

Ettevõtte Hepsor AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Muud korporatiivtoimingud
Avaldamise aeg 15 veebr 2023 07:00:00 +0200

Manused:
- Hepsor 4Q_2022_ENG.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=7003>)
- Hepsor4Q_2022_EST.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=7004>)

Valuuta

Pealkiri Hepsor ASi 2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Hepsori 2022. aasta konsolideeritud müügitulu ulatus 12,9 miljoni euron (sh 7,2 miljonit eurot 2022. aasta neljandas kvartalis) ja puhaskasumiks kujunes 1,3 miljonit eurot (sh puhaskasum 1,5 miljonit eurot 2022. aasta neljandas kvartalis).

2022. aastal lõppes kontsernil kolm elukondlikku ning valmis kolm ärikinnisvara projekti. Majandusaasta müügitulu on tekkinud peamiselt lõppenud elukondlike arendusprojektide müügist. 2022. aasta lõpu seisuga oleme koduostjatele üle andnud Lätis 45 korterit, sh 26 korterit Str?lnieku 4b, 18 korterit Balozhu 9 ning 1 korter ?genskalna 24 arendusprojektis ning Eestis 40 korterit Paevälja Hoovimajade arendusprojektis. Kontserni müügitulus ei kajastu Priisle Kodu arendusprojektis müüdud 76 korterit ning 1487 m(2) suuruse Selveri kaupluse äripinna müük. Projekti tulem kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Kokku andsime 2022. aastal Eestis ja Lätis koduostjatele üle 161 uut kodu.

Aasta lõpus andsime kaasaegsele ja uudse kontseptsiooniga kliinikule üle Büroo113 üüripinnad, mille puhul on rohelise mõtteviisi lahendusi (maa-kütab-maa-jahutab, vihmavee kasutamine, energiatõhus arhitektuur, väga hea sisekliima, päikeseenergia jne) esmakordselt kasutatud ka kesklinna kõrghoone puhul. Samuti sai Riias valmis StockOffice U30, mille 3645 m2 on 100% välja üüritud.

2022. aasta kolmandas kvartalis korrigeerisime 2022.-2024. majandusaasta prognoose seoses muutustega majanduskeskkonnas ja tingituna kinnisvaraturu tehinguaktiivsuse langusest ning arendusprojektide ettevalmistamise perioodide pikenemisest. 2022. aasta prognoosi korrigeerimisel lähtusime eeldustest, et Hepsor ei müü ühtegi kolmest valmivast ärihoonest (Büroo113, Grüne Maja, Ulbrokas 30) ning et 2022. aasta lõpuks on müüdud 34 korterit Str?lnieku 4b arendusprojektis ning 48 korterit Paevälja Hoovimajade arendusprojektis. Kuna viimase puhul langes asjaõiguslepingute sõlmimine detsembrisse 2022, siis jõudsim s?l mida aasta lõpuks 40 asjaõiguslepingut. Seisuga 31. jaanuar 2023 oli



Paevälja Hoovimajade projektis asjaõiguslepinguid sõlmitud juba 49 korterile, mistõttu liigub selle projekti osade korterite müügitulu 2023. aasta esimesse kvartalis. Strölnieku 4B arendusprojektis oleme 2022. aasta lõpu seisuga müünud 36 korterit, mida on kahe korteri võrra enam kui prognoositud. Võrreldes prognoosiga on eelmainitud põhjustel, peamiselt Paevälja Hoovimajade 8 korteri müügitehingu lükkumise tõttu 2023. aastasse, kontserni käive 1,1 miljonit eurot ja kasum 0,3 miljonit eurot väiksem.

