 213	1 383	56 905
Seisuga 30.06.2023				
Arendusprojektidesse antud laenu	21 254	17 170	1 383	39 807
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	5 919	0	474	6 393
Kokku	27 173	17 170	1 857	46 200

30. juuni 2024 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenulimiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	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- Jurmala 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

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

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 784	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 667	-
LHV Pank AS	Eesti	1 300	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	3 153	-
LHV Pank AS	Eesti	9 622	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	14 109	-
LHV Pank AS	Eesti	1 508	2026	3 006	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek- Nõmme tee 57, Tallinn	3 778	-
LHV Pank AS	Eesti	8 524	2026	17 500	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek- Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 12, Tallinn	16 120	-
Coop Pank AS	Eesti	109	2025	1 504	6M Euribor+6%	Hüpoteek- Paevälja 11, Tallinn	598	150
Bigbank AS	Läti	1 937	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A Riia; kommerts pant	4 120	-
Bigbank AS	Läti	2 526	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek- Ranka Dambis 5, Riia	3 902	1 200
Bigbank AS	Läti	0	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek- Jurmala Gatve 74, Riia	621	1 000

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

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetusmaksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	4 822	2024	4 900	6M Euribor+3,75%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 615	-
LHV Pank AS	Eesti	1 254	2025	1 300	6M Euribor+8%	Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn	3 015	-
LHV Pank AS	Eesti	3 114	2025	13 900	6M Euribor+5,9%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	8 514	-
LHV Pank AS	Eesti	1 519	2026	3 006	6M Euribor+6,5%	Hüpoteek- Nõmme tee 57, Tallinn	3 438	-
LHV Pank AS	Eesti	0	2026	17 500	6M Euribor+8%	Hüpoteek- Manufaktuuri 7 ja Manufaktuuri 12, Tallinn	7 695	-
Coop Pank AS	Eesti	1 504	2025	1 504	6M Euribor+6%	Hüpoteek- Paevälja 11, Tallinn	1 897	150
Bigbank AS	Läti	3 885	2025	7 000	5,5%	Hüpoteek-Liela 45, Mārupe	6 817	-
Bigbank AS	Läti	578	2024	1 225	6M Euribor+4,5%	Kommerts pant; Hüpoteek- Strēlnieku 4b, Riia	1 049	-
Bigbank AS	Läti	1 745	2025	7 500	5,5%	Hüpoteek – Gregora 2a, Riia	6 889	423
Bigbank AS	Läti	1 973	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek -Ganību dambis 17A Riia; kommerts pant	4 010	-
Bigbank AS	Läti	853	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek- Ranka Dambis 5, Riia	1 536	1 200

Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Võlad tarnijatele	2 532	2 961	2 906
Maksuvõlad			
Käibemaks	134	503	2 833
Füüsilise isiku tulumaks	30	32	37
Sotsiaalmaks	54	55	65
Muud maksud	7	7	5
Maksuvõlad kokku	225	597	2 940
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	116	116	81
Intressivõlad (lisa 17)	922	1 020	770
Muud viitvõlad	50	52	36
Viitvõlad kokku	1 088	1 188	887
Muud lühiajalised võlad			
Varjatud tulemisinstrumendid (lisa 9)	2 061	2 061	1 795
Muud võlad	320	381	42
Muud lühiajalised võlad kokku	2 381	2 442	1 837
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	6 226	7 188	8 570

Lisa 8. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Intressivõlad (lisa 17)	2 122	1 648	1 804
Muud pikaajalised võlad	2 115	410	638
Muud pikaajalised kohustised kokku	4 237	2 058	2 442

Muude pikaajaliste võlgade all on kajastatud võlg arendusprojekti StockOfiss 34 finantseerimisse kaasatud finantsinvestoritele kokku summas 1,7 miljonit eurot.

