

Invego Group OÜ

Konsolideeritud majandusaasta
aruanne 2024

Ärinimi _____ Invego Group OÜ
(endise ärinimega Meb Trust OÜ)

Registrikood _____ 16281679

Aadress _____ Staapli 10, 10415 Tallinn

E-post _____ info@invego.ee

Põhitegevusalad _____ Kinnisvara arendamine

Aruande bilansipäev _____ 31.12.2024

Aruandeperiood _____ 01.01.2024-31.12.2024

Aruande valuuta _____ Euro (EUR)

Juhatus _____ Kristjan-Thor Vähi

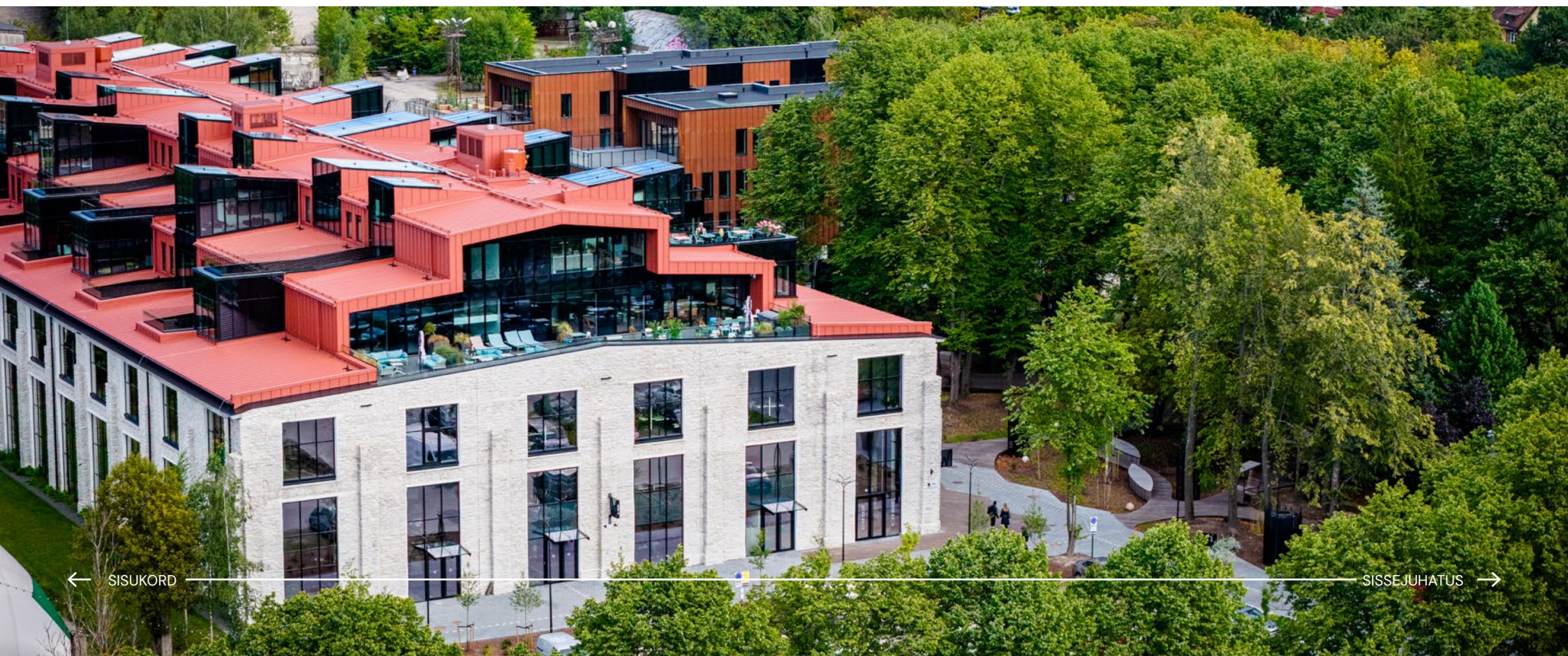
Sisukord

Invego Group OÜ on konsolideerimisgrupi emattevõte, mida nimetatakse edaspidi aruandes ka Invego grupiks.

| | |
|---|----|
| Tegevusaruanne | 3 |
| Sissejuhatus | 5 |
| Meist | 10 |
| 2024. aasta numbrites | 14 |
| Invego ärimudel ja projektide arendustsükkel | 16 |
| Invego pere | 19 |
| Invego grupi tutvustus ja kontserni struktuur | 20 |
| Ülevaade makromajandusest ja kinnisvaraturust | 22 |
| Invego grupi 2024. aasta olulisemad sündmused | 28 |
| Aruandekuupäeva järgsed sündmused | 30 |
| Arendusportfelli ülevaade | 32 |
| Vastutustundlik arendustegevus | 41 |

| | |
|---|----|
| Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne | 44 |
| Konsolideeritud finantsseisundi aruanne | 45 |
| Konsolideeritud koondkasumiaruanne | 46 |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne | 47 |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne | 48 |
| Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad | 49 |
| Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted | 49 |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed | 75 |
| Lisa 3 Laenuõuded | 75 |
| Lisa 4 Varud | 76 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud | 76 |
| Lisa 6 Investeeringud tütarettevõtetesse | 79 |
| Lisa 7 Investeeringud sidusettevõtetesse | 82 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed | 83 |
| Lisa 9 Laenukohustised | 84 |
| Lisa 10 Müügitulu | 84 |
| Lisa 11 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 85 |
| Lisa 12 Üldhalduskulud | 85 |
| Lisa 13 Muud äritulud | 85 |
| Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega | 86 |
| Lisa 15 Muud korrigeerimised | 87 |
| Lisa 16 Aruandekuupäeva järgsed sündmused | 87 |
| Lisa 17 Lisainformatsioon emattevõtte kohta | 89 |
| Juhatuse liikmete allkirjad 2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele | 93 |
| Sõltumatu vandeaudiitori aruanne | 94 |
| Juhatuse ettepanek kasumi jaotamise kohta | 97 |
| Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK) | 98 |

Invego grupi tegevusaruanne



on mõtteviis.

Head lugejad!

Invego on mõtteviis. Me tõusime viimase viie aastaga 170 miljoni euro suuruse käibe juures kodude arvult Eesti teiseks arendajaks ja tegime samal ajal valmis ka 80 miljonit eurot maksva unikaalse 36 000 m² mahuga Krulli Pargi ärikvartali, kus asub teiste seas nüüdsest ka Wise'i uus kodu Eestis. Kui Sa tahad teada, kuidas me seda kõike teeme ja mida me teeme järgmisel esmaspäeval; milline on meie käekiri ja mõtteviis, siis see kirjutis on Sulle.



Kolm sammast

Kõige aluseks on kirg, piiritu tahe luua uut linnaruumi. Meie meeskond ei pea kunagi olema ja ei saagi kunagi olema hoomamatult suur, kuid ta on alati tulvil kirge. Kui meid aeg-ajalt on kutsutud veidi tööhulludeks, siis see on pigem positiivne kiiks meie DNAs, mitte pealesunnitud kohustus. Oleme oma ala spetsialistid, kes tunnevad südamest rõõmu protsessi pisimastki hetkest või sammust, lõpptulemusest rääkimata.

Siis on fookus, põhimõtte pühenduda ainult peamisele ja teha seda tiptasemel. Meie fookus on arendamine ning me teeme ainult ja ainult seda. Arendame sellise pühendumusega, nagu osaleksime arendamise olümpiamängudel. Ehitamise, projekteerimise ja kõige muu kaasneva teevad meie jaoks oma valdkonna parimad koostööpartnerid, need, kes just sel hetkel ning selle arenduse jaoks on ajastanud enda tippvormi.

Ja muidugi mastaap, tänu millele saame oma teadmisi, oskusi ja kirge realiseerida parimal võimalikul moel. Isegi lapsed, kui neile anda piisavalt aega ja ruumi, ei ehita rannaliival kunagi ühte maja, vaid ikka linnakuid, neidsamu tulevikku vaatavaid terviklikke elukeskkondi, sest just tervikus peitub tõeline väärtus nii tegija, vaataja kui ka igapäevase kasutaja jaoks.

Invego argipäev

Kui kolm sammast on paigas, siis hakkavad asjad juhtuma. Päev, mil Invego ostab mõne uue arenduse jaoks maa, ei ole arenduse algus, vaid sisuline keskpunkt. Kusjuures enamasti ei osta me maad, mis on kusagil juba müügis. Me otsime ja leiame ise õige koha, kujundame visiooni, analüüsime põhjalikult ning alles siis teeme pakkumise ja tehingu. Kogu sellesse ostueelsesesse protsessi teeme me märkimisväärse investeeingu nii oma tuumikmeeskonna aja kui muidugi ka



raha näol. See on ka peamine põhjus, miks suurte arenduste taga olevad projektiettevõtted on pikka aega kahjumis – kulud on, aga tuludeni jõudmine võtab veel omajagu aega. Samas meie ise teame, kuhu oleme teel ja kui asjad lähevad plaanitult hästi, siis on projekti investorid oma panustatud kapitalilt teeninud enam kui 100% tootlust.

Invego teenib raha tegelikult kahel moel. Ühelt poolt oleme ise igas projektis oma raha ja nahaga üks investoritest ning jagame koos teistega proportsionaalselt iga projekti kasumit, saades omanikutulu. Teise ja olulisemagi osa tuludest teenime arendusprotsessi perioodil projektijuhtimis- ja tulemustasudena – see on meie supermeeskonna kire ja pingutuse eest, mis esmalt loob visiooni ja siis selle ka tipptasemel ellu viib.

Räägin veel rahast. Meie jaoks on alati olnud väga oluline, et kodu, mille inimene meie käest ostab, oleks tõeliselt hea koht elamiseks. Aga mitte ainult – see peaks alati olema ka hea investeering, mille väärtus ajas kasvab. Kuna uue kodu ost on väga paljude perede jaoks nende suurim rahaline otsus ja investeering pikkadeks aastateks, siis tunnetame me oma vastutust. Ei ole suuremat komplimenti, kui klient, kes usaldab Invegot mitmendat korda – need, kes ostavad meilt vajaduse tekkel teise või kolmandagi kodu, või need kümned koduomanikud, kes hindavad ja usaldavad meid niivõrd, et on valmis investeerima osa oma säästudest Invego võlakirjadesse, nagu see juhtus 2025. aasta kevadel.

Ausalt ja otse

Meie jaoks on väga oluline, et rahul oleksid kõik osapooled. Me ise oleme oma kodude kvaliteedis kindlad ja nii anname kodudega kaasa mitte kahe või kolme, vaid viie aasta pikkuse garantii. Seda esimesena ja ainsana Eestis. See ei ole tegelikult raske, sest me usaldame ennast ja oma hoolikalt valitud partnereid. Aga uue kodu omanikule annab see teadmine meelerahu.



Samas on ka asju, mida meie ei tee, sest need ei ole meie mõtteviisi osa. Näiteks ei joonista me müügipilte uhketest mänguväljakutest, mis hiljem ei realiseeru, ega paisuta hindu vaid selleks, et siis näiliselt hiiglaslikke soodustusi pakkuda. Me teeme parem veidi rohkemgi kui lubatud, ning küsime hea kauba eest head ja õiglast hinda.

Ühiskonnale tagasi panustamiseks oleme samuti valinud oma tee. Meie suuremad toetusprojektid on suunatud otse konkreetsetele gruppidele, nagu näiteks lastega pered või õpetajad, kellele pakume toetust, mis teeb nende uue kodu ostu tuhandeid eurosid soodsamaks kui mistahes meie tavasoodustus või kampaaniapakkumine.

Mis saab edasi?

Kõigepealt on oluline mõista, et iga inimene tahab pürgida edasi ning elada ja töötada paremates tingimustes kui täna.

Kõige olulisem ongi turu soove ja vajadusi ette näha, uusi trende luua ning oma tegevused õigesti ajastada. Reeglina hakkame me aastaid varem rajama arendusi, kuhu elama asumise rõõmu avastavad paljud inimesed alles siis, kui majad on juba valmimas. Nii juhtus see näiteks Eften Capitaliga koostöös arendatavas ridaelamute ja paarismajade elurajoonis Uus-Järveküla.

Eesti turg on viimase 5–10 aastaga teinud läbi väga kiire tõusu. Täna näeme me, et toona selgelt maha jäänud, valdavalt nõukogudeaegse hoonestusega Lätis on suure tõenäosusega kordumas midagi sarnast. Kui Eestis lubab stabiilne turg tugeval arendajal 2025. aastal tegutseda täiesti arvestatava mahuga, siis Invego meeskonna potentsiaali ja ambitsiooni jaoks on seda täna siiski vähe. Usume, et järgmine tõus tuleb Lätis, kuhu oleme viimase seitsme aasta jooksul sammhaaval sisenenud. Lätist on saanud meie teine koduturg ja 2025. aastal müüme seal juba vähemalt kuut arendust. Oleme võtnud endaga kaasa Invego parima kogemuse ning kohapeal leidnud oma ideede elluviimiseks väärilised partnerid. Prognoosime, et juba 2025. aastal müüme Lätis rohkem kodusid kui Eestis.



