

Ettevõtte Hepsor AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Poolaastaaruanne
Avaldamise aeg 03 aug 2022 14:28:08 +0300

Manused:
- Hepsor 2Q_2022 interim report.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=6651>)
- Hepsor 2Q_2022 vahearuanne.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=6652>)

Valuuta
Pealkiri Parandusteade: Hepsor ASi 2022. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud auditeerimata

Parandatud on inglise keelset börsiteadet.

Hepsori 2022. aasta kuue kuu konsolideeritud müügitulu ulatus 4,0 miljoni euroni (sh 2,7 miljonit eurot 2022. aasta teises kvartalis) ja puhaskahjumiks kujunes 0,3 miljonit eurot (sh 0,3 miljonit eurot 2022. aasta teises kvartalis).

Enamik müügitehinguid veel ehituses olevate arendusprojektidega toimuvad käesoleva aasta teises pooles ning seetõttu kajastub ka nende projektide müügitulu ja kasum III ja IV kvartali tulemustes. Kontserni müügitulu ja kasum sõltuvad otseselt projektide arendustsüklist, mis kestab ligikaudu 24-36 kuud. Müügitulu tekib alles selle tsükli lõpus. Arendustsükli pikkusest ning arenduse algusest sõltuvalt võib ühes kvartalis lõppeda rohkem projekte kui teises ja kvartalid võivad nii kasumi kui ka müügitulu vaates 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 paremaks hindamiskriteeriumiks ettevõtte arendusprojektide portfell ning kolme aasta keskmised majandusaasta tulemused.

Müügitulu on tekkinud peamiselt lõppenud elukondlike arendusprojektide müügist. 25. juuli 2022 seisuga oleme müünud valminud projektidest Lätis 32 korterit (2022. aasta II kvartali lõpu seisuga 27 korterit), sh 13 korterit Str?lnieku 4b arendusprojektis, 18 korterit Balozhu 9 arendusprojektis ning 1 korter ?genskalna 24 arendusprojektis.

Eestis on käesoleva aruande esitamise hetkeks asjaõiguslepingute etappi jõudnud Priisle Kodu arendusprojekt, mida arendab kontserni sidusettevõtte Hepsor N170 OÜ. Kontserni kasumiosa antud projektist kajastub kontserni 2022. aasta III ja IV kvartali tulemustes. Kui kvartali lõpuks olid võlaõiguslepingud sõlmitud kõigile arendusprojekti 76 korterile ja ühele äripinnale, siis 25. juuliks ehk



peale kvartali lõppu olid 32 korterile sõlmitud juba ka asjaõiguslepingud.

Hepsoril on käesoleval hetkel Eestis ja Lätis ehituses kolm elukondlikku arendusprojekti, milles on kokku 304 uut korterit. Täna on Mõrupe Dõrzs (92 korterit) arendusprojekti Riia lähisel võlaõigus- ja broneerimislepinguid sõlmitud 48 korterile (52%). Ka Hepsori teise suure elukondliku arendusprojekti müük ja ehitus Riias, Kuldõgas Parks (116 korterit), kulgeb plaanipäraselt ning müüdnud on 60 korterit (52%). Mõlemad projektid valmivad 2023 aastal. Eestis jätkame Paevälja hoovimajade arendusprojekti ehitusega, mille raames rajame kahes etapis kaks kortermaja kokku 96 korteriga. Täna on võlaõiguslepingud sõlmitud 76 korterile (79%). Projekti esimene etapp 48 korteriga valmib käesoleva aasta lõpuks ning teine etapp järgmise aasta esimeses kvartalis.

Juulis sõlmisime LHV Pank ASiga 14 miljoni euro suuruse laenulepingu, mille eesmärk on finantseerida Ojakalda Kodude arendusprojekti ehitust. Tallinna ja Harku piirile kerkivas kolmetornilises eluhoones on 101 avarat perekorterit. Ojakalda elumajade arendamisel on kesksel kohal meie roheline mõtteviis: loome keskkonnateadlikku ja jätkusuutliku elukeskkonda. Ojakalda arendusprojekti eelmüük on alanud, ehitusega alustame septembris 2022.