Lisa 9. Varjatud tuletisinstrumentid

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

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

tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustiste saldo 01.01	2 061	8	8
Varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustiste muutus:			
<i>Äriarendus Tooma 2/Tooma 4, Tallinn</i>	0	311	311
<i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>	0	1 025	1 090
<i>Elukondlik arendus Liela 45, Marupe</i>	0	725	394
<i>Äriarendus Meistri 14, Tallinn</i>	0	-8	-8
Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tuleneva kohustiste muutus	0	2 061	1 795

Lisa 10. Tingimuslikud kohustised

10.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 30.06.2024 seisuga kohustus tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 11,565 tuhat eurot (31.12.2023: 11 535 tuhat eurot; 30.06.2023: 10 791 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 2024 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2024-2028.

10.2 Detsembris 2022. aastal sõlmiti arendusprojekti Strēlnieku 4b investorleping, mille alusel makstakse investorile projekti valmimisel projekti edukusest sõltuvat intressi. Kontserni juhtkonna hinnangul on makromajanduslikust keskkonnast tulenev ebakindlus nii projekti edukusest sõltuva intressi kui ka tasumiskohustuse tekkimise aja osas, mistõttu intressikohustuse suurus ei ole võimalik usaldusväärselt määrata. Seisuga 30.06.2024 on Strēlnieku 4b arendusprojektiis müümata 6 korterit.

10.3 Kontserni antud garantiid

Informatsioon Kontserni antud garantiide kohta on esitatud lisas 6.

Lisa 11. Müügitulu

tuhandetes eurodes	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Kinnisvara müük	6 679	19 707	4 814	14 153
Projektijuhtimisteenused	94	56	40	48
Üüritulu	540	686	248	331
Muu müügitulu	109	141	49	83
Kokku	7 422	20 590	5 151	14 615

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 20.

Lisa 12. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Müüdnud kinnisvara maksumus	-5 908	-14 456	-4 157	-10 062
Tööjõukulud (lisa 15)	-431	-504	-249	-285
Intressikulud	-151	-217	-134	-147
Põhivara kulum	-17	-16	-9	-8
Muud kulud	-538	-606	-262	-257
Kokku	-7 045	-15 799	-4 811	-10 759

Lisa 13. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Tööjõukulud (lisa 15)	-67	-58	-36	-30
Põhivara kulum	-23	-23	-11	-12
Muud turustuskulud	-300	-187	-158	-155
Kokku	-390	-268	-205	-197

Lisa 14. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Tööjõukulud (lisa 15)	-571	-413	-273	-225
Põhivara kulum	-65	-55	-33	-28
Sõidu- ja transpordikulud	-55	-47	-27	-29
Ostetud teenusete kulud	-132	-242	-88	-133
Muud üldhalduskulud	-66	-30	-25	-25
Kokku	-889	-787	-446	-440

Lisa 15 Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Palgakulud	-790	-717	-414	-395
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-279	-258	-144	-145
Kokku (lisad 12,13,14)	-1 069	-975	-558	-540

Seisuga 30. juuni 2024 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 29 (30.06.2023: 26) inimest, sh Eestis 16 (30.06.2023: 14) ning Lätis 13 (30.06.2023: 12).

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

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

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil jaanuar- juuni 2024 olid 271 tuhat eurot (6 kuud 2023: 190 tuhat eurot).

Lisa 16. Finantstulud ja -kulud

16.1 Finantstulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Intressitulud	93	87	56	37
Tütarettevõtete müügist saadud tulud	0	959	0	959
Finantstulud diskonteerimisest	108	0	108	0
Kokku	201	1 046	164	996

2023. aasta teises kvartalis teenis kontsern 959 tuhat eurot tütarettevõtte Hepsor U30 SIA müügist East Capital Real Estate IV kinnisvarafondile, sellest osade müügist 574 tuhat eurot ning realiseerunud kasum oli 385 tuhat eurot.

16.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Intressikulud (lisa 17)	-829	-959	-431	-648
Kahjum sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil (lisa 19)	0	-174	0	-60
Kahjum valuutakursi muutustest	-4	-36	0	-36
Muud finantskulud	-38	-15	-2	-15
Kokku	-871	- 1 184	-433	-759

2024. aastal on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 2 224 tuhat eurot (6 kuud 2023: 1 202 tuhat eurot). Müüdnud toodangu kulus on 2024 aasta esimeses poolaastas kajastatud intressikuludid 151 tuhat eurot (6 kuud 2023: 217 tuhat eurot).