See ei ole aga veel kõik, sest Invego, algselt läbi ja lõhki Eesti ettevõtte, on tänaseks pannud jala maha ka Euroopa teises servas, Lõuna-Portugalis. Me näeme, et eurooplased on muutunud oluliselt liikuvamateks, teevad tihti sesoonseid elukohavalikuid ja on valmis investeringuteks teistesse Euroopa Liidu riikidesse. Meie Silves Hillsi villaderajooni rahvusvaheline avalik müük startis 2025. aasta esimeses pooles ning ehitustööde algus on kavandatud 2026. aastasse. Eestlaste kõrval leiab villade ostjate seast näiteks norralasi, hollandlasi ja prantslasi. Taaskord ajastus – Invego tiim on kohal, oleme turu selgeks teinud, meil on visioon ja valmisolek Euroopas kasvavat nõudlust teenindada.

Vaade tulevikku näitab, et koduturgudel Eestis ja Lätis jätkub meil uusi projekte järgmiseks kümneks aastaks, ka Portugali portfellis on juba varu olemas ning uusi turge me järgneva viie aasta jooksul avada ei kavatse. Samas on meie mõtteviisi lahutamatu osa koostöö ja nii oleme alati avatud uutele võimalustele. Omalt poolt saame lubada, et osaleme innuga ja loome väärtust, mida hindavad kõrgelt ka järgmised põlvkonnad.

Üheskoos unistades

Ma mõtlen vahel, et me elame uskumatut elu. Te ju teate seda tunnet, kui kolite oma uude koju – neid unistusi, seda ootusärevust, neid pisikeste detailideni läbi mõeldud sisustusplaanide. Meie, invegolased, ärkame esmaspäeva hommikul üles ja meil on võimalus luua inimestele ja ettevõtetele nii ägedaid uusi kodusid, nagu teeksime neid endale. Me saame unistada ja need unistused ellu viia üha uuesti ja uuesti, nii järgmisel kui ka ülejäämisel, isegi järgmise aasta kahekümne kolmandal esmaspäeval. Elada läbi sedasama tunnet, unistusi ja ootusärevust, kui valmivad uued ägedad kodud, kuhu kolivad uued kümned, sajad, tuhanded inimesed. See ongi meie kirg.

Kui oled siia jõudnud, siis tead Sa meie kohta põhimõtteliselt kõike. Aga salajast retsepti, kuidas täpselt kõik see muutub ühtseks ideaalseks tervikuks, teame ikkagi vaid meie, Invego.



Kristjan-Thor Vähi

Meist

10+ AASTAT
KOGEMUST

1300+ LOODUD
KODU

ARENDUSPORTFELLIS ÜLE

450 000 m²

Invego on visiooniga

Eesti kinnisvaraarendaja,

kel on enam kui 10 aastat kogemust elukondliku-
ja ärikinnisvara arenduses ning üle 150 000 m²
arendatud pinda. Mahukas arendusportfell
hõlmab üle 450 000 m².

TOP2 elamuarendaja Eestis

2020-2024 müüdud kodude arvu järgi
(Tõnu Toomparki statistika).

Invego gruppi kuulub üle

60 ettevõtte,

mis tegutsevad "INVEGO" kaubamärgi all ja
mida juhib Invego meeskond. Invego Group OÜ
konsolideerib neist aruande väljastamise hetkel
40 ettevõtte äritegevust.

Aastatel 2020-2024 genereerisid
Invego projektid

170 miljonit eurot

899 uue kodu müügist.

2018. aastal alustati
arendusportfelli loomist

Läti turul.

Lähiaastatel on seal plaanis rajada ligi 3000 uut kodu
ning kasvada 2027. aastaks turu TOP 2 arendajaks.

Invego põhiturud on Eesti ja Läti,
lisaks laieneti 2023

Portugali,

arendades Algarve piirkonnas 100 hektaril laiuvat
villade rajooni. 2025. aastast kuulub projekt ka
Invego konsolideerimisgruppi.

Tunnustus

Hästi restaureeritud
muinsuskaitsealune
hoone

STAAPLI 10
NOMINATSIOON 2021



Aasta
betoonehitis

SUUR-PATAREI 13
NOMINATSIOON 2020



Arhitektuuri-
preemia nominent

NOVA MAJA
NOMINATSIOON 2018



Ajaloolist kesk-
konda rikastavalt
renoveeritud ja
laiendatud hoone

KOPLI 68A / KRULLI PARGI ÄRIKVARTAL
TUNNUSTUS TALLINNA LINNALT



30+ arendust 3 riigis

Eesti



PROJEKTID MÜÜGIS: 4
PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 9

Hetkel on Eestis aktiivses müügis 4 arendusprojekti: **Uus-Järveküla, Luccaranna, Keila Pargikodud** ning **Tiskreoja**.

VALMINUD PROJEKTID

10 suurt modernset terviklikku elamuarendusprojekti sh **Tiskreoja, Vana-Peetri, Tabasalu Kodu, Nova Maja** jt.

5 ärikinnisvara arendust (sh **Krulli Park** koos **Wise Estonia peakontoriga, Telliskivi 51 ärihoone, Yolo grupi peakontor**).

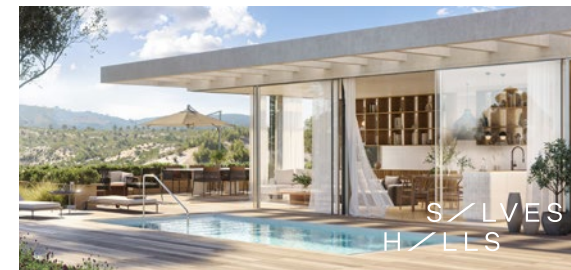
Läti



PROJEKTID MÜÜGIS: 6
PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 6

Hetkel on Lätis aktiivses müügis 6 arendusprojekti: **Parka Kvartals, Vitolu Parks, Miera Rezidences, Skanstes Rezidences, Marupes Sirds** ja **Vide Adaži**.

Portugal



PROJEKTID MÜÜGIS: 1
PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 1

Esimene arendusprojekt **Silves Hills** on müügifaasis – 65 hektaril laiuv 154 villa arendus Algarve piirkonnas.

Lisaks on planeerimisel veel 80 villat 44 hektaril.

Alates 2025. aastast kuulub Portugali kinnisvaraarendusettevõtte ka Invego konsolideerimisgruppi.

Uus strateegiline koduturg – Lätti

Tugev potentsiaal uusarendusteks

Üle 90% Riia elanikest elab endiselt vananenud nõukogudeaegsetes korterites. Ülerahvastatuse määr on 46%, mis on võrreldes Eesti 24% ja Leedu 31%-ga Baltimaade kõrgeim (Eurostat 2024) ning näitab selget ja kasvavat nõudlust kaasaegsete kodude järele.

Atraktiivne hinnatase ja kasvanud laenuvõimekus

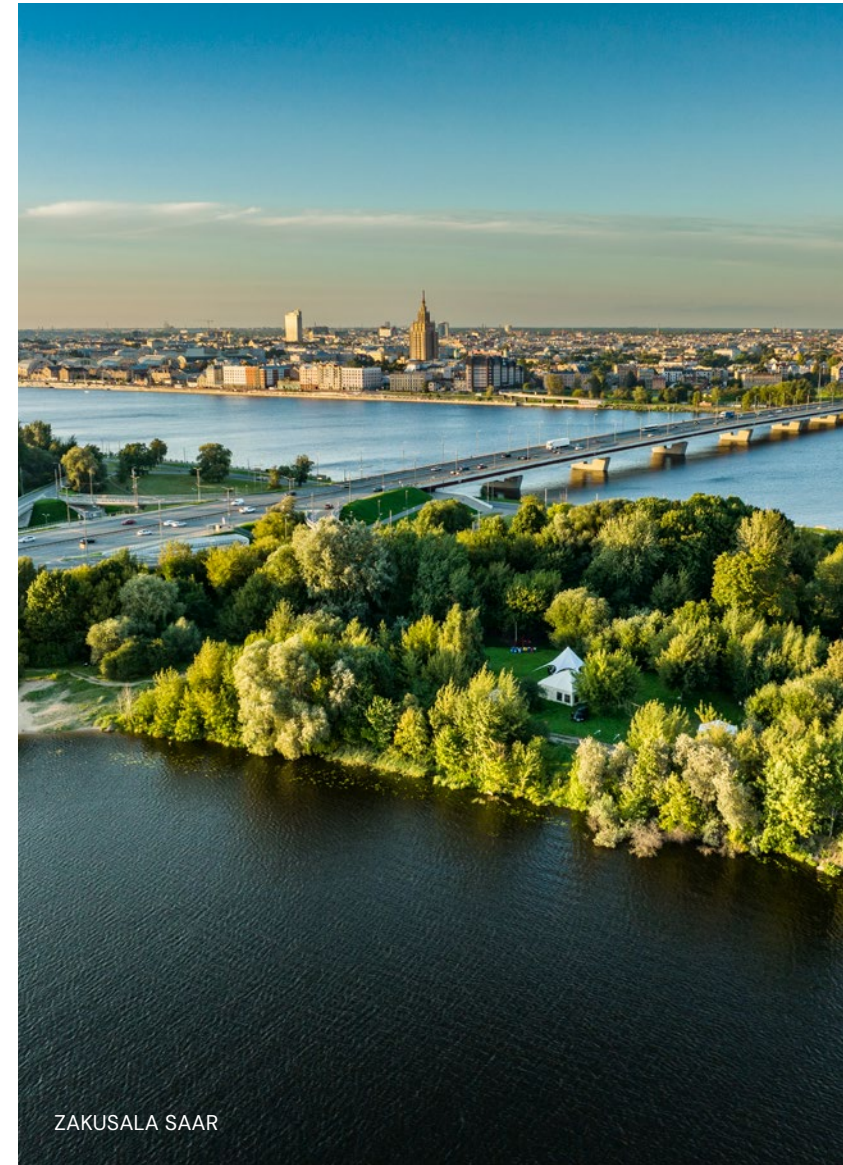
Riia pakub Balti riikide pealinnadest kõige taskukohasemat eluaset. Keskmised laenusummad on endiselt peaaegu kaks korda väiksemad kui Tallinnas või Vilniuses, samas kui ametlikud sissetulekud ja laenude kättesaadavus on pidevalt suurenenud. Eestiga võrreldes on Lätis väljastatud eluaseme-laenude arv ühe elaniku kohta kaks korda väiksem.

Põhjalikult ettevalmistatud laienemine

Pärast põhjalikke turu-uuringuid ning ettevalmistust toome Lätti oma kogunud meeskonna ning enam kui 10-aastase kogemuse suuremahuliste elukondlike- ja ärikinnisvara projektide arendamisel. Meie tõestatud skaleerimisvõimekus, turu tundmine ning tippkvaliteedile orienteeritud lähenemine loovad kindla aluse tugeva kohalolu rajamiseks meie naaberturul.

Strateegiline asukoht Balti riikide keskmes

Lätti turu kiiret arengut toetab nii paiknemine arenenumate turgude, Eesti ja Leedu, vahel kui ka Baltikumi regionaalne lõimumine, majanduse elavnemine ja piiriülese panganduse kasv.



2024. aasta numbrites

Viimase viie aastaga on Invego müünud ligi 900 uut kodu, olles selle näitajaga Tallinnas ja selle lähiümbruses kinnisvara arendavatest ettevõtetest teisel kohal. Invego poolt juba lõpule viidud elurajoonidest on tuntumad Vana-Petri, Tabasalu Kodu ja seni suurim, 500 koduga Tiskreoja. Aktiivses arenduses on Keila Pargikodud, Luccaranna ning vaid ridaelamutest ja paarismajadest koosnev Uus-Järveküla. Invego müüs ning andis uutele omanikele 2024. aastal üle kokku 108 korterit ning ridaelamukodu.



| SUHTARVUD (EUR) | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Müügitulu | 6 149 574 | 834 380 |
| EBITDA | 7 568 581 | 2 257 240 |
| EBITDA rentaablus (%) | 123% | 271% |
| Ärikasum | 7 642 420 | 2 257 378 |
| Ärikasumi rentaablus (%) | 124% | 271% |
| Puhaskasum/kahjum | 4 700 505 | 8 667 768 |
| Puhasrentaablus (%) | 76% | 1039% |
| Käibevara | 20 357 994 | 8 061 563 |
| Lühiajalised kohustised | 9 095 850 | 6 570 799 |
| Varad kokku | 123 892 147 | 38 976 767 |
| Omakapital kokku | 34 635 607 | 16 906 501 |
| Omakapitali osakaal (%) | 28% | 43% |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 2,24 | 1,23 |



KRULLI
PARK

Oleme rajanud ka üle **50 000 m² äripinda**. Selles segmendis on Invegol äsja valminud 2025. aasta Tallinna mahukaim ärikvartal **Krulli Park**, mille väärtuseks on 80 miljonit eurot ja kus on kokku 36 000 m² üüritavat pinda. Ankurüürnikuks olev Wise Eesti peakontor on uutesse ruumidesse juba sisse kolinud ja kvartali pidulik avamine toimus 2025. aasta juunis. Lisaks valmib Invegol 2025. aasta sügisel ka uus 5 miljonit eurot maksev büroohoone Telliskivi asumis.