Elukondlikest arendusprojektidest kavandab Hepsor lisaks juba ehituses ja müügis olevatele projektidele 2022. aasta teises pooles alustada ka Manufaktuuri Kvartali järgmise etapiga, kuhu ehitame ligikaudu 160 uut korterit. Riias plaanime alustada Raõa Dambise arendusprojektiga, kuhu ehitame 36 uut korterit. Tallinnas ja Riias kokku on 2022. aastal planeeritud alustada 383 korteri ehitusega, millest 128 asub Riias. Lisaks sõlmis Hepsor 2022. aasta mais eellepingu kinnistu ostuks Riias Imanta piirkonnas. Kinnistule saab rajada ligikaudu 40 korterit.

Ärikinnisvara arendusprojektidest on käesoleval aastal Tallinnas valminud või kohe valmimas kolm projekti. Priisle 1 asuva 11-korruselise äri- ja eluhoone esimesel korrusel asuval äripinnale rajasime kaubanduspinna, kus täna tegutseb Selver (üüritav pind ca 1500 m²). Rohelise mõtteviisi Grüne Maja büroohoones on üürilepingutega kaetud 80% üüritavast pinnast ning maja on juba ka kasutuses, lisaks on käimas aktiivsed läbirääkimised viimase 20% vakantse pinna osas. Aasta lõpus anname üle 100% ulatuses üürilepingutega kaetud Büroo113 ärihoone, mille ankurrentnikuks saab kaasaegne ja uudse kontseptsiooniga kliinik. Büroo113 puhul on roheline mõtteviis lahendusi (maa-kütab-maa-jahutab, vihmavee kasutamine, energiatõhus arhitektuur, väga hea sisekliima, päikeseenergia jne) esmakordselt kasutatud ka kesklinna kõrghoones. Riias valmib 2022. aastal Ulbrokas 30 stock-office'i tüüpi ärihoone, mis on samuti üürilepingutega 100% ulatuses kaetud.

Juunis viisime lõpule ostu-müügitehingu, millega omandasime Riia linnas asuva kinnistu Ganõbu Dambis 17A, kus asub 13 erineva ärifunktsiooniga hoonet (üüritava pinnaga 8200 m²), millest ligikaudu 81% on üürilepingutega kaetud. Käesoleva aasta kolmandas kvartalis ootame seetõttu ka üüritulu osakaalu kasvu meie müügitulus. Hepsor kontserni jaoks on tegemist eelkõige arendusprojektiga, mille käigus osa amortiseerunud hooneid lammutatakse ning rajatakse uued äripinnad, sh nii kontori kui ka ladu-kontor ehk stock-office'i tüüpi



üüripinnad. Kokku tuleb kvartalisse ligikaudu 20 000 m(2) üüritavat pinda.

Käesoleva aruande esitamise seisuga on kontsernil kokku 25 arendusprojekti. Aruandeaastal lõppesid ?genskalna ja Balozhu projektid Lätis ning lisandus arendusprojekt Riias Imanta piirkonnas.

Hepsori juhtkond prognoosib jätkuvalt 2022. aasta käibeks 28 miljonit eurot ja kasumiks 3,3 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 3,1 miljonit eurot).

Käesoleva aruande seisuga võime öelda, et vaatamata keerulisele globaalsele olukorrale kliendid lepingutest ei tagane ning uute kodude asjaõigustehingud toimuvad varem kokkulepitud tingimustel. Riia projektide uute korterite müük on ületanud püstitatud ootusi ning Eestis täna ehituses olevates projektides on müümata kokku vaid 20 korterit. 24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjaline sissetung ja rünnak Ukraina iseseisvuse vastu mõjutab ettevõtteid ja eraisikuid üle kogu maailma. Kuigi käimasoleva sõjalise konfliktiga pikkus, mõju ja tulemus on jätkuvalt ebaselge, on selgelt tunnetatavad kõrge inflatsioonimäär, energiahindade kasv, Euroopa Keskpanka rahapoliitikast lähtuv Euribori tõus, toorme- ja seeläbi ka ehitushindade kasv. Järgneva kahe-kolme kvartali vaates omab eelnev kindlasti mõju ka uute kodude ostjate kindlustundele.