Hepsoril on Eestis ja Lätis ehituses neli elukondlikku arendusprojekti, milles on kokku 335 uut korterit. Seisuga 31. jaanuar 2023 oleme Mõrpes Džrzi (92 korterit) arendusprojektis Riia lähistel võlaõigus- ja broneerimislepingud sõlminud 75 korterile (82%). Teises Riia arendusprojektis, Kuldgas Parks (116 korterit), oleme lepinguid sõlminud 103 korterile (89%). Mõlemad projektid valmivad 2023. aasta teises kvartalis. Eestis on lõpule jõudnud Paevälja Hoovimajade arendusprojekt, mille raames rajasime kaks kortermaja 96 korteriga. Projekti esimene etapp 48 korteriga valmis 2022. aasta lõpus ning teine etapp 2023. aasta esimeses kvartalis. Seisuga 31. jaanuar 2023 oleme asjaõiguslepingud sõlminud 49 korterile (51%) ja võlaõiguslepingud 28 korterile (29%). Korteri asjaõiguslepingute sõlmimine jätkub ka peale käesoleva aruande esitamist ning saadud müügitulu kajastub kontserni 2023. aasta esimese kvartali tulemustes. Uuest arendusprojektidest alustasime 2022. aasta kolmandas kvartalis Ojakalda Kodude ehitusega, kuhu rajame 101 uut avarat perekorterit (võlaõiguslepingud on sõlmitud 28 korterile ehk 28%le korterite mahust) ning neljandas kvartalis 26 korteriga Lilleküla Kodud arendusprojekti ehitusega.

2023. aasta esimeses kvartalis alustame Tallinnas Manufaktuuri kvartalis 154 korteri ehitamisega ning Riias Nameja Residence 38 korteri ehitamisega. Mõlemad projektid on juba müügis ning mitmed võlaõigus- ja broneerimislepingud on sõlmitud.

Ärikinnisvara arendusprojektidest on Tallinnas valmimas roheline mõtteviisiga Grüne Maja. Büroohoone on suures osas aktiivses kasutuses ja viimased ürnikud kolivad uutele pindadele hiljemalt 2023. aasta teises kvartalis.

Kokku lisasime 2022. aastal oma arendusportfelli ligikaudu 171 korteri jagu arendusmahtu, sh 40 Riias ja 131 Tallinnas. Manufaktuuri kvartalis asuvale Manufaktuuri 12 kinnistule rajame koos pikaajalise koostööpartneri Tolaram Grupiga 60 uut korterit. Lilleküla Kodude 26 korteriga arendusprojekti ehitamisega alustasime juba detsembris 2022. Aadressidel Alvari 1a ja Alvari 5 ostetud kinnistutele saab rajada ligikaudu 45 uut kodu. Lätis lisandus Jõrmala Gatve tänaval kinnistu, kuhu planeerime kolmekorruselise A-energiaklassi eluhoone 40 uue koduga.

Viimased aastad on kinnisvarasektoris olnud turbulentset. Nõudlus kinnisvara järele on liikunud COVID-19-st tingitud ebakindlusest 2020. aastal rekordeid püstitanud müüginumbriteni 2021. aasta lõpus. Lõppenud aastal mõjutasid Hepsori koduturgudel Eestis ja Lätis kinnisvaraturgu Vene-Ukraina sõda, hüppeliselt kasvanud energiahinnad ja inflatsioon ning intressikulude tõus. Tarbijate kindlustunde langus, mis jõudis ajalooliselt madalaimale tasemele 2022. aasta



sügisel, näitab sealt alates aga mõõdukalt paranemise trendi.