Invego juhitud ettevõtete hulka kuulub üle **60 ettevõtte** Eestis, Lätis ja Portugalis. Oleme grupi struktuuri korrastamise käigus toonud ettevõtteid ühtsesse konsolideerimisgruppi, millesse aruande koostamise hetkeks kuulus juba **40 ettevõtet**. Aruande esitamise hetkel on meil aktiivses arenduses ligi **30 projekti**. Invego on aastate jooksul välja arendanud enam kui **150 000 m²** ning töös on veel **450 000 m²** elukondlikku ja ärikinnisvara.

Invego eristub arendajana oma unikaalse lähenemisviisi ja pikaajalise strateegilise mõtteviisi poolest. Meie perekond esindab pühendumust kujundada linnaruumi tulevikku suunatud, hästi läbimõelduid ja terviklikult kavandatud elu- ja ärikeskkondadega, mis toetavad inimeste ja ettevõtete arengut. Meie fookus on ruumilisel kvaliteedil, arhitektuurilisel ambitsioonikusel ja pikaajalisel investeringuväärtusel – iga arendusprojekti kujundame nagu ehitaksime enda jaoks.

Invego arendusprotsessi iseloomustab tugev arhitektuuriline lahendus, mis suuremate projektide puhul realiseerub tavaliselt korraldatavate arhitektuurikonkursside kaudu. See tagab parima võimaliku tulemuse, ühendades visiooni, loovuse ja kvaliteedi.

Invego ärimudel ja projektide arendus- tsükkel

Invego ärimudeli loogika

Projektipõhine struktuur

Iga arendus viiakse ellu eraldiseisva projektiettevõtte kaudu (SPV – *special purpose vehicle*).

Selline lähenemine võimaldab:

- Riskide hajutamist, kus iga projekt on finantsiliselt iseseisev ja piiritletud;
- Paindlikku kapitalistruktuuri, mille tagamiseks kombineeritakse finantseerimisel Invego, institutsionaalsete ja erainvestorite ning pankade kapital;
- Läbipaistvat tulujaotust, kus Invego teenib tulu nii omakapitali investeringu tootlusest kui ka projektide juhtimise tasudest.

Invego juhib oma kontsernistruktuuri kaudu üle **30 arendusprojekti**, kasutades enam kui **60 Invego juhitud ja kaubamärki omavat kinnisvaraarenduse ettevõtet**. Selline ülesehitus võimaldab skaleeritavat, geograafiliselt hajutatud ning riske maandavat arendustegevust mitmes riigis.





LUCCARANNA



Tsükliline müügitulu

Kinnisvaraarendusele on omane pikk arendustsükkel, mille tulemusena tekib müügitulu valdavalt tsükli lõpus – hetkel, mil arendused on valminud ja kodud antakse klientidele üle notariaalsete asjaõiguslepingute (AÕL) kaudu. Selline tulu struktuur tähendab, et Invego grupi müügitulu ja kasum varieeruvad kvartalite ja aastate lõikes, sõltudes erinevate arendusprojektide valmimise ajastusest.

Kasumijaotus

Invego kaubamärki kasutavad projektid on kõik Invego juhtimise ja kontrolli all, sõltumata konkreetse arendusprojekti omainvesteeringu „*skin-in-the-game*” suurusest. Projektipõhiseid institutsionaalseid ja suurinvestoreid kaasame, et Invego mõtteviisi mõju ja haare oleks suurem. Invego grupp teenib nii osa arendusprojekti kasumist proportsionaalselt oma otsesele osalusele,

kui ka edukalt lõpule viidud projektide eest **20–30% suurust tulemustasu**, sõltuvalt projekti iseloomust ja konkreetsetes projektis kokkulepitud tingimustest.

Selline mudel loob selge stiimuli viia arendused lõpuni tõhusalt, läbipaistvalt ja investoreid arvestavalt.

Projekti arendustsükkel

Esmane analüüs

Turu-uuringud ja võimalike investeerimisobjektide kaardistamine.

Põhjalik *due diligence* hindamine, et tagada sobivus Invego visiooniga, sealhulgas tehniline, õiguslik, finants-, keskkonna- ja ärianalüüs.

Koostöö ametiasutustega ja võrguvaldajatega, et hinnata sobivaid mahtusid ja olulisi tehnilisi aspekte.

Järgmisesse etappi pääsevad ainult turvalist ja kasumlikku arendamisvõimalust pakkuvad projektid.

Kontseptsiooni arendus

Invego meeskond töötab välja kogu projekti esialgse kontseptsiooni, mis vastab Invego standarditele, parimatele turupraktikatele ja on optimeeritud konkreetse asukoha jaoks.

Iga uue Invego projekti põhieesmärgiks on kujundada ning luua asukohta sobivaim ja tulevikku vaatav elukeskkond.

Maa omandamine

Läbirääkimised maaomanikega valitud kinnistute omandamiseks.

Läbirääkimised finantsinvestoritega nende projektide puhul, kus kaasrahastamine maa omandamise etapis on strateegiliselt kasulik – see võimaldab mitmekesisemat arendusportfelli ja suurendab Invego grupi kasumlikkust.

Kontseptsiooni elluviimine

Avalik või kutsetega arhitektuurikonkurss 3–5 kogenud arhitektuurbüroo vahel, et leida sobivaim lahendus.

Konkursitingimused sisaldavad võtme-kriteeriume, mille on välja töötanud Invego tiim algse kontseptsiooni loomise käigus.

Turunduse ja müügi ettevalmistus ning eelmüügi algus.

Ehitus

Ehitushange 3–5 juhtiva ehitusettevõtte vahel.

Läbirääkimised parimate pakkujatega, et saavutada parim hind ja muud olulised tingimused.

Läbirääkimised 3–5 juhtiva pangaga, et tagada kõige sobivam pangafinantseering ehituseks.

Valmimine

Valminud kodude üleandmine klientidele.

Garantiiperiood (kuni 5 aastat).

Välise finantseeringu tagasimaksmine projekti rahastanud pangale.

Kasumi ja tulemustasu väljamakse Invegole.

Kasumi osa väljamakse konkreetse projekti finantsinvestoritele.

Invego pere



Kristjan-Thor Vähi



Martin Tamme



Marianne Kalma



Tõnis Teinemaa



Kadri Lindpere



Sandra Alliksaar



Kadri Aro



Raul Andresson



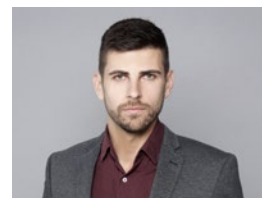
Henri Roihu



Lehti Alver



Valters Mančass



Kaspar Süvirand



Marko Arro



Markus Külaviir



Henrijs Klaidis Skujins



Johannes Kändmaa



Kärt Hindriksoo



Liisa Piiskop



Kätlin Ossip



Ott Kerge



Laura Dārta Ivane



Karel Luiga



Reinis Sprogis



Merli Mäesalu



Ahto Siht



Grete Mandre



Piret Paetzold



Linda Elisa Nurk

Invego grupi tutvustus ja kontserni struktuur

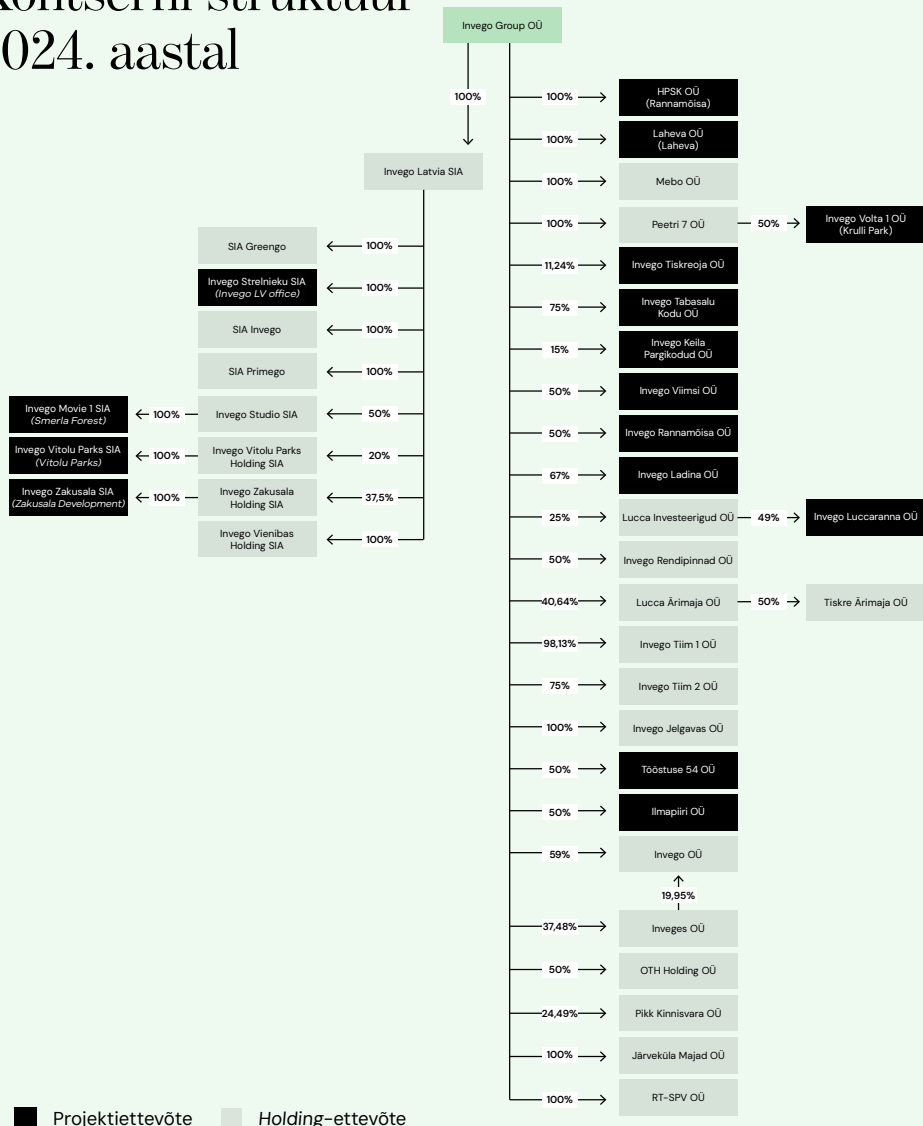
Invego Group OÜ, kui konsolideerimisgrupp, on Invego kaubamärgi all tegutsevate kinnisvaraarendusettevõtete *holding*-tüüpi emafirma. *Holding*-ettevõttes eraldi seisvat aktiivset majandustegevust ei toimu. Invego äritegevus toimub läbi gruppi kuuluvate tütar- ja sidusettevõtete. 2023. aastal alustati Invego grupi ümberstruktureerimist, mida on jätkatud ka 2024. ja 2025. aastal. Konsolideerimiskohustuse tekkimise, grupi struktuuri kohandamise ning parema ülevaate tagamiseks koostas Invego Group OÜ 2024. aasta kohta esmakordselt IFRS-i kohase konsolideeritud grupi aruande, koondades ettevõtted ühtsesse konsolideerimisgruppi ja parandades aruandluse kvaliteeti ning usaldusväarsust.