Globaalsest ebakindlusest tingituna pöörab kontserni juhtkond suuremat tähelepanu riskidele, mis kaasnevad uute projektide viimisega müügi- ja ehituse staadiumisse. Hoolimata eelnevast ei ole kontserni juhtkond hetkel arendusprojekte seisma pannud ja tänases parimas teadmises algab eespool mainitud järgmiste projektide müük ja ehitus juba sügisel 2022.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
tuhandetes eurodes			
Varad			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	4 361	10 889	1 277
Nõuded ja ettemaksed	576	652	636
Lühiajalised laenunõuded	279	2 388	256
Varud	56 128	37 237	33 084
Käibevarad kokku	61 344	51 166	35 253
Põhivarad			



Materiaalne põhivara		260	229	410
+-----+				
Immateriaalne põhivara		3	0	0
+-----+				
Finantsinvesteeringud		2	402	2
+-----+				
Pikaajalised laenunõuded		2 308	3 408	1 970
+-----+				
Muud pikaajalised nõuded		380	140	99
+-----+				
Põhivarad kokku		2 953	4 179	2 481
+-----+				
Varad kokku		64 297	55 345	37 734
+-----+				
Kohustised ja omakapital				
+-----+				
Lühiajalised kohustised				
+-----+				
Lühiajalised laenukohustised		2 472	5 501	4 393
+-----+				
Lühiajalised rendikohustised		64	123	72
+-----+				
Ettemaksed klientidelt		2 453	1 164	1 238
+-----+				
Võlad tarnijatele ja muud võlad		3 959	5 539	1 967
+-----+				
Edasilükkunud tulumaksukohustis		8	0	0
+-----+				
Lühiajalised kohustised kokku		8 956	12 327	7 670
+-----+				
Pikaajalised kohustised				
+-----+				
Pikaajalised laenukohustised		34 641	22 862	19 169
+-----+				
Pikaajalised rendikohustised		66	66	284
+-----+				
Muud pikaajalised kohustised		1 762	1 053	1 080
+-----+				
Edasilükkunud tulumaksukohustis		0	0	73
+-----+				
Pikaajalised kohustised kokku		36 469	23 981	20 606
+-----+				
Kohustised kokku		45 425	36 308	28 276
+-----+				
Omakapital				
+-----+				
Aktsia-/osakapital		3 855	3 855	6
+-----+				
Ülekurss		8 917	8 917	3 211



Jaotamata kasum		6 100	6 265	6 241
Omakapital kokku		18 872	19 037	9 458
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
kokku		18 345	18 904	9 370
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		527	133	88
Kohustised ja omakapital kokku		64 297	55 345	37 734

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

		korrigeeritud	II kv	II kv
tuhandetes eurodes	6 kuud 2022	6 kuud 2021	2022	2021
Müügitulu	3 954	3 874	2 682	985
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	-3 752	-3 290	-2 586	-826
Brutokasum	202	584	96	159
Turustuskulud (-)	-173	-100	-78	-52
Üldhalduskulud (-)	-537	-298	-209	-173
Muud äritulud	47	43	37	23
Muud ärikulud (-)	-39	-51	-32	-38
Ärikasum	-500	178	-186	-81
Finantstulud	567	76	58	43
Finantskulud (-)	-312	-191	-144	-83
Kasum enne tulumaksu	-245	63	-272	-121
Tasumisele kuuluv tulumaks	-5	-16	0	-16
Edasilükkunud tulumaks	-8	-13	-8	-2



Aruandeperioodi puhaskasum	-258	34	-280	-139
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis	-273	-84	-278	-134
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis	15	118	-2	-5
Muu koondkasum/- kahjum				
Omanikuvahetusega seotud muutused	135	0	0	0
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	-13	-31	-31	59
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku	122	-31	-31	59
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis	-286	0	-200	0
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis	408	-31	169	59
Aruandeperioodi koondkasum kokku	-136	3	-311	-80
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis	-559	-84	-478	-134
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis	423	87	167	54
Kasum aktsia kohta				
Tava (eurot aktsia kohta)	-0,07	-0,02	-0,07	-0,03
Lahustatud (eurot aktsia kohta)	-0,07	-0,02	-0,07	-0,03

Anneli Simm
Investorsuhete juht
Telefon: +372 5615 7170
e-post: anneli@hepsor.ee (mailto:anneli@hepsor.ee)

Hepsor AS (www.hepsor.ee (<http://www.hepsor.ee>)) on üks kiiremini kasvavaid



elukondliku ja ärikinnisvara arendajaid Eestis ja Lätis. Üheteistkümne tegutsemisaasta jooksul oleme loonud üle 1400 kodu ja 23 000 m(2) äripinna. Hepsor on esimese arendajana Balti riikides rakendanud mitmeid uuenduslikke insener-tehnilisi lahendusi, mis muudavad ettevõtte rajatavad hooned energiasäästlikumaks ja seeläbi keskkonnasõbralikumaks. Ettevõtte portfellis on kokku 25 arendusprojekti kogupindalaga 176 000 m(2).