Hepsoni 2023. aasta esimese kuu müügitulemused peegeldavad eelnevat trendi. Lätis oleme 2023. aasta esimesel kuul müünud juba ligikaudu 30 korterit (arendusprojektid M?rupe D?rzs ja Kuld?gas Parks) ning samas suurusjärgus oleme klientidega broneerimis- ja võlaõiguslepinguid sõlminud ka Eestis (Lilleküla Kodud, Manufaktuuri 7 ja Ojakalda Kodud). Hepsoni juhtkond on tulemusega igati rahul. Kliendid ei langeta täna küll kiireid ostuotsuseid, kuid huvi meie projektide vastu on suur, mistõttu oleme mõõdukalt optimistlikud ning jätkame olemasolevate ja uute projektide elluviimist. Usume, et praegust ja lähemate kvartalite pigem soodsat ehitushinda tasub arendusprojektide elluviimiseks ära kasutada. Hepsoni klientide huvi uute arendusprojektide vastu jälgides tunnetame, et uusarenduste hindade languseks või kliendipoolseteks hinnaläbirääkimisteks on ruumi kui üldse, siis mõõdukalt.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	31.12.2022	31.12.2021
tuhandetes eurodes		
Varad		
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	3 754	10 889
Nõuded ja ettemaksed	1 731	652
Lühiajalised laenunõuded	0	2 388
Varud	69 760	37 237
Käibevarad kokku	75 245	51 166
Põhivarad		
Materiaalne põhivara	314	229
Immateriaalne põhivara	7	0
Finantsinvesteeringud	2	402
Investeeringud sidusettevõttesse	1 086	0
Pikaajalised laenunõuded	1 766	3 408
Muud pikaajalised nõuded	30	140



Põhivarad kokku	3 205	4 179	
Varad kokku	78 450	55 345	
Kohustised ja omakapital			
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised laenukohustised	22 565	5 501	
Lühiajalised rendikohustised	127	123	
Ettemaksed klientidelt	3 054	1 164	
Võlad tarnijatele ja muud võlad	4 008	5 539	
Lühiajalised kohustised kokku	29 754	12 327	
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised laenukohustised	26 015	22 862	
Pikaajalised rendikohustised	68	66	
Muud pikaajalised kohustised	2 290	1 053	
Pikaajalised kohustised kokku	28 373	23 981	
Kohustised kokku	58 127	36 308	
Omakapital			
Aktsia-/osakapital	3 855	3 855	
Ülekurss	8 917	8 917	
Jaotamata kasum	7 551	6 265	
Omakapital kokku	20 323	19 037	
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	19 937	18 904	
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku	386	133	
Kohustised ja omakapital kokku	78 450	55 345	

Konsolideeritud koondkasumi aruanne



			IV kv	Korrigeeritud
tuhandetes eurodes	12 kuud 2022	12 kuud 2021	2022	IV kv 2021
Müügitulu	12 870	14 961	7 248	8 015
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	-11 096	-11 902	-5 996	-6 111
Brutokasum	1 774	3 059	1 252	1 904
Turustuskulud (-)	-446	-271	-167	-94
Üldhalduskulud (-)	-1 095	-942	-331	-373
Muud äritulud	70	83	23	27
Muud ärikulud (-)	-68	-49	-23	0
Ärikasum	235	1 880	754	1 464
Finantstulud	1 889	321	1 040	175
Finantskulud (-)	-787	-512	-333	-193
Kasum enne tulumaksu	1 337	1 689	1 461	1 446
Tasumisele kuuluv tulumaks	-6	-16	-1	0
Edasilükkunud tulumaks	0	60	0	105
Aruandeperioodi puhaskasum	1 331	1 733	1 460	1 551
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/- kahjumis	1 396	-22	1 537	153
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis	-65	1 755	-77	1 398
Muu koondkasum/- kahjum				
Omanikuvahetusega seotud muutused	-26	70	-161	0
Vähemusosaluse varjatud				



tuletisinstrumentide väärtuse muutus	10	-1 815	-8	-1 389
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku	-16	-1 745	-169	-1 389
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis	-363	68	-129	0
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis	347	-1 813	-40	-1 389
Aruandeperioodi koondkasum kokku	1 315	-12	1 291	162
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis	1 033	46	1 408	153
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis	282	-58	-117	9
Kasum aktsia kohta				
Tava (eurot aktsia kohta)	0,36	-0,01	0,40	0,04
Lahustatud (eurot aktsia kohta)	0,36	-0,01	0,40	0,04

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 (<http://www.hepsor.ee>)) on üks kiiremini kasvavaid elukondliku ja äri kinnisvara arendajaid Eestis ja Lätis. Üheteistkümne tegutsemisaasta jooksul oleme loonud üle 1500 kodu ja 32 000 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 26 arendusprojekti kogupindalaga 176 000 m(2).