Invego Group OÜ konsolideerimisgrupp tegutseb Eestis ja Lätis. Riskide hajutamiseks, projekti paremaks juhtimiseks ning sellest ülevaate saamiseks on ettevõtte loonud iga kinnisvaraobjekti jaoks eraldi ettevõtted. Ettevõtete struktuurid 31.12.2024 ja 28.10.2025 seisuga olid järgmised:



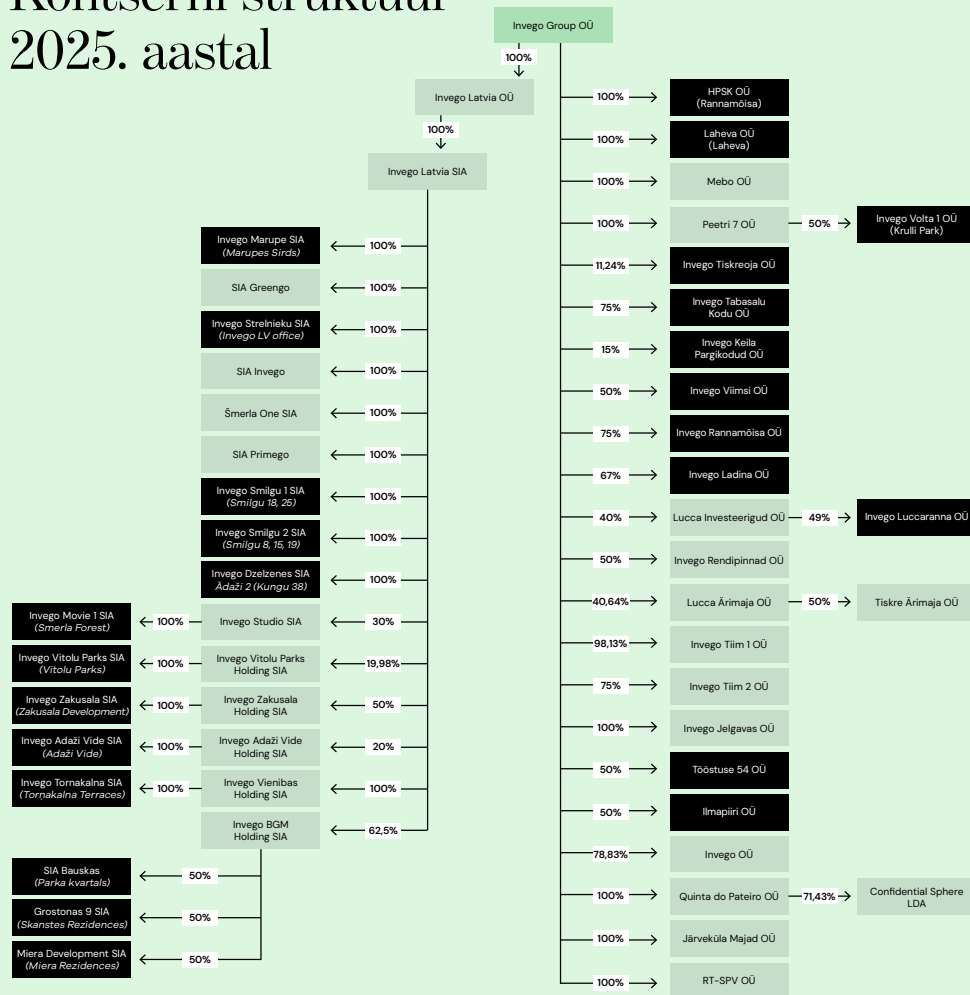


Kontserni struktuur 2024. aastal



■ Projektiettevõtte ■ Holding-ettevõtte

Kontserni struktuur 2025. aastal



Ülevaade makro- majandusest ja kinnisvaraturust

2024. aasta kujunes Euroopa ja Balti regiooni majanduses stabiliseerumise aastaks pärast mitut keerulist aastat, mida iseloomustasid kõrge inflatsioon, kiiresti tõusnud intressimäärad ja üldine majandusaktiivsuse langus. Hoolimata nõrgast kasvust ja tagasihoidlikust sisetarbimisest, ilmnesid mitmetes näitajates paranemise märgid. Inflatsioon aeglustus, intressimäärad hakkasid langema ning tööturg püsis tugev. Kinnisvarasektorit iseloomustas jätkuv ettevaatlikkus – nii arendajad kui ka ostjad kohanesid uute majandustingimustega.

Tarbijate kindlustunne näitas 2024. aastal kerget kasvu, kuid ebakindlus on jätkuvalt kõrge, eriti inflatsiooni ja intressimäärade tuleviku suhtes. See mõjutab eluaseme ostuotsuseid ja hoiab nõudluse kinnisvaraturul tagasihoidlikuna, kuid annab lootust järkjärgulisele turu taastumisele.



Eesti majandus 2024. aastal

Eestis lõppes kümme kvartalit kestnud majanduslangus neljanda kvartaliga, tuues kaasa ettevaatliku optimismi. Sisemajanduse koguprodukt vähenes 2024. aastal aastases võrdluses **0,2%** võrra (2023: -3,1%), mis tähistab majanduslanguse aeglustumist. Tarbija-hindade kasv aeglustus oluliselt, jäädes **3,5%** tasemele (2023: 9,2%), ning ehitushinnaindeksi tõus jäi mõõdukaks, **1,6%** (2023: 6,1%).



8,1%

KESKMINNE BRUTOPALGA KASV
EESTIS 2024. AASTAL

Keskmine brutopalk kasvas **8,1%** (2023: 11,3%), ületades tarbijahindade kasvu ja parandades seeläbi leibkondade ostujõudu. Töötuse määr tõusis aastaga **7,6%**-ni (2023: 6,4%), kuid püsis siiski pikaajalises võrdluses madal. Kinnisvaraturg jäi madala tehinguaktiivsuse ja arendusmahu tõttu vaoshoituks, kuid palgakasv ning intressimäärade langus andsid märku potentsiaalsest pöördpunktist.

Läti majandus 2024. aastal

Lätis kahanes SKP 2024. aastal **0,4%** võrra (2023: -0,3%). Siiski näitasid peamised näitajad parenemismärke: inflatsioon langes **1,3%**-ni (2023: 9,1%) ning ehitushindade kasv aeglustus märkimisväärselt **2%**-ni (2023: 17,1%). Brutopalgakasv ulatus **9,7%**-ni (2023: 11,9%), viidates jätkuvalt tugevale tööturule. Töötuse määr oli stabiilne **6,8%** (2023: 6,5%).



9,7%

KESKMINNE BRUTOPALGA
KASV LÄTIS 2024. AASTAL

Ehkki tarbimine ja kinnisvaraturg jäid ettevaatlikuks, siis madalam inflatsioon ja reaalsalga kasv on loonud eelduse nõudluse järkjärguliseks taastumiseks. Arendustegevus oli tagasihoidlik, kuid fookus nihkus riskikontrollile ja kapitali tõhusale kasutamisele.



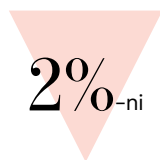
Turgu toetavad tegurid ja ettevaatlik optimism

2024. aastal langes 6-kuu Euribor umbes ühe protsendipunkti võrra, jõudes aasta lõpuks **2,67%** tasemele. See aitab leevendada laenukoormust nii eraisikute kui ka ettevõtete jaoks. Eesti ja Läti kinnisvaraturud püsisid siiski madala aktiivsusega, kuna kõrgem baasintress ja üldine ebakindlus mõjutasid arendajate investeerimisjulgust.

Tööturu tugevus ja palgakasv, mis ületas inflatsiooni, aitavad hoida majapidamiste ostujõudu. Samas jäi ettevõtete investeerimisaktiivsus tagasihoidlikuks. Investorite huvi suundus projektidele, millel oli läbipaistev riskiprofil ja konservatiivne kapitalistruktuur.

Prognoosid ja lähitulevik

EURIBORI LANGUS



2%-ni

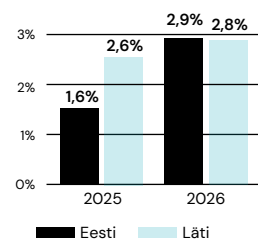
aasta lõpuks

Eesti Panga andmetel võib majandus 2025. aastal kasvada **1,6%** ja 2026–2027 aastatel kuni **2,9%**. Läti Pank prognoosib 2025. aastaks **2,6%** majanduskasvu. Euribori langust võib oodata jätkuvalt – analüütikute hinnangul isegi kuni **2%**-ni aasta lõpuks. Palgakasvuks prognoositakse Eestis **5,9%** ja Lätis **6,7%**.

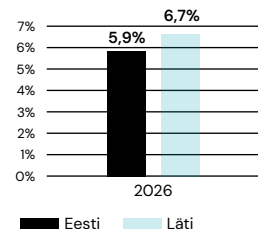
Makromajanduslikud hinnangud põhinevad avalikult kättesaadavatel allikatel (Eesti Pank, Statistikaamet, Läti Pank, turuülevaated) ning ettevõtte juhtkonna hinnangul kinnisvaraturul toimunud arengutele 2025. aastal.



MAJANDUSKASVU PROGNOOS



PALGAKASVU PROGNOOS

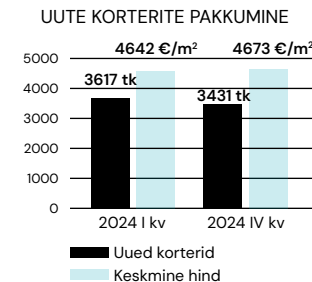


SKANSTES
REZIDENCES

TALLINNA-HARJUMAA UUTE KORTERITE JA RIDAELAMUTE TURG

Tallinn-Harjumaa uute korterite turg

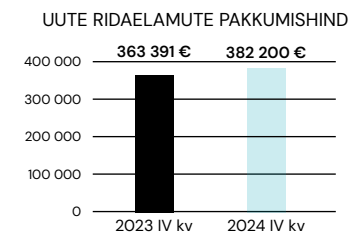
Tuginedes Tõnu Toompargi analüüsile, saavutas uute korterite pakkumine oma tipu 2024. aasta I kvartalis – **3617 uut korterit** keskmise hinnaga **4642 €/m²**, mis langes 2024. aasta lõpuks **3431**-ni (–5%) keskmise hinnaga **4673 €/m²** ning jätkas langust ka 2025. aasta I kvartalis, viidates konkurentsi vähenemisele. 2024. aastal sõlmiti uute korteritega Tallinnas–Harjumaal **1706 tehingut**, mis on **37,2%** rohkem kui 2023. aastal (**1243 tehingut**). Keskmiseks tehinguhinnaks jäi 2024. aastal **4425 €/m²**, mis on **3,4%** kõrgem kui 2023. aastal (**4281 €/m²**).



Kui uute korterite tehingute arvu kasv on märkimisväärne **37,2%**, siis uute korterite hindades tähelepanuväärset muutust toimunud ei ole ning jätkub pigem mõõdukas hinnakasv.

Tallinn-Harjumaa uute ridaelamute turg

2024. aasta viimase kvartali seisuga oli Tallinnas–Harjumaal pakkumisel **411 uut ridaelamut**. Pakkumishind oli keskmiselt **382 200 €**, mis on **5,2%** kõrgem kui 2023. aasta IV kvartali lõpus (**363 391 €**). Keskmiseks tehinguhinnaks kujunes 2024. aastal **353 072 €**, mis on **3,3%** kõrgem kui 2023. aastal (**341 845 €**). Tehtud tehingute arv oli 2024. aastal **222 tk**, mis on **32,1%** rohkem kui 2023. aastal (**168 tk**).



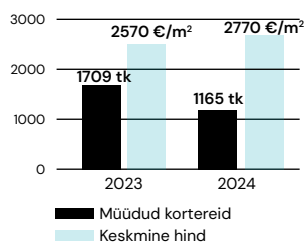
Oluline panus tuleb ka Invego Uus-Järveküla müükidest, mis viimase 1,5 aasta jooksul moodustavad umbes **20%** kõikidest müüdud uutest ridaelamutest ja paarismajadest.



UUS
JÄRVE
KÜLA

Riia ja Riia lähiümbruse uute korterite turg

UUTE KORTERITE KESKMINE HND



Tuginedes Colliersi avalikule turuülevaatele, lisandus Riias ja Pierīgas 2024. aastal **uusi kortereid turule 1180 tk**. Uute korterite keskmine hind esmasel turul ulatus **2770 €/m²**, mis on **8% rohkem** kui 2023. aastal (**2570 €/m²**). Uute korterite esmamüükide arv oli 2024. aastal Riias ja Pierīgas **1165 tk**, mis on viimase 5 aasta madalaim, ning **31,8%** väiksem kui 2023. aastal (**1709 tk**). Siiski 2024. aasta viimases kvartalis täheldati veidi suurenenud nõudlust.

Riias on korterite kättesaadavus Balti riikide parim – Swedbanki andmetel saab keskmine leibkond endale lubada 82 m² suurust korterit, samas kui Tallinnas on see 54 m² ja Vilniuses 50 m². Lisaks on Riias keskmine uusarenduse hind ligikaudu **30% madalam** kui Tallinnas samaväärse arenduse puhul.

KODULAENULEPINGUTE ARV KASV

127%

2024. A. IV KVARTALIS

Positiivset turuväljavaadet toetavad ka kodulaenuturu arengusuunad: 2024. aasta neljandas kvartalis kasvas Lätis sõlmitud kodulaenulepingute arv **127%** võrreldes 2023. aasta sama perioodiga, ning kasvutrend jätkus ka 2025. aasta esimeses kvartalis, mil lepingute arv suurenes veel kolmandiku võrra kui kvartal varem.