Lisa 17. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	30.06.2024	30.06.2023
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	2 224	1 202
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 2)	-8 625	984
Tütarettevõtte müügist realiseerunud kasum	0	385
Varude muutus kokku	-6 401	2 571
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes (lisa 16.2)	-829	-959
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-2 224	-1 202
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 7,8)	376	370
Intresside konverteerimine vabatahtlikku reservi	5	0
Makstud intressid kokku	-2 672	-1 791

Lisa 18. Tütarettevõtted

Märtsis, asutas Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA.

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

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

Hepsor Marupe SIA osakapitali vähendati 267 tuhat 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.

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

Muudatused kontserni struktuuris 2023. 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 Bal 9 OÜ	-11	11	-1
Hepsor Bal 9 SIA	-3	3	0
Hepsor U30 SIA	54	14	574
Kokku	40	28	573

Kontsern ostis jaanuaris vähemusosanikelt välja osalused Hepsor Bal 9 OÜ-s, tehingu tulemusena sai Hepsor Latvia OÜ ettevõtte 100%-liseks omanikuks.

Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ sõlmis 10. mail 2023 Hepsor U30 SIA osade müügilepingu East Capital Real Estate IV kinnisvarafondiga. Tehinguga kokkulepitud ettevõtte võlavaba väärtus on 5,2 miljonit eurot, millest arvestatakse maha ettevõtte võlakohustused, sealhulgas pangalaenud ja omanikelaenud.

Lisa 19. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse- ja hääleõigus		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Hepsor P113 OÜ	45	45	45
Hepsor N170 OÜ	-	-	25

Seisuga 31.12.2023 hinnati Hepsor P113 kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 9,4 miljonit eurot (31.12.2022: 13,1 miljonit eurot). Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteeringu eesmärgiks on teenida üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood või turu keskmistel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üürnike riskitasemeid jms. 2023. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% (31.12.2022: 6,3%) ning diskontomäära 8,9% (31.12.2022: 7,7%). Vara järsu languse põhjustas peamiselt ankur-rentnikuga, Novel Clinic Assets OÜ-ga, üürilepingu lõpetamine 2023. aasta septembris. Seisuga 30.06.2024 on hoone 26% ulatuses üürilepingute kaetud, aruandeperioodil on ettevõtte sõlminud kolm uut üürilepingut. Juulikuu lõpu seisuga on hoone 37% ulatuses üürilepingutega kaetud.

2023. aastal sai kontsern sidusettevõtetest Hepsor P113 OÜ kapitaliosaluse meetodil kahjumit 567 tuhat eurot, 2023. aasta esimese kuue kuu kahjum oli 174 tuhat eurot (lisa 16.2).

Finantsteave sidusettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	379	193	257	11
Nõuded ja ettemaksud	6	52	83	11
Laenuõuded	0	0	0	1 611
Varud	0	0	0	160
Käibevara kokku	385	245	340	1 793
Põhivara				
Kinnisvarainvesteering	9 400	9 400	13 100	0
Tütarettevõtte aksiad ja osad	3	0	0	0
Nõuded ja ettemaksud	0	0	297	0
Põhivara kokku	9 403	9 400	13 397	0
Varad kokku	9 788	9 645	13 737	1 793
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	7 213	8 260	82	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	22	44	253	0
Lühiajalised kohustised kokku	7 235	8 304	335	0
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	5 787	3 708	12 165	0
Muud pikaajalised kohustised	565	373	365	0
Pikaajalised kohustised kokku	6 352	4 081	12 530	0
Kohustised kokku	13 587	12 513	12 865	0
Omakapital	-3 799	-2 868	872	1 793
Kohustised ja omakapital kokku	9 788	9 645	13 737	1 793

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 töjõukulud kajastuvad peakontorite kasumis/- kahjumis.

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

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Eesti	6 725	9 990	4 685	4 228
Läti	697	10 600	466	10 387
Kokku	7 422	20 590	5 151	14 615

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisis 11.

