

FINANTSINSPEKTSIOON

Ettevõtte Hepsor AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Juhtkonna vaheteadaanne või kvartaalne finantsaruanne
Avaldamise aeg 01 nov 2023 06:00:00 +0200

Manused:
- Hepsor 3Q_2023_ENG.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=7771>)
- Hepsor 3Q_2023_EST.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=7772>)

Valuuta

Pealkiri Hepsor ASi 2023. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Hepsori 2023. aasta üheksa kuu konsolideeritud müügitulu oli 36 miljonit eurot ja puhaskasumiks kujunes 4,8 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 2,3 miljonit eurot). 2023. aasta kolmanda kvartali konsolideeritud müügitulu kokku oli 15,5 miljonit eurot ja puhaskasum 1,2 miljonit eurot (sh emaettevõtte omanikele kuuluv osa 0,5 miljonit eurot).

Kontserni juhtkond muudab 2022. aastal esitatud finantsprognoose majandusaastateks 2023-2024. Prognoosime 2023. aasta konsolideeritud müügituluks 40,8 miljonit eurot (varem 41,1 miljonit eurot) ning kasumiks 4,3 miljonit eurot (varem 3,3 miljonit eurot), sealjuures kontserni omanikele kuuluvaks puhaskasumiks 1,5 miljonit eurot (varem 1,1 miljonit eurot). Arvestades keerukamat olukorda kinnisvarasektoris ning majanduskeskkonnas üldisemalt, on see hea tulemus.

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 portfelli ning kolme aasta keskmised majandusaasta tulemused.

2023. aasta 9 kuu jooksul anti klientidele üle kokku 240 uut kodu (asjaõiguslepingute arv) neljast projektist - Paevälja hoovimajade projektist, Riias Kuldigas Parks, Mõrpes Dõrzs ning Strõlnieku 4b projektides. Sealhulgas kolmandas kvartalis anti klientidele üle 116 kodu - Paevälja projektis 1, Strõlnieku 4b projektis 3, Mõrpes Dõrzs 51 ning Kuldigas Parks projektis 61



kodu. Kuldigas Parks ja M?rupes D?rzs projektide asjaõiguslepingute sõlmimine ning kodude üleadmine jätkub 2023. aasta neljandas kvartalis ning prognoosime, et aasta lõpus on nendes kahes projektis kõik korterid müüdud.

Ärikinnisvara osas valmis teise kvartali lõpuks Tallinnas rohelise mõtteviisiga Grüne Maja, mis on kolmanda kvartali lõpu seisuga 100% üürilepingutega kaetud. Sidusettevõttena kajastatud Büroo 113 puhul pidi Hepsor septembri alguses üürnike poolse üürilepingu rikkumise tõttu üürilepingu ühepoolset üles ütlema, mille tulemusena vabanes ca 3 500 m2 äripinda. Hepsor tegeleb juba uute üürnikega üürilepingute läbirääkimisega. Huvi majas olevate vakantsete pindade vastu on osustunud oodatust suuremaks.

2023. aastal on Hepsoril ehituses neli elukondlikku arendusprojekti kokku 315. korteriga - Ojakalda Kodud (101 korterit), Manufaktuuri 7 (150 korterit ning 453 m2 äripinda), Lilleküla Kodud (26 korterit) ja Nameja Rezidence (38 korterit). Nende projektide valmimine on plaanitud 2024 aastasse ning enamus müügitulu kajastatakse samuti 2024. aastal, kuid võlaõiguslikke lepinguid ja kirjalikke broneeringuid on nimetatud nelja projekti peale sõlmitud 30. september 2023 seisuga 106-le korterile (34%). 2023 kolmanda kvartali lõpus algas Lätis Annenhofi arendusprojekt, kuhu on planeeritud 40 korterit. Korterite eelmüük algas 2023. aasta kolmandas kvartalis ning ehitus algab eelduslikult neljandas kvartalis.

Uutest projektidest - Hepsor omandas augustis 2023 uued kinnistud Lätis soetades 50% SIA "Riga Properties 4" osadest. SIA "Riga properties 4" on sõlminud ostulepingu kahe kinnistu ostuks Riia lähisel Dreilini piirkonnas eesmärgiga arendada kinnistutel etapiviisiliselt 40 000 m2 äripindasid. Kinnistud asuvad atraktiivses piirkonnas, kus juba paiknevad IKEA kauplus ja SAGA ostukeskus. Arendatavale alale planeerime luua omanäolise ja rohelist mõtteviisi kandva ärilinnaku, mis koosneb erinevate funktsioonidega äripindadest, sh stock-office tüüpi ärihoonetest.

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. Aastaga on Kanadas ülesehitatud äri alustamiseks vajalik koostöövõrgustik alates juriidilistest- ja finantsnõustajatest ning lõpetades pankade, turuanalüüsi- ning maaklerettevõtetega.

2023. aasta III kvartali lõpuks on koos Kanada koostööpartneritega tehtud kaks investeeringut. Juunis 2023 soetati kinnistu aadressil 3406-3434 Weston road ning septembris 2023 3 kõrvutiasuvat elukondlikuks arenduseks sobivat kinnistut Toronto kesklinnas, aadressil 164 - 168 Isabella street eesmärgiga ostetud kinnistuid vääridada. Kinnistute arendamiseks asutati ettevõtted Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership. Mõlema projekti puhul võtab maa väärtustamise faas eelduslikult aega 2-2,5 aastat, misjärel Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership otsustavad, kas saavutatud ehitusõigus realiseeritakse läbi kinnistu edasimüügi või liigutakse projektidega edasi ehitusfaasi.