Üheks negatiivseks aspektiks võib pidada asjaolu, et erinevalt Tallinnast ja Vilniusest on Riia rahvaarvult kahaneva trendiga pealinn. Samas Riia lähiümbrus ehk Pierīga piirkond on rahvaarvult kasvav. Arvestades, et ligikaudu 90% Riia elanikest elab endiselt vanemates korterelamutes, püsib huvi uusarendustesse kolimise vastu tugevana ka rahvaarvu üldise vähenemise tingimustes.





JAHU / SUUR-PATAREI ÄRIHOONE

Tallinna büroopindade turg

Tuginedes CBRE koostatud turuülevaatele oli 2024. aasta lõpuks Tallinnas arenduses ligi **190 000 m²** büroopinda, millest **107 000 m²** valmib 2025. aastal. Kõige tähelepanuväärsemad 2025. aastal valmivad hooned on CBRE hinnangul:

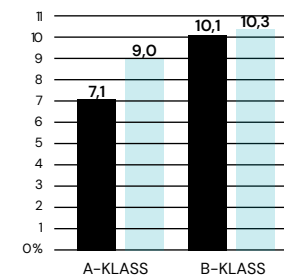
- Arteri A-torn kesklinnas, Swedbanki uus peakontor – arendaja Kapital;
- Krulli Pargi ärikvartal Põhja-Tallinnas, Wise peakontor – arendaja Invego;
- Golden Gate sadamapiirkonnas – arendaja U.S. Invest.

Uute büroopindade arenduse alustatud mahu poolest on 2024. aasta IV kvartal olnud viimaste aastate üks aktiivsemaid. Sõlmitud üürilepingute maht 2024. aasta IV kvartalis oli **52 600 m²** – viimaste aastate rekord. Umbes 50% lepingutest olid eelrendilepingud, mis viitab tugevale nõudlusele kaasaegse kvaliteetse pinna järele ning samaaegsele vakantsuse kasvule vanemates hoonetes.

Vakantsus ja üürihinnad

- A-klassi pindade vakantsus tõusis **7,1%-lt 9,0%-ni** ja B-klassi pindadel **10,1%-lt 10,3%-ni**;

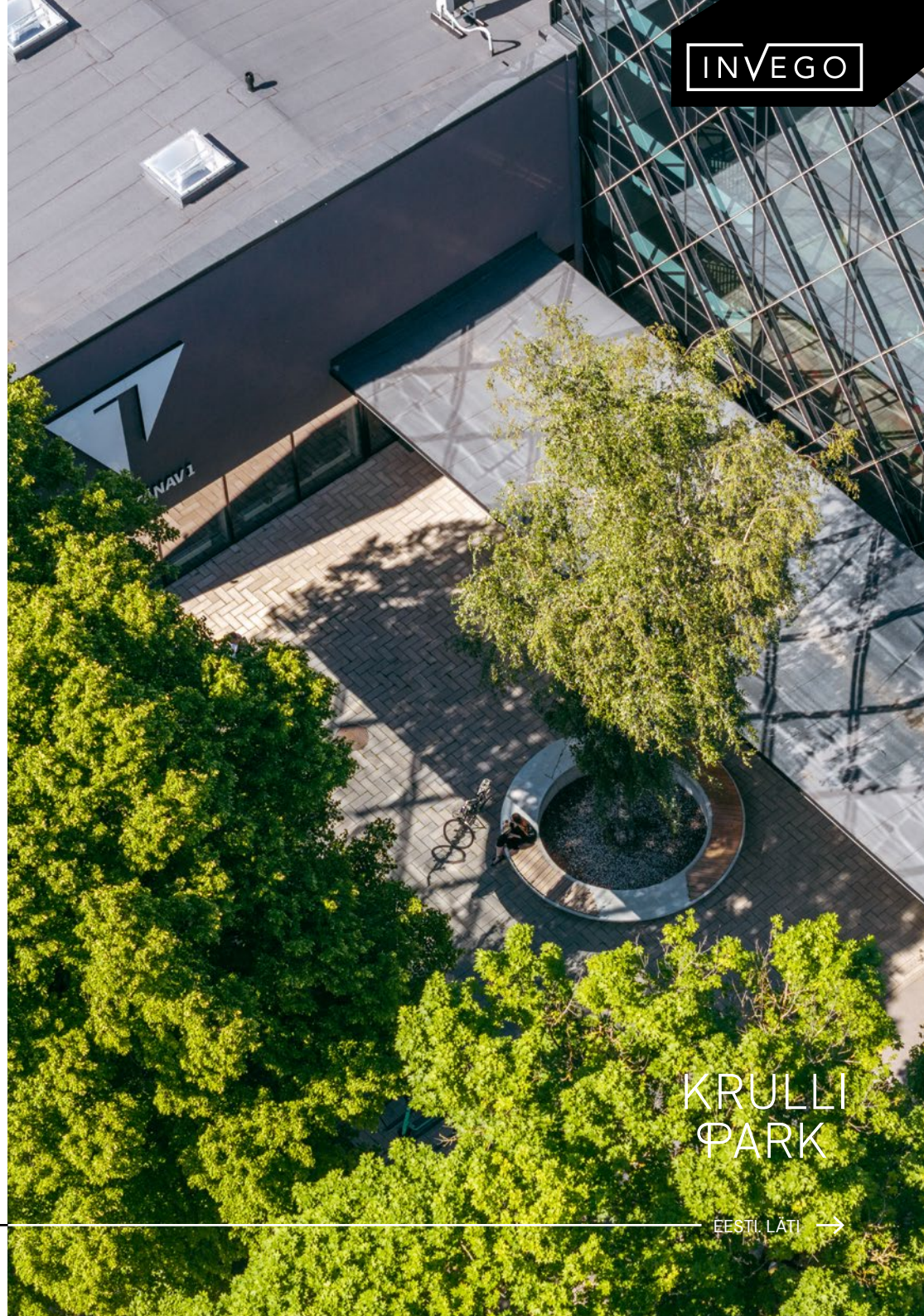
PINDADE VAKANTSUSE TÕUS



- Parimate hoonete üürihinnad jäid stabiilseks (**21–22 €/m²** kuus), kuid B-klassi pindadel on vakantsuse surve tugevam ja üürihinnad langesid **1,5%**. Üürnikud eelistavad kaasaegset üüripinda ja terviklikku ärikeskkonda, mille arenduses on oluline panus ka Invegol.

Invego grupi 2024. aasta olulisemad sündmused

2024. aasta oli Invego grupi jaoks erakordselt tegus ja tulemuslik – aasta jooksul viisime edukalt lõpule mitu mahukat arendusprojekti, alustasime mitme uue piirkonna arendamise ja ehitustegevusega ning laiendasime aktiivselt grupi tegevust nii Eestis, Lätis kui Portugalis.





Eesti

- Rajasime Tallinnasse ärikvartali **Krulli Park**, kus on 36 000 m² üüritavat äripinda. Valdav enamus pindadest on kaetud pikaajaliste üürilepingutega, kvartali ankurüürnik on Wise.
- Alustasime **Telliskivi 51a ärimaja** ehitust, hoone valmib 2025. aasta sügisel ning enamus pindadest on kaetud pikaajaliste üürilepingutega.
- Alustasime Harjumaal, Keilas uue elurajooni **Keila Pargikodud** esimese etapi ehitust.
- Müüsimme 29,7 miljoni euro väärtuses uusi kodusid, seda peamiselt Eestis valminud **Uus-Järveküla**, **Luccaranna** ja **Tiskreoja** arendustes.

Läti

- 2024. aasta sügisel avasime **Invego Latvia kontori** Riias, Strelnieku tn 8.
- Aasta lõpus algas eelmüük Invego seni suurima Läti arendusprojekti – kokku 360 koduga **Vitolu Parksi elurajooni** – esimeses etapis. Selles etapis valmib 85 kodu, mille ehitus sai alguse 2025. aasta suvel.
- Sõlmisime Invego Adaži Vide SIA ja Mitt & Perlebach SIA vahel ehituslepingu **Vide Adaži I** etapi 15 ridaelamu ehitamiseks kogumaksumusega 2,615 miljonit eurot. Esimene etapp valmis 2025. aasta suvel.
- Riia linnas asuvas **Parka Kvartalsi** arenduses alustasime kolmanda etapi ehitusega, mille raames rajatakse 24 uut kodu.
- Riias algas 67 koduga luksusliku **Skanstes Rezidences** arendusprojekti ehitustegevus, hoone valmib 2026. aasta suvel. Selleks sõlmisid Grostonas 9 SIA ja Mapri Buve SIA ehituslepingu kogumaksumusega 8,774 miljonit eurot.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Invego struktuuri korrastamine

Viisime Invego grupi vastavusse tavapärase kontsernistruktuuriga, mille käigus lisasime ühtlasi Invego brändinime kõigi kinnisvaraprojektide ettevõtete nimedesse ning liitsime Portugali Silves Hills projekti Invego konsolideerimisgruppi.

Võlakiri

Tütarettevõtte Invego Latvia OÜ emiteeris 29. mail 2025 nelja-aastase tähtajaga tagatud võlakirju, mille nimiväärtus on 1000 eurot ja intressimäär 11% aastas. Eesmärk oli kaasata 4 miljonit eurot, kuid 2038 investorit märkisid selle 3,95 korda üle. Investorite suure huvi ja toetuse tõttu suurendati emissiooni mahtu **8 miljoni euroni**.

Smerla Forest arendusprojekti kinnistute omandamine

2023. aasta detsembris sõlmis kontserni tütar-ettevõtte Greengo SIA maade ostu eellepingu, et järkjärguliselt omandada ja välja arendada ligi **73 000 m²** suurune ala unikaalses piirkonnas Riias, Akropolis Alfa kaubanduskeskuse lähistel asuvas metsas. 2025. aasta juulis omandas Invego Movie 1 SIA kaudu I etapi arenduseks mõeldud kinnistud.

Tornakalna Terraces arendusprojekti kinnistute omandamine

2025. aasta jaanuaris sõlmisime lepingu Riias Vienibase ja Jelgavase tänavate nurgal paiknevate kinnistute ostuks, kuhu rajame **Tornakalna Terraces** nimelise ligi 200 preemium koduga arendusprojekti.





Kahe ehituslepingu sõlmimine Lätis

2025. aasta esimesel poolaastal sõlmisid Invego Läti grupi ettevõtted kaks ehituslepingut, mille tööd on käimas:

- **Parka Kvartals III** ja ühtlasi viimase etapi kahe kortermaja rajamiseks Bauskas SIA ja Mapri Buve SIA vahel kogumaksumusega 5,7 miljonit eurot.
- **Vitolu Parks** 360 koduga arendusprojekti rajamiseks Invego Vitolu Parks SIA ja Pillar Contractor SIA vahel kogumaksumusega 51,9 miljonit eurot.

Valmis Krulli Pargi ärikvartal koos Wise Eesti peakorteriga

2025 valmis lõplikult Tallinnas **Krulli Pargi ärikvartal**. Tegemist on Invego ajaloo ühe suurima ja ambitsioonikaima arendusega – 36 000 m² üüritavat äripinda, millest valdav osa on kaetud pikaajaliste üürilepingutega. Krulli Pargi ärikvartali ankurüürnikuks on Wise Eesti peakontor.