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

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		
6 kuud 2023	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	7 500	10 241	0	2 434	359	56	0	20 590
sh üüritulu	53	44	0	250	339	0	0	686
Ärikasum	1 603	2 535	-7	1 039	202	-1 087	-559	3 726
Varad	36 488	21 268	2 218	13 747	5 704	3 664	195	83 284
Kohustised	24 208	14 986	6	9 887	2 570	6 695	2 740	61 092

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
II kvartal 2023	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	1 929	10 218	0	2 251	169	48	0	14 615
sh üüritulu	36	21	0	125	149	0	0	331
Ärikasum	500	2 564	-7	1 011	-8	-547	-301	3 212
Varad	36 488	21 268	2 218	13 747	5 704	3 664	195	83 284
Kohustised	24 208	14 986	6	9 887	2 570	6 695	2 740	61 092

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	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Nõuded			
Antud laenud (lisa 4)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	1 729	1 766	1 766
Antud laenud	432	0	0
Tegeliku intressimäära mõju	0	-37	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	2 161	1 729	1 776
Nõuded ostjatele ja muud nõuded			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	92	156	158
Sidusettevõtted	0	1	0
Intressinõuded			
Sidusettevõtted	228	159	92
Võlad			
Saadud ettemaksed			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	560	560	560
Saadud laenud (lisa 6)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	0	423	423
Saadud laenud	0	89	51
Tagasimaksed	0	0	0
Ümberliigitatud kontsernilaenuks	0	-512	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	0	474
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud			
Laenujääk seisuga 01.01	1 383	1 883	1 883
Saadud laenud	0	1 000	1 000
Tagasimaksed	-1 250	-1 500	-1 500
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	133	1 383	1 383
Võlad tarnijatele			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	1 968	2 960	3 361
Intressivõlad			
Sidusettevõtted	0	0	9
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	9	68	33

Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	6 kuud 2024	6 kuud 2023	II kvartal 2024	II kvartal 2023
Kaupade ja teenuste müük				
Sidusettevõtted	67	38	23	38
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	84	99	24	31
Kaupade ja teenuste müük kokku	151	137	47	69
Kaupade ja teenuste ost				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad	11 139	15 585	5 147	8 913
<i>sellest ehitusteenus</i>	<i>11 061</i>	<i>15 475</i>	<i>5 406</i>	<i>8 848</i>
Teenitud intressitulu				
Sidusettevõtted	69	61	37	31
Kaasnev intressikulu				
Sidusettevõtted				
Kogunenud intressid	0	7	0	4
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad				
Kogunenud intressid	44	97	5	41
Makstud intressid	103	231	84	13

Lisa 22. Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA omandas 18. juulil 2024 kinnistu Riias aadressil Eiženijas iela 18. Arendamisele tuleb kaks kortermaja kokku 54 korteriga ning müüdava pinnaga kogumahu 2 800 m². Ehituse algus on planeeritud 2025. aasta kolmandasse kvartalisse.

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

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

Kontserni pangalaenud on nii fikseeritud kui ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal ei vähene. Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile, mis tuleneb peamiselt ujuva intressimääraga pangalaenudest, mis on seotud Euribori muutusega. 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 krediivõimeliste 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 refinantseerimiskide hoolikas juhtimine aitab tagada rahastamise kättesaadavuse jätkuvuse. Kontserni äritegevuse olemusest tulenevalt kasutab kontsern aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid, et tagada ressursid kapitalivajaduse katmiseks.

Kontsern juhib likviidsusriski, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustuste tähtaegu. Likviidsusriski maandatakse jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsisid 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 kontserniseseid tehinguid eurodes. Äritegevuse kasv Kanadas toob kaasa kontserni avatuse valuutariskidele. 2024. aasta esimese kuue kuuga oli valuutakursi muutustest saadud netokahjum oli 4 tuhat eurot. Kontsern ei ole olulises osas valuutariskidele avatud ja seetõttu ei ole kontsernis kasutatud eraldi instrumente valuutariskide maandamiseks.

Geopoliitiline risk

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

Juhatusse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2024. aasta II kvartali ja kuue kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Henri Laks

Juhatusse liige

Tallinn, 30. juuli 2024