

Ettevõtte Hepsor AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Juhtkonna vaheteadaanne või kvartaalne finantsaruanne
Avaldamise aeg 02 nov 2022 07:30:00 +0200

Manused:
- Hepsor 3Q_2022_interim report.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=6867>)
- Hepsor3Q_2022_vahearuanne.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=6868>)

Valuuta

Pealkiri Hepsor ASi 2022. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Hepsori 2022. aasta üheksa kuu konsolideeritud müügitulu ulatus 5,6 miljoni euronit (sh 1,7 miljonit eurot 2022. aasta kolmandas kvartalis) ja puhaskahjumiks kujunes 0,1 miljonit eurot (sh puhaskasum 0,1 miljonit eurot 2022. aasta kolmandas kvartalis).

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 paremaks hindamiskriteeriumiks ettevõtte arendusprojektide portfelli ning kolme aasta keskmised majandusaasta tulemused.

Üheksa kuu müügitulu on tekkinud peamiselt lõppenud elukondlike arendusprojektide müügist. Kvartali lõpu seisuga oleme müünud valminud projektidest Lätis 39 korterit, sh 20 korterit Str?lnieku 4b, 18 korterit Balozhu 9 ning 1 korter ?genskalna 24 arendusprojektis. Kolmandas kvartalis sõlmisime asjaõiguslepingud kõigile Priisle Kodu arendusprojekti 76 korterile. Kontsern omab Priisle Kodu arendusettevõttes Hepsor N170 25% osalust ning seetõttu ei kajastu projekti müügid konsolideeritud müügitulus. Priisle Kodu arendusprojekti kasumiosa kajastub kontserni 2022. aasta kolmanda ja neljanda kvartali tulemustes.

Hepsoril on Eestis ja Lätis ehituses neli elukondlikku arendusprojekti, milles on kokku 405 uut korterit. Seisuga 14. oktoober 2022 on M?rupes D?rzi (92 korterit) arendusprojektis Riia lähistel võlaõigus- ja broneerimislepingud sõlmitud 55 korterile (60%). Teises arendusprojektis Riias, Kuld?gas Parks (116



korterit), on lepinguid sõlmitud 78 korterile (67%). Mõlemad projektid valmivad 2023 aastal. Eestis jätkame Paevälja Hoovimajade arendusprojekti ehitusega, mille raames rajame kaks kortermaja kokku 96 korteriga. Seisuga 14. oktoober 2022 on võlaõiguslepingud sõlmitud 79 korterile (82%). Projekti esimene etapp 48 korteriga valmib käesoleva aasta lõpuks ning teine etapp 2023. aasta esimeses kvartalis. Uutest arendusprojektidest alustasime kolmandas kvartalis Ojakalda Kodude ehitusega, kuhu rajame 101 uut avarat perekorterit.

Lisaks juba ehituses ja müügis olevatele elukondlikele arendusprojektidele kavatseb Hepsor alustada 2022. aasta neljandas kvartalis 218 uue korteri ehitusega sh Lilleküla Kodud (26 korterit) ja Manufaktuuri 7 (154 korterit) Tallinnas ning Nameja Residence (38 korterit) Riias.

Ärikinnisvara arendusprojektidest on käesoleval aastal Tallinnas ja Riias valminud või kohe valmimas neli projekti, mis kõik on tänaseks täielikult üürilepingutega kaetud. Priisle 1 asuvalle äripinnale rajasime kaubanduspinna, kus täna tegutseb Selver (üüritav pind ca 1500 m²). Kinnistu müügi asjaõiguslepingu sõlmimine on planeeritud käesoleva aasta neljandasse kvartalis. Rohelise mõtteviisi Grüne Maja büroohoone on suures osas aktiivses kasutuses ja viimased üürnikud kolivad uutele pindadele hiljemalt 2023. aasta teises kvartalis. Aasta lõpus anname üle 100% ulatuses üürilepingutega kaetud Büroo113 ärihoone, mille ankurrentnikuks saab kaasaegne ja uudse kontseptsiooniga kliinik. Büroo113 puhul on roheline mõtteviisi lahendusi (maakütab-maa-jahutab, vihmavee kasutamine, energiatõhus arhitektuur, väga hea sisekliima, päikeseenergia jne) esmakordselt kasutatud ka kesklinna kõrghoones. Riias valmis 2022. aasta neljandas kvartalis Ulbrokas 30 stock-office'i tüüpi ärihoone.

Kokku on kontsern kolmandas kvartalis lisanud oma arendusportfelli ligikaudu 156 korterit, sh 40 Riias ja 116 Tallinnas. Manufaktuuri kvartalis asuvalle Manufaktuuri 12 kinnistule rajatakse koos pikaajalise koostööpartneri Tolaram Grupiga ligikaudu 45 uut korterit. Lilleküla Kodude arendusprojekti 26 korteri ehitusega kavatseb kontsern alustada juba käesoleva aastal. Aadressidel Alvari 1a ja Alvari 5 ostetud kinnistustele saab ehitada kuni 45 korterit. Lätis lisandus Jõrmala Gatve tänaval kinnistu, kuhu planeeritakse kolmekorruselise A-energiaklassi eluhoone 40 korteriga.