2025. aasta jooksul valmivad Eestis:

- **Keila Pargikodude** elurajoonis – 40 kodu
- **Uus-Järveküla** elurajoonis – 53 kodu
- **Luccaranna** elurajoonis – 75 kodu
- **Telliskivi 51** ärihoone – kokku 1551 m²

2025. aasta jooksul valmivad Lätis:

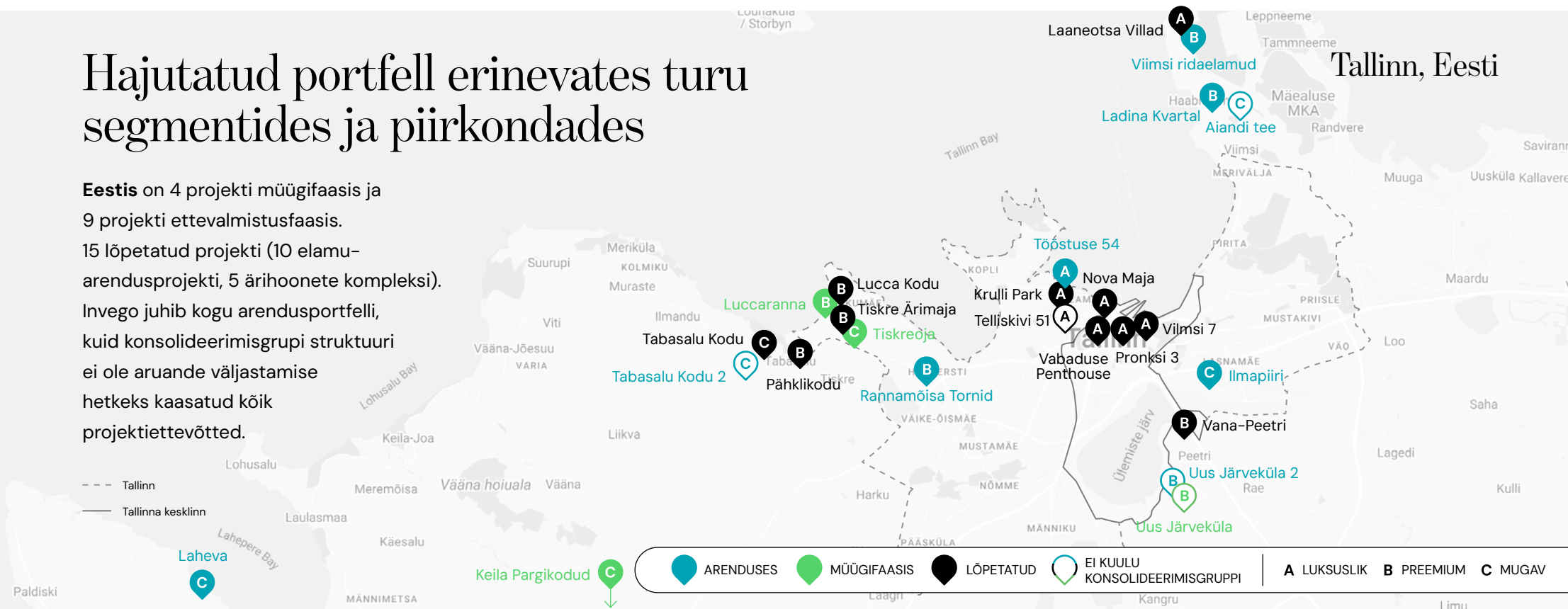
- **Parka Kvartals** elurajoonis – 64 kodu
- **Vide Adaži** ridaelamute elurajoonis – 15 kodu

Arendusportfelli ülevaade

Invego erialane pädevus ja strateegiliselt täpselt planeeritud positsioonid Tallinnas, Riias ja nende lähikümbruses tagavad meile tasakaalustatud, jätkusuutliku ning kvaliteetse kinnisvaraportfelli.

Hajutatud portfelli erinevates turu segmentides ja piirkondades

Eestis on 4 projekti müügifaasis ja 9 projekti ettevalmistusfaasis. 15 lõpetatud projekti (10 elamuarendusprojekti, 5 ärihoonete kompleksi). Invego juhhib kogu arendusportfelli, kuid konsolideerimisgrupi struktuuri ei ole aruande väljastamise hetkeks kaasatud kõik projektiettevõtted.



Eesti arendusportfell

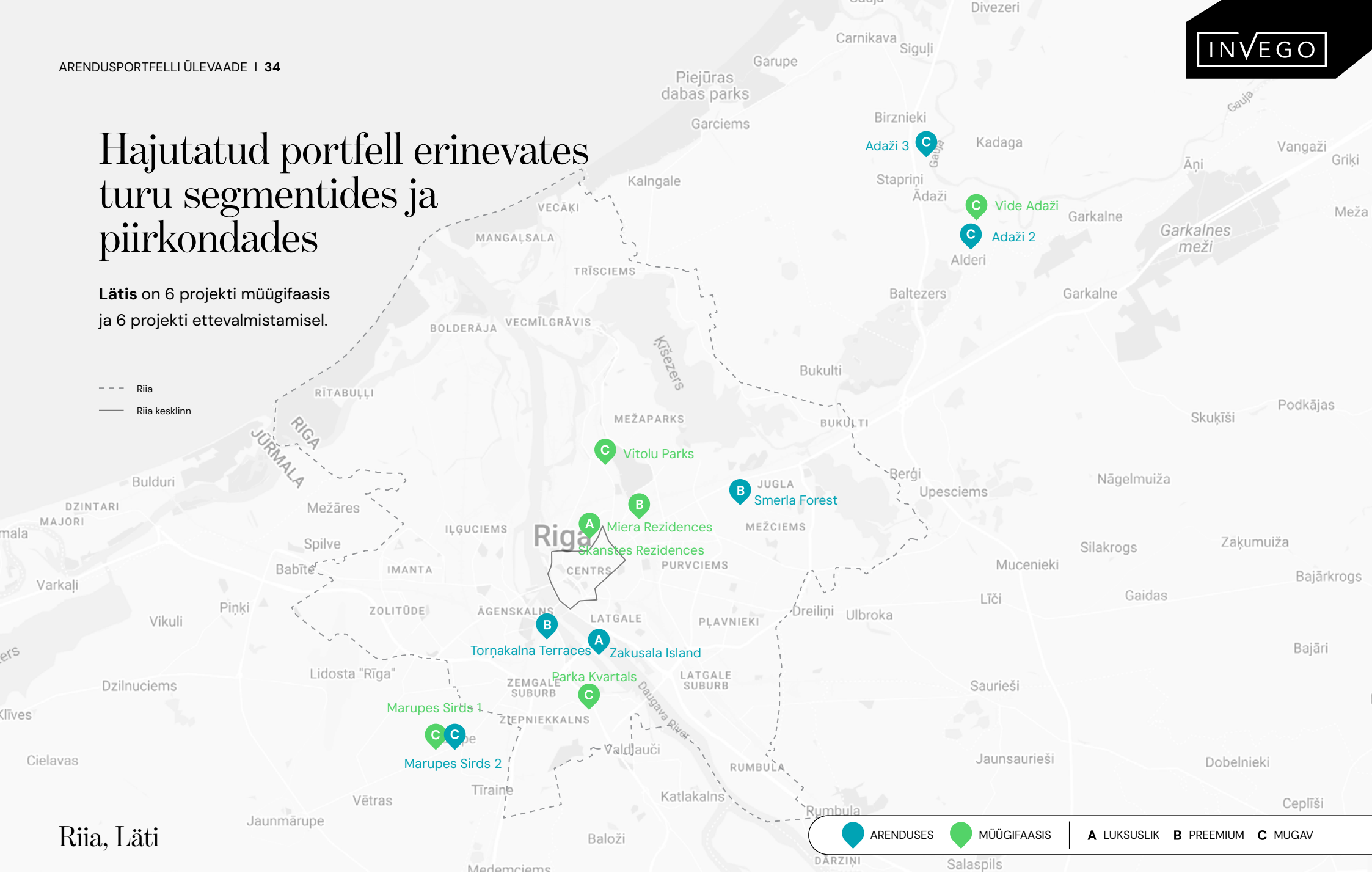
| PROJEKT | ASUKOHT | ARENDUSE TÜÜP | KVALITEEDISEGMENT | STAATUS | MAAD OMANDATUD AL | INVEGO OSALUS | RAJATAVATE KODUDE ARV | EHITATAV MAA-PEALNE MAHT M ² | MÜÜGITULU KOKKU, MLN € |
|-----------------------------|-------------------|--|-------------------|--------------|-------------------|---------------|-----------------------|---|------------------------|
| Ilmapiiri | Tallinn, Eesti | Inspireeriv elukeskkond korter- ja ärimajadega | Mugav | Arenduses | 2017 | 50% | 218 | 24 044 | 52,7 |
| Keila Pargikodud | Keila, Eesti | Inspireeriv elukeskkond korterelamutega | Mugav | Müügifaasis | 2023 | 15% | 120 | 10 500 | 22,4 |
| Viimsi ridaelamud | Viimsi, Eesti | Inspireeriv elukeskkond ridaelamutega | Preemium | Arenduses | 2025 | 50% | 58 | 6 174 | 14,8 |
| Ladina Kvartal | Viimsi, Eesti | Inspireeriv elukeskkond korter- ja ärimajadega | Preemium | Arenduses | 2022 | 67% | 200 | 24 000 | 52,4 |
| Laheva | Pakri, Eesti | Inspireeriv elukeskkond elamukruntide ja ridaelamutega | Mugav | Arenduses | 2023 | 100% | 138 | 3 800 | 20 |
| Luccaranna | Tallinn, Eesti | Inspireeriv elukeskkond koos äripindadega | Preemium | Müügifaasis | 2010 | 20% | 254 | 21 500 | 49,5 |
| Rannamõisa Tornid | Tallinn, Eesti | Korterelamud koos äripindadega | Preemium | Arenduses | 2022 | 75% | 181 | 25 000 | 54,1 |
| Tiskreoja | Harku vald, Eesti | Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega | Mugav | Müügifaasis | 2019 | 11% | 496 | 64 000 | 72,6 |
| Tiskre Ärimaja | Tallinn, Eesti | Ärimaja arendus | Preemium | Üürile antud | 2015 | 41% | 0 | 1 215 | 0,3 |
| Tööstuse 54 | Tallinn, Eesti | Luksuslik korterelamu äripindadega | Luksuslik | Arenduses | 2017 | 50% | 115 | 9 614 | 34,3 |
| Krulli Park | Tallinn, Eesti | Inspireeriv äri- ja bürookeskkond | Luksuslik | Üürile antud | 2019 | 50% | 0 | 33 000 | 5,5 |
| EESTI PORTFELL KOKKU | | | | | | | 1764 | 222 847 | 378,6 |

■ Müügifaasis
 ■ Arenduses
 ■ Üürile antud

Hajutatud portfelli erinevates turu segmentides ja piirkondades

Lätis on 6 projekti müügifaasis ja 6 projekti ettevalmistamisel.

--- Riia
 — Riia kesklinn



Riia, Lāti

● ARENDUSES
 ● MÜÜGIFAASIS
 A LUKSUSLIK
 B PREMIUM
 C MUGAV

Läti arendusportfell

| PROJEKT | ASUKOHT | ARENDUSE TÜÜP | KVALITEEDISEGMENT | STAATUS | MAAD OMANDATUD AL | INVEGO OSALUS | RAJATAVATE KODUDE ARV | EHITATAV MAA-PEALNE MAHT M ² | MÜÜGITULU KOKKU, MLN € |
|-------------------------------------|--------------|--|-------------------|-------------|-------------------|---------------|-----------------------|---|------------------------|
| Vitolu Parks | Riia, Läti | Inspireeriv elukeskkond korterelamutega | Mugav | Müügifaasis | 2023 | 20% | 363 | 32 200 | 62,7 |
| Parka Kvartals | Riia, Läti | Inspireeriv elukeskkond korterelamutega | Mugav | Müügifaasis | 2019 | 31% | 120 | 9 600 | 16,5 |
| Skanstes Rezidences | Riia, Läti | Luksuslikud korterelamud | Luksuslik | Müügifaasis | 2021 | 31% | 67 | 4 500 | 13,5 |
| Tornakalna Terraces (Vienibas Park) | Riia, Läti | Inspireeriv elukeskkond korterelamutega | Preemium | Arenduses | 2024 | 100% | 195 | 15 400 | 35,4 |
| Miera Rezidences | Riia, Läti | Inspireeriv elukeskkond korterelamutega | Preemium | Müügifaasis | 2022 | 31% | 172 | 15 000 | 38,0 |
| Smerla Forest | Riia, Läti | Inspireeriv elukeskkond korterelamutega | Preemium | Arenduses | 2023 | 20% | 1 150 | 82 000 | 193,7 |
| Zakusala Island | Riia, Läti | Luksuslikud korterelamud äripindadega | Luksuslik | Arenduses | 2023 | 50% | 511 | 46 000 | 142,0 |
| Marupes Sirds 1 | Marupe, Läti | Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega | Mugav | Müügifaasis | 2024 | 100% | 65 | 5 900 | 12,4 |
| Marupes Sirds 2 | Marupe, Läti | Inspireeriv elukeskkond korterelamutega | Mugav | Arenduses | 2023 | 100% | 375 | 32 000 | 59,4 |
| Vīde Adaži | Adaži, Läti | Eesti kvaliteeditasemel kaasaegsed ridaelamud | Mugav | Müügifaasis | 2023 | 20% | 85 | 10 300 | 19,3 |
| Adaži 2 | Adaži, Läti | Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega | Mugav | Arenduses | 2023 | 100% | 307 | 25 000 | 53,9 |
| Adaži 3 | Adaži, Läti | Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega | Mugav | Arenduses | 2024 | 100% | 227 | 20 000 | 41,4 |
| LÄTI PORTFELL KOKKU | | | | | | | 3 637 | 297 900 | 688,3 |

■ Müügifaasis
 ■ Arenduses

Valminud ja töös olevad elukondlikud projektid / Eesti



TÖÖS



- 254 kodu
- Ehitaja: NOBE
- Arhitektid: KUU Arhitektid
- luccaranna.ee



VALMINUD



- 508 kodu
- Ehitaja: NOBE
- Arhitektid: PIN Arhitektid
- tiskreoja.ee



VALMINUD



- 48 kodu
- Ehitaja: Nordecon
- Arhitektid: Martin Aunin
- novamaja.ee



TÖÖS



- 165 kodu
- Ehitaja: NOBE
- Arhitektid: PIN Arhitektid
- uusjarvekula.ee



VALMINUD



- 102 kodu
- Ehitaja: NOBE
- Arhitektid: PIN Arhitektid
- tabasalukodu.ee



VALMINUD



- 16 kodu
- Arhitektid: Martin Aunin ja Pia Tasa
- luccakodu.ee



TÖÖS



- 120 kodu
- Ehitaja: NOBE
- Arhitektid: APEX Arhitektuuribüroo
- keilapargikodud.ee