Vaatamata jätkuvalt keerulisele majanduskeskonnale, julgeolekukriisile ning suurenenud intressimääradele on Hepsor grupp tervikuna kasumlik ning oleme 2023 majandusaasta korrigeeritud finantsproгноosi alusel puhaskasumit võrreldes varasema prognoosiga suurendanud.

Kogu kolmanda kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuandega saab tutvuda siin: <https://hepsor.ee/investorile/aktsia/aruandedjaesitlused/>

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne:

+-----+-----+-----+-----+				
tuhandetes eurodes	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022	
+-----+-----+-----+-----+				
+-----+-----+-----+-----+				
Varad				
+-----+-----+-----+-----+				
Käibevarad				
+-----+-----+-----+-----+				
Raha ja raha ekvivalendid	7 083	3 754	3 110	
+-----+-----+-----+-----+				
Nõuded ja ettemaksed	5 578	1 731	1 596	
+-----+-----+-----+-----+				
Lühiajalised laenunõuded	311	0	100	
+-----+-----+-----+-----+				
Varud	68 807	69 760	67 118	
+-----+-----+-----+-----+				
Käibevarad kokku	81 779	75 245	71 924	
+-----+-----+-----+-----+				
Põhivarad				
+-----+-----+-----+-----+				
Materiaalne põhivara	193	232	230	
+-----+-----+-----+-----+				
Immateriaalne põhivara	5	7	2	
+-----+-----+-----+-----+				
Finantsinvesteeringud	1 504	2	2	
+-----+-----+-----+-----+				
Investeeringud sidusettevõtetes	384	1 086	209	
+-----+-----+-----+-----+				
Pikaajalised laenunõuded	1 766	1 766	1 766	
+-----+-----+-----+-----+				
Muud pikaajalised nõuded	166	30	167	
+-----+-----+-----+-----+				
Põhivarad kokku	4 018	3 123	2 376	
+-----+-----+-----+-----+				
Varad kokku	85 797	78 368	74 300	
+-----+-----+-----+-----+				



Kohustised ja omakapital				
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Lühiajalised kohustised				
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Lühiajalised laenukohustised		2 270	22 565	2 445
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Lühiajalised rendikohustised		26	46	33
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Ettemaksed klientidelt		2 227	3 054	3 497
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Võlad tarnijatele ja muud võlad		8 683	4 007	3 213
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Lühiajalised kohustised kokku		13 206	29 672	9 188
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Pikaajalised kohustised				
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Pikaajalised laenukohustised		46 696	26 015	43 322
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Pikaajalised rendikohustised		68	68	66
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Muud pikaajalised kohustised		2 633	2 290	2 692
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Pikaajalised kohustised kokku		49 397	28 373	46 080
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Kohustised kokku		62 603	58 045	55 268
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Omakapital				
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Aktsiakapital		3 855	3 855	3 855
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Ülekurss		8 917	8 917	8 917
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Reservkapital		385	0	0
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Jaotamata kasum		10 037	7 551	6 260
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Omakapital kokku		23 194	20 323	19 032
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
kokku		22 150	19 866	18 529
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		1 044	457	503
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+
Kohustised ja omakapital kokku		85 797	78 368	74 300
+-----+	+-----+	+-----+	+-----+	+-----+

Konsolideeritud koondkasumi aruanne:

+-----+



tuhandetes eurodes	9 kuud 2023	9 kuud 2022	III kvartal 2023	III kvartal 2022
Müügitulu	36 048	5 622	15 458	1 668
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	- 29 224	- 5 100	- 13 425	- 1 348
Brutokasum	6 824	522	2 033	320
Turustuskulud (-)	- 399	- 279	- 131	- 106
Üldhalduskulud (-)	- 1 110	- 764	- 323	- 227
Muud äritulud	112	47	30	0
Muud ärikulud (-)	- 116	- 45	- 24	- 6
Ärikasum/-kahjum	5 311	- 519	1 585	- 19
Finantstulud	1 129	849	83	282
Finantskulud (-)	- 1 662	- 454	- 478	- 142
Kasum enne tulumaksu	4 778	- 124	1 190	121
Tasumisele kuuluv tulumaks (-)	0	- 5	0	0
Edasilükkunud tulumaks (-)	0	0	0	8
Aruandeperioodi puhaskasum	4 778	- 129	1 190	129
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis	2 272	- 141	469	132
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis	2 506	12	721	- 3
Muu koondkasum/- kahjum				
Omanikuvahetusega seotud muutused	250	135	182	0



Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	- 2 157	18	- 370	31
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku	- 1 907	153	- 188	31
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis	12	- 234	- 28	52
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis	- 1 919	387	- 160	- 21
Aruandeperioodi koondkasum kokku	2 871	24	1 002	160
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis	2 284	- 375	441	184
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis	587	399	561	- 24
Kasum aktsia kohta				
Tava (eurot aktsia kohta)	0,59	-0,04	0,12	0,03
Lahustatud (eurot aktsia kohta)	0,59	-0,04	0,12	0,03

Henri Laks
Juhatus liige
Telefon: +372 5693 9114
e-post: henri@hepsor.ee (<mailto:henri@hepsor.ee>)

Hepsor AS (www.hepsor.ee (<http://www.hepsor.ee/>)) on üks kiiremini kasvavaid elu- ja ärikondliku kinnisvara arendajaid Eestis ja Lätis, kes tegutseb alates 2023. aastast ka Kanada kinnisvaraturul. Kaheteistkümne tegutsemisaasta jooksul



oleme loonud üle 1600 kodu ja ligi 36 000 m(2) äripindasid. 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 169 300 m(2).