Kevadel 2020 mõjutas Covid-19 ning sellele järgnenud ühiskonna sulgemine kinnisvaraturu aktiivsust pigem lühidalt ning tehingute arv ja turu aktiivsus taastus mõne kvartaliga. Samuti oli 24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjalisest sissetungist Ukrainasse tingitud mõju Eesti kinnisvaraturule esialgu tagasihoidlik.

Tänaseks on selge, et sõda Euroopas, hoogustunud energiakriis, tugev inflatsioon ja intressimäärade tõus ei võimalda objektiivselt hinnata, kui pikalt eelnevad tegurid kokku mõjutavad Hepsori koduturge ja tarbijate kindlustunnet ning millal võiks kinnisvaraturu aktiivsus taastuda.

Proгноoside muutmine



Kontserni juhtkond on otsustanud muuta varem esitatud finantsprognose majandusaastateks 2022-2024.

Prognooside korrigeerimise peamised põhjused on majanduskeskkonna muutumine (kinnisvaraturu jahtumine) ja ehituslubade väljastamistähtaegade pikenedamine (probleemid riiklikus ehitusregistris, omavalitsuse ametnike ülekoormatusest tingitud viivitused).

Muutused majanduskeskkonnas väljenduvad kinnisvaraturul oluliselt langenud tehinguaktiivsuse ja survena marginaalidele. Prognoosime, et elukondliku turu tehinguaktiivsus ei hakka taastuma enne 2023. aasta teise kvartali lõppu. See, kas näeme 2023. aasta kolmandas kvartalis elukondliku turu tehinguaktiivsuse taastumist ning milliseks kujuneb taastumise kiirus ja -ulatus, sõltub sellest, kui raskelt mõjub leibkondade eelarvetele talvine kütteperiood (energiahinnad) ning kuidas muutub olukord Ukrainas (mõjutab tarbija üldist kindlustunnet).

Hepsoni korrigeeritud prognoosi aluseeldus on, et elukondliku kinnisvaraturu tehinguaktiivsus jõuab nii Eestis kui ka Lätis 2021. aasta lõpuga sarnasele tasemele 2024. aasta teises pooles.

Ärikinnisvara turu tehinguaktiivsuse taastumise tempot Hepson hetkel täpsemalt ei ennusta, vaid teeb eelduse, et valminud ärihooned renditakse välja ja hoitakse oma bilansis seni, kuni turg võimaldab neid müüa arendaja jaoks atraktiivsetel tasemetel.

2022. majandusaasta finantsprognoos muutub enim seoses alljärgnevaga.

- * Hepsoni juhtkond otsustas, et ei müü 2022. majandusaastal ära ühtegi kolmest valmivast ärihoonetest (Büroo113, Grüne Maja, Ulbrokas 30). Kaalume ärihoonete müüki vaid atraktiivse pakkumise korral. Valmivad hooned on kõik 100% üürilepingutega kaetud, Hepson peab sõlmitud rendilepingute kvaliteeti väga heaks, hooned on ehitatud tugeva tulevikku suunatud kontseptsiooni alusel (roheline mõtteviisi majad) ja arendaja ei näe põhjust maju turu langusfaasis müüa. Pigem teenime renditulu ja müüme majad, kui turg on taastunud. Otsus mõjutab oluliselt 2022. aasta käivet ja kasumlikkust.
- * Kuna elukondliku turu tehinguaktiivsus on langenud, siis prognoosime, et Strölnieku 4b kõiki kortereid ei õnnestu aasta lõpuks realiseerida. Samas on selles projektis kõik müümata korterid välja üüritud ning teenivad üüritulu. Otsus omab mõningast mõju 2022. aasta käibe ja kasumlikkusele.
- * 2022. aasta uue prognoosi eelduseks on, et Paevälja Hoovimajade projektis suudetakse aasta lõpuks asjaõiguslepingud sõlmida 48 korterile (s.o. 50% kogu projekti müügitulust). Kuna asjaõiguslepingute sõlmimine toimub valdavalt detsembris, siis on võrdselt suur võimalus, et neid jõutakse sõlmida rohkem (võlaõiguslepingutega on kaetud kokku 79 korterit) või siis vähem, kui prognoosis arvestatud. Juhul kui detsembris ei jõuta asjaõigustehingutesse viia kõiki prognoosis nimetatud kortereid, siis liigub nende korterite müügitulu ajas paar-kolm nädalat edasi 2023. aasta



jaanuarisse.

2023. ja 2024. aasta prognooside korrigeerimise peamine põhjus, lisaks aeglustunud kinnisvaraturule, on asjaolu, et suuremate arendusprojektide ehituslubade menetlus on võtnud oluliselt kauem aega, kui varem eeldatud. Kuna ehituste algus on nihkunud, siis liigub ajas edasi ka hoonete valmimine ning sellega seotud müügitulu tekkimine.