VALMINUD



- 132 kodu
- Ehitaja: Mitt & Perlebach
- Arhitektid: Karli Luik ja Martin McLean
- vanapeetri.ee



VALMINUD



- 28 kodu
- Ehitaja: Mitt & Perlebach
- Arhitektid: Aet Piel (interjäär)
- pronksi3.ee



TÖÖS



- Rannarajooni arendus
- 138 eramukrunti
- laheva.ee



VALMINUD



- 24 kodu
- Ehitaja: Nordecon
- Arhitektid: PIN Arhitektid
- pahklikodu.ee



VALMINUD



- 3 eksklusiivset penthouse'i
- Ehitaja: Restor
- Arhitektid: Külli Salum (interjäär)
- vabadusepenthouse.ee

Äripindade projektid / Eesti

Krulli Park

Wise Eesti peakorter (36 000 m²)

wise

- Arhitektid: Martin Aunin, Kaur Talpsep
- Ehitaja: Nobe

VALMINUD



Jahu / Suur-Patarei

Yolo Group Estonia peakorter (5000 m²)

yolo
group

- Arhitektid: Martin Aunin
- Ehitaja: Nobe

VALMINUD



Tiskre Ärimaja

- Arhitektid: Martin Aunin
- Ehitaja: Mapri Ehitus

VALMINUD



Telliskivi 51

- Arhitektid: Kaur Talpsep ja Kauss Arhitektuuribüroo
- Ehitaja: 1Partner Ehitus

TÖÖS



Elukondlikud projektid / Läti



TÖÖS



VITOLU
PARKS

- 363 kodu
- Arhitekt: RUUME
- Ehitaja: Pillar Contractor
- vitolu.lv



TÖÖS



PARKA
KVARTĀLS

- 120 kodu / koostöös Reterraga
- Arhitekt: Tectum
- Ehitaja: Mapri Būve
- parkakvartals.lv



TÖÖS



SKANSTES
REZIDENCES

- 67 kodu / koostöös Reterraga
- Arhitekt: Salto Architects, Tectum
- Ehitaja: Mapri Būve
- skanstes.lv



TÖÖS



VIDE WĀDAŽI

- 85 kodu
- Arhitekt: Tectum
- Ehitaja: Mitt & Perlebach
- videadazi.lv



TÖÖS



MIERA
REZIDENCES

- 172 kodu / koostöös Reterraga
- Arhitekt: Tectum
- miera.lv



TÖÖS



MĀRUPES
SIRDS

- 400+ kodu
- Arhitekt: Tectum
- marupessirds.lv

Portugal

Invego arendab Lõuna-Portugalis **Silves Hills** villadest koosnevat elurajooni. Tegemist on 65 hektaril laiuva eksklusiivsete villade arendusprojektiga Algarve päikeserikkas piirkonnas Lõuna-Portugalis. Asukoht jääb 2 km kaugusele Silvese linnast ja 35 minuti kaugusele Faro lennujaamast.

Silves Hillsi villad on projekteeritud Portugali tipparhitektide poolt, saadaval neljas suuruses ning sobivad aastaringseks kasutamiseks – igas majas on nii jahutus- kui ka küttesüsteem, avar terrass ja soojendusega bassein. Kogu villarajoon on hoolikalt planeeritud sulanduma ümbritsevasse mägisesse loodusesse ning paigutatud nii, et tagada igale villale maksimaalne privaatsus. Silves Hills toob kokku rahvusvahelise kogukonna, kaasaegsed mugavused, loodusläheduse ja harmoonilise elukeskkonna.

Lisaks kvaliteetselt ja nutikalt ehitatud villadele saavad elanikud kasutada klubihoonet, kuhu tulevad restoran, baar, jõusaal ja saunad. Alale on kavandatud ka tennise- ja padeliväljakud, ühistootamise ala ning mitmed muud võimalused vaba aja veetmiseks.

Invego juhib projekti arendust ning aastast 2025 kuulub Silves Hills projekt ka Invego konsolideerimisgruppi.

SILVES
HILLS

Ja
nüüd
meile
olulisest !

Vastutustundlik arendustegevus

Invego arendustegevus lähtub pikaajalisest vaatest luua tuleviku elu- ja ärikeskkondi, mis toetavad inimeste ja ettevõtete arengut. Kujundame linnaruumi hea arhitektuuri ja läbimõeldud lahendustega, mis rikastavad ümbritsevat keskkonda ja loovad väärtust aastakümneteks.



Terviklikud elurajoonid

Meie eesmärk on luua terviklikke kvartaleid, kus elu ei toimu ainult nelja seina vahel. Alati on olulisel kohal rohealad, autovabad tsoonid, läbimõeldud õuealad, mänguväljakud, välijõusaalid ja palliplatsid – kõik see, mis toetab tervislikku ja kogukonnakeskset eluviisi. Meie planeeringutes on arvestatud tuleviku- tehnoloogiate ja nutikate lahendustega, mis loovad kestva väärtuse nii elanikele kui ka keskkonnale.

5-aastane garantii

Kvaliteet on meie jaoks iseenesestmõistetav. Invego annab oma kodudele **5-aastase garantii** – see on meie kindlus ja vastutus, sest teame, et teeme tiptasemel tööd koos tunnustatud arhitektide ja parimate ehituspartneritega. Iga kodu, mille loome, on rohkem kui elukoht – see on investering.



INVEGO

TISKRE
OJA
ELURAJOON

Mitmekülgne arendusportfell

Usume, et kvaliteetne elukeskkond peab olema kättesaadav võimalikult paljudele. Seepärast loome erinevas suuruses ja hinnaklassis kodusid, et oma unistuste kodu leiaksid nii noored kui vanemad, nii pered kui ka esmakordsed ostjad. Kõik meie täna ehitatavad kodud on **A-energiaklassiga, kaasaegse arhitektuuri ja läbimõeldud planeeringuga.**

Sotsiaalne vastutus

Lisaks sellele viime regulaarselt läbi kampaaniaid, millega panustame ühiskonda tagasi valdkondades, mida peame oluliseks Eesti tulevikku silmas pidades. **Toetame õpetajaid ja lastega peresid,** pakkudes neile võimalust soetada kodu Invego arendustes soodsamatel tingimustel. Meie jaoks on oluline, et väärtuslikku elukeskkonda saaksid nautida need, kes kujundavad meie tulevikku – nii kodus, koolis kui ka kogukonnas.

Linnaruumi arendamine

Asume arendama seal, kuhu tuleviku linn laieneb – piirkondadesse, kus on juba olemas **tugev infrastruktuur** ning **suur kasvupotentsiaal.** Me ei ehita ainult täna, vaid loome väärtust kogukonnale järgmiseks kümnendiks.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaruanne



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(eurodes)

| VARAD | LISAD | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------|--------------------|-------------------|
| Käibevara | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 1.6.2 | 2 803 113 | 277 736 |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud | | 180 595 | 159 062 |
| Nõuded ja ettemaksed | 2, 14 | 3 319 523 | 2 503 452 |
| Varud | 4 | 14 054 763 | 5 121 314 |
| Käibevara kokku | | 20 357 994 | 8 061 563 |
| Põhivara | | | |
| Nõuded ja ettemaksed | 2, 14 | 17 662 695 | 14 018 776 |
| Investeeringud sidusettevõtetesse | 7 | 939 286 | 10 842 320 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 5 | 84 523 107 | 5 615 648 |
| Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad | | 409 065 | 438 460 |
| Kokku põhivarad | | 103 534 153 | 30 915 203 |
| VARAD KOKKU | | 123 892 147 | 38 976 767 |

KOHUSTISED JA OMAKAPITAL

| | | | |
|--------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Lühiajalised kohustised | | | |
| Võlad ja ettemaksed | 8, 14 | 5 244 427 | 960 359 |
| Laenukohustised | 9, 14 | 3 851 423 | 5 610 441 |
| Lühiajalised kohustised kokku | | 9 095 850 | 6 570 799 |
| Pikaajalised kohustised | | | |
| Võlad ja ettemaksed | 8, 14 | 14 119 769 | 662 574 |
| Laenukohustised | 9, 14 | 66 040 921 | 14 836 892 |
| Pikaajalised kohustised kokku | | 80 160 690 | 15 499 467 |
| KOHUSTISED KOKKU | | 89 256 540 | 22 070 266 |

OMAKAPITAL

| | | | |
|--|---|--------------------|-------------------|
| Osakapital | | 2 500 | 2 500 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum* | | 18 914 577 | 5 056 100 |
| Aruandeaasta kasum* | | 1 565 231 | 8 803 377 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku | | 20 482 308 | 13 861 977 |
| Vähemusosalusele kuuluv omakapital | 6 | 14 153 299 | 3 044 524 |
| OMAKAPITAL KOKKU | | 34 635 607 | 16 906 501 |
| KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU | | 123 892 147 | 38 976 766 |

*Eelmiste perioodide jaotamata kasumi muutuste kohta vt detailsemalt Omakapitali muutuste aruandest.

Lisad lehekülgedel 49–92 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

| (eurodes) | LISAD | 2024 | 2023 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Müügitulu | 10 | 6 149 574 | 834 380 |
| Müüdud kaupade ja teenuste kulu | 11 | -3 997 786 | -382 845 |
| Brutokasum | | 2 151 788 | 451 535 |
| Turustuskulud | | -248 246 | -61 873 |
| Üldhalduskulud | 12 | -521 388 | -607 356 |
| Muud äritulud | 13 | 6 883 306 | 2 520 671 |
| Muud ärikulud | | -623 040 | -45 598 |
| Ärikasum (-kahjum) | | 7 642 420 | 2 257 378 |
| Intressitulud | 14 | 1 669 680 | 992 722 |
| Intressikulud | 14 | -2 343 130 | -1 099 169 |
| Muud finantstulud ja -kulud | | 343 322 | 38 778 |
| Kasum (-kahjum) sidusettevõtetele kapitaliosaluse meetodil | 7 | -2 611 114 | 6 478 891 |
| Kasum (kahjum) enne maksustamist | | 4 701 177 | 8 668 599 |
| Tulumaksukulu | | -673 | -832 |
| Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum) | | 4 700 505 | 8 667 768 |
| ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM) | | 4 700 505 | 8 667 768 |
| sh emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum | | 1 565 230 | 8 803 377 |
| vähemusosaluse koondkasum (-kahjum) | | 3 135 275 | -135 609 |

Lisad lehekülgedel 49–92 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

| RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST | LISAD | 2024 | 2023 |
|--|-------|-------------------|--------------------|
| Ärikasum (-kahjum) | | 7 642 420 | 2 257 378 |
| Korrigeerimised | | | |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus | | 3 838 | 138 |
| Muud korrigeerimised | 15 | -16 216 277 | -2 499 438 |
| Kokku korrigeerimised | | -16 212 440 | -2 488 319 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | 2, 14 | -1 313 885 | -333 187 |
| Varude muutus | 4 | -8 933 449 | -638 176 |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 8, 14 | 16 868 415 | -209 094 |
| Makstud ettevõtte tulumaks | | -673 | -832 |
| Kokku rahavood äritegevusest | | -1 949 610 | -1 423 212 |
| RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST | | | |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | | -14 606 | -2 518 399 |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel | 5 | -2 323 712 | -3 175 648 |
| Tasutud sidusettevõtete soetamisel | 7 | -50 080 | -632 176 |
| Laekunud sidusettevõtjate müügist | 7 | 384 100 | 6 867 |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel | | -20 132 | -250 000 |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist | | 0 | 165 785 |
| Antud laenud | 3, 14 | -6 174 698 | -11 300 575 |
| Antud laenude tagasimaksed | 3, 14 | 2 395 825 | 5 431 002 |
| Laekunud intressid | | 353 625 | 151 625 |
| Tütarettevõtete üle kontrolli omandamise mõju rahale ja raha ekvivalentidele | | 5 082 112 | 59 206 |
| Kokku rahavood investeerimistegevusest | | -367 846 | -11 973 802 |
| RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST | | | |
| Saadud laenud | 9, 14 | 12 375 203 | 21 685 129 |
| Saadud laenude tagasimaksed | 9, 14 | -7 079 307 | -8 129 189 |
| Makstud intressid | | -1 238 510 | -443 699 |
| Vähemusosanikelt laekunud aktsiate või osade emiteerimisest | | 867 259 | 538 161 |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest | | -81 812 | -20 428 |
| Kokku rahavood finantseerimistegevusest | | 5 285 494 | 13 629 975 |
| KOKKU RAHAVOOD | | 2 525 377 | 144 450 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | | 277 736 | 133 285 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | 2 525 377 | 144 450 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | | 2 803 113 | 277 736 |

Lisad lehekülgedel 49-92 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

| <i>(eurodes)</i> | OSA- KAPITAL | JAOTAMATA KOONDKASUM | KOKKU | VÄHEMUS- OSALUS | KOKKU |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Saldo seisuga 31.12.2022 | 2 500 | 2 483 808 | 2 486 308 | 0 | 2 486 308 |
| Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum) | 0 | 88 579 | 88 579 | 0 | 88 579 |
| Arvestuspõhimõtete muutus (lisa 1) | 0 | 11 287 090 | 11 287 090 | 3 044 524 | 14 331 613 |
| Tehingud omanikega kokku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo seisuga 31.12.2023 | 2 500 | 13 859 477 | 13 861 977 | 3 044 524 | 16 906 501 |
| Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum) | 0 | 1 565 231 | 1 565 231 | 3 135 275 | 4 700 505 |
| Muud muutused* | 0 | 5 055 100 | 5 055 100 | 7 973 501 | 13 028 602 |
| Tehingud omanikega kokku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo seisuga 31.12.2024 | 2 500 | 20 479 808 | 20 482 308 | 14 153 299 | 34 635 607 |

*Real „Muud muutused“ kajastuvad eelmistele perioodide kasumile mõju avaldunud jagunemised summas 6,419 mln eurot (lisa 6) ning muutused seoses sidusettevõtete muutusest tütarettevõteteks summas -1,364 mln eurot.