Konservatiivsuse printsiipi silmas pidades oleme eeldanud, et tehinguaktiivsuse taastumine elukondlikul turul ei ole kiire (taastumine toimub 2024. aasta teises pooles) ning see mõjutab omakorda negatiivselt meie korterite müügiperioode ja ka kasumlikkust (surve marginaalidele).

Oleme oma prognoosides küll konservatiivsed, kuid samas leiame, et keerulised ajad ning majandustsüklite vaheldumine võib tuua uusi võimalusi ning huvitavaid ostukohti arendusportfelli kasvatamiseks.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
tuhandetes eurodes			
Varad			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	3 110	10 889	1 571
Nõuded ja ettemaksed	1 596	652	710
Lühiajalised laenunõuded	100	2 388	29
Varud	67 118	37 237	35 925
Käibevarad kokku	71 924	51 166	38 235
Põhivarad			
Materiaalne põhivara	230	229	373
Immateriaalne põhivara	2	0	0
Finantsinvesteeringud	2	402	2
Investeeringud sidusettevõttesse	209	0	0
Pikaajalised laenunõuded	1 766	3 408	2 706
Muud pikaajalised nõuded	167	140	140



Põhivarad kokku		2 376	4 179	3 221
Varad kokku		74 300	55 345	41 456
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised		2 445	5 501	4 256
Lühiajalised rendikohustised		33	123	36
Ettemaksed klientidelt		3 497	1 164	1 974
Võlad tarnijatele ja muud võlad		3 213	5 539	1 917
Edasilükkunud tulumaksukohustis		0	0	105
Lühiajalised kohustised kokku		9 188	12 327	8 288
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised laenukohustised		43 322	22 862	22 192
Pikaajalised rendikohustised		66	66	284
Muud pikaajalised kohustised		2 692	1 053	1 372
Pikaajalised kohustised kokku		46 080	23 981	23 848
Kohustised kokku		55 268	36 308	32 136
Omakapital				
Aktsia-/osakapital		3 855	3 855	6
Ülekurss		8 917	8 917	3 211
Jaotamata kasum		6 260	6 265	6 103
Omakapital kokku		19 032	19 037	9 320
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		18 529	18 904	9 196
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		503	133	124
Kohustised ja omakapital kokku		74 300	55 345	41 456



Konsolideeritud koondkasumi aruanne

			III kv	III kv
tuhandetes eurodes	9 kuud 2022	9 kuud 2021	2022	2021
Müügitulu	5 622	6 946	1 668	3 072
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	-5 100	-5 791	-1 348	-2 501
Brutokasum	522	1 155	320	571
Turustuskulud (-)	-279	-177	-106	-77
Üldhalduskulud (-)	-764	-569	-227	-271
Muud äritulud	47	56	0	13
Muud ärikulud (-)	-45	-49	-6	0
Ärikasum	-519	416	-19	236
Finantstulud	849	146	282	71
Finantskulud (-)	-454	-319	-142	-127
Kasum enne tulumaksu	-124	243	121	180
Tasumisele kuuluv tulumaks	-5	-16	0	0
Edasilükkunud tulumaks	0	-45	8	-32
Aruandeperioodi puhaskasum	-129	182	129	148
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis	-141	-175	132	-91
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis	12	357	-3	239
Muu koondkasum/- kahjum				
Omanikuvahetusega seotud muutused	135	70	0	70
Vähemusosaluse varjatud				



tuletisinstrumentide väärtuse muutus		18	-426	31	-395
+-----+					
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		153	-356	31	-325
+-----+					
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa					
muu koondkasumis/-kahjumis		-234	68	52	68
+-----+					
Vähemusosalusele kuuluv osa					
koondkasumis/-kahjumis		387	-424	-21	-393
+-----+					
Aruandeperioodi koondkasum kokku		24	-174	160	-177
+-----+					
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa					
koondkasumis/-kahjumis		-375	-107	184	-23
+-----+					
Vähemusosalusele kuuluv osa					
koondkasumis		399	-67	-24	-154
+-----+					
Kasum aktsia kohta					
+-----+					
Tava (eurot aktsia kohta)		-0,07	-0,05	-0,04	-0,02
+-----+					
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		-0,07	-0,05	-0,04	-0,02
+-----+					

Anneli Simm

Investorsuhete juht

Telefon: +372 5615 7170

e-post: anneli@hepsor.ee

(https://www.globenewswire.com/Tracker?data=Dm17qpkApt0h5NJfE_zXZlX-vQWwFSt24T4aMz0s9dmyoRHtjJ9m8WQaVGzXITb_E1mNr2FsXg6ztCiJLdMH2A==)

Hepsor AS (www.hepsor.ee

(<https://www.globenewswire.com/Tracker?data=kVMsgfzqGIWi00w5P6lGIMKxE97FpctAXGayW1La0emM1PtTx9rZ8rgYtc0R11izYZbncZ1ACWw7rlDU0Etthw==>)) on üks kiiremini kasvavaid elukondliku ja ärikinnisvara arendajaid Eestis ja Lätis. Üheteistkümne tegutsemisaasta jooksul oleme loonud üle 1400 kodu ja 24 000 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 27 arendusprojekti kogupindalaga 180 000 m(2).