Vähemusosaluse „Muud muutused“ real kajastuvad eelmistele perioodide kasumile mõju avaldanud jagunemised summas -0,657 mln eurot ning tütarettevõtete lisandumise mõju summas 8,631 mln eurot.

31.12.2024 seisuga osakapital koosneb 2 500 osast nimiväärtusega 1 euro (31.12.2023 seisuga sama).

Lisad lehekülgedel 49–92 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaruande lisad

Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted

1.1. Üldine informatsioon

Invego Group OÜ (edaspidi: Emaettevõte) on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing, mille peamiseks tegevuseks on Invego kaubamärgi all tegutsevate kinnisvara arendusettevõtete ehk tema tütarettevõtete (edaspidi koos: Kontsern) osaluste hoidmine. Emaettevõtte on Eesti Vabariigis registreeritud osäühing (äriregistri kood: 16281679, aadress: Staapli 10, 10415 Tallinn).

Kontserni finantsaruanded koostatakse rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) alusel. Esimene IFRS-i kohaselt koostatud finantsaruanne oli 2023. majandusaasta aruanne, mille koostamisel esitati andmed kolme perioodi kohta (2023, 2022 ja 2021), nagu nõuab IAS 1 punkt 38C.

Konsolideerimisvabastus varasematel perioodidel

Kuni 2023. majandusaasta lõpuni ei koostanud kontsern konsolideeritud finantsaruandeid, kuna ta kasutas sel hetkel kehtinud Eesti raamatupidamise seaduse § 29 lõike 2 alusel väikese konsolideerimisgrupi vabastust.

Seaduse § 29 lõikes 2 ja § 3 lõikes 18 toodud kriteeriumite kohaselt ei ole väike konsolideerimisgrupp kohustatud koostama konsolideeritud majandusaasta aruannet, kui tema majandusaasta aruande kuupäeva seisuga konsolideeritud näitajatest rohkem kui üks näitaja ei ületa väikese konsolideerimisgrupi piirmäärasid s.o:

- varad: 4 miljonit eurot
- müügitulu 8 miljonit eurot
- töötajate arv: 50.

Invego Group OÜ ei koostanud 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamisaruannet, kuna kontserni 2023. aasta näitajad vastasid sel hetkel kehtinud Eesti raamatupidamise seaduse § 29 lõike 2 nõuetele ja seetõttu kvalifitseerus kontsern väikeseks konsolideerimisgrupiks.

Arvestuspõhimõtte muutus – Konsolideerimiskohustuse tekkimine alates 2024. aastast

2024. majandusaasta alguses muutus kontserni struktuur ja tegevusmaht selliselt, et kontsern ei vastanud enam väikese konsolideerimisgrupi tingimustele vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lõikele 2. Sellest tulenevalt tekkis kontsernil kohustus koostada konsolideeritud finantsaruanded alates 2024. aastast.

Kuna tegemist on kontserni jaoks esmakordse konsolideerimisega, käsitletakse konsolideerimise alustamist arvestuspõhimõtte muutusena vastavalt IAS 8 nõuetele.

Võrdlusperioodi ja tagasiulatuvuse käsitlus

Kuna kontsern koostab konsolideeritud aruandeid esmakordselt, siis on võrdlusperioodina esitatud 2023. aasta konsolideeritud andmed.

2022. aasta andmeid ei ole tagasiulatuvalt konsolideeritud järgmistel põhjustel:

1. Kuni 2023. aasta lõpuni oli kontsernil raamatupidamise seaduse § 29 alusel õigus konsolideerimisvabastust rakendada ning seda õigust kasutati;
2. Vastavalt IAS 8 punktile 28(h) ei ole varasema perioodi kvantitatiivne korrigeerimine praktiliselt usaldusväärset teostatavat („*impracticable*“). 2022. aasta kohta ei olnud koostatud tütar- ja sidusettevõtete andmeid IFRS-i nõuetele vastaval detailsuse tasemel, mistõttu:
 - a. puuduvad piisavad alusandmed kontsernisiseste tehingute ja saldode elimineerimiseks;
 - b. ei ole võimalik tagantjärele rakendada IFRS-i konsolideerimispõhimõtteid viisil, mis tagaks usaldusväärse ja võrreldava tulemuse;
 - c. tagasiulatuva konsolideerimine nõuaks ebaproportsionaalselt suurt ajakulu ja ressursikasutust võrreldes saadava lisainformatsiooniga.

IAS 8 määratluse kohaselt on „*impracticability*“ olukord, kus ettevõtte ei suuda pärast mõistlikke jõupingutusi rakendada arvestuspõhimõtet tagasiulatuvalt viisil, mis oleks usaldusväärne. Seetõttu on konsolideeritud aruandlus rakendatud alates 2023. aastast, mil vajalikud andmed ja süsteemid olid olemas.

Kontsern on seetõttu avalikustanud konsolideerimise alustamise mõjud seisuga 31. detsember 2023.

Arvestuspõhimõtete muutus mõjutab järgmisi ridu aruandes:

| (eurodes) | 31.12.2023 | | 31.12.2023 |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| VARAD | ALGNE | MUUTUS | KONSOLIDEERTUD |
| Käibevara | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 876 | 276 859 | 277 736 |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud | 19 613 | 139 449 | 159 062 |
| Nõuded ja ettemaksed | 1 895 845 | 607 607 | 2 503 452 |
| Ettemaksed | 0 | 17 242 | 17 242 |
| Varud | 0 | 5 121 314 | 5 121 314 |
| Käibevara kokku | 1 916 334 | 6 145 229 | 8 061 563 |
| Põhivara | | | |
| Nõuded ja ettemaksed | 5 746 | 14 013 030 | 14 018 776 |
| Investeeringud tütarettevõtetesse | 110 078 | -110 078 | 0 |
| Investeeringud sidusettevõtetesse | 2 702 | 10 839 618 | 10 842 320 |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud | 0 | 0 | 0 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 0 | 5 615 648 | 5 615 648 |
| Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad | 32 073 | 406 387 | 438 460 |
| Kokku põhivarad | 150 599 | 30 764 604 | 30 915 203 |
| VARAD KOKKU | 2 066 933 | 36 909 833 | 38 976 767 |

KOHUSTISED JA OMAKAPITAL

| | | | |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Lühiajalised kohustised | | | |
| Võlad ja ettemaksed | 219 296 | 741 062 | 960 359 |
| Maksukohustised | 0 | 3 536 | 3 536 |
| Laenukohustised | 146 580 | 5 463 860 | 5 610 440 |
| Lühiajalised kohustised kokku | 365 876 | 6 204 923 | 6 570 799 |
| Pikaajalised kohustised | | | |
| Võlad ja ettemaksed | 17 550 | 645 024 | 662 574 |
| Laenukohustised | 504 377 | 14 332 515 | 14 836 892 |
| Pikaajalised kohustised kokku | 521 927 | 14 977 539 | 15 499 467 |
| KOHUSTISED KOKKU | 887 804 | 21 182 462 | 22 070 266 |

OMAKAPITAL

| | | | |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| Osakapital | 2 500 | 0 | 2 500 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum) | 1 088 051 | 3 968 049 | 5 056 100 |
| Aruandeaasta kasum (-kahjum) | 88 579 | 8 714 798 | 8 803 377 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital | 0 | 13 861 977 | 13 861 977 |
| Vähemusosalus | 0 | 3 044 524 | 3 044 524 |
| OMAKAPITAL KOKKU | 1 179 130 | 15 727 371 | 16 906 501 |
| KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU | 2 066 933 | 36 909 833 | 38 976 766 |

| <i>(eurodes)</i> | 31.12.2023 ALGNE | MUUTUS | 31.12.2023 KONSOLIDEERITUD |
|---|---------------------|------------------|-------------------------------|
| Müügitulu | 0 | 834 380 | 834 380 |
| Müüdud kaupade ja teenuste kulu | 0 | -382 845 | -382 845 |
| Brutokasum | 0 | 451 535 | 451 535 |
| Turustuskulud | -57 | -61 816 | -61 873 |
| Üldhalduskulud | -23 001 | -584 355 | -607 356 |
| Muud äritulud | 10 982 | 2 509 690 | 2 520 671 |
| Muud ärikulud | -50 | -45 548 | -45 598 |
| Ärikasum (-kahjum) | -12 126 | 2 269 504 | 2 257 378 |
| Intressitulud | 114 086 | 878 636 | 992 722 |
| Intressikulud | -72 286 | -1 026 883 | -1 099 169 |
| Finantstulud ja -kulud | 58 906 | -20 128 | 38 778 |
| Kasum sidusettevõtetest | 0 | 6 478 891 | 6 478 891 |
| Kasum (kahjum) enne maksustamist | 88 579 | 8 580 020 | 8 668 599 |
| Tulumaks | 0 | -832 | -832 |
| Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum) | 88 579 | 8 579 188 | 8 667 768 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum | 0 | 8 803 377 | 8 803 377 |
| Vähemusosaluse puhaskahjum | 0 | -135 609 | -135 609 |
| ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM) | 88 579 | 8 579 188 | 8 667 768 |

(eurodes)

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

| | 31.12.2023 ALGNE | MUUTUS | 31.12.2023 KONSOLIDEERITUD |
|---|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Ärikasum (-kahjum) | -12 126 | 2 269 504 | 2 257 378 |
| Korrigeerimised | | | |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus | 0 | 138 | 138 |
| Muud korrigeerimised | -10 982 | -2 488 457 | -2 499 438 |
| Kokku korrigeerimised | -10 982 | -2 477 338 | -2 488 319 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | -254 169 | -79 018 | -333 187 |
| Varude muutus | 0 | -638 176 | -638 176 |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -201 682 | -7 412 | -209 094 |
| Makstud ettevõtte tulumaks | 0 | -832 | -832 |
| Kokku rahavood äritegevusest | -478 959 | -944 253 | -1 423 212 |

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

| | | | |
|--|----------------|--------------------|--------------------|
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | 0 | -2 518 399 | -2 518 399 |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel | 0 | -3 175 648 | -3 175 648 |
| Tasutud tütarettevõtete soetamisel | -15 060 | 15 060 | 0 |
| Laekunud tütarettevõtete müügist | 38 720 | -39 110 | -390 |
| Tasutud sidusettevõtete soetamisel | -3 644 | -628 532 | -632 176 |
| Laekunud sidusettevõtjate müügist | 6 867 | 0 | 6 867 |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel | -250 000 | 0 | -250 000 |
| Laekunud muude finantsinv. müügist | 158 185 | 7 600 | 165 785 |
| Antud laenud | -524 300 | -10 776 275 | -11 300 575 |
| Antud laenude tagasimaksed | 1 139 911 | 4 291 091 | 5 431 002 |
| Laekunud intressid | 53 224 | 98 401 | 151 625 |
| Muud laekumised investeerimistegevusest | 59 206 | 0 | 59 206 |
| Kokku rahavood investeerimistegevusest | 663 109 | -12 725 422 | -12 062 313 |

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

| | | | |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Saadud laenud | 278 000 | 21 407 129 | 21 685 129 |
| Saadud laenude tagasimaksed | -551 000 | -7 578 189 | -8 129 189 |
| Makstud intressid | 0 | -443 699 | -443 699 |
| Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest | 0 | 538 161 | 538 161 |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest | -300 | -20 128 | -20 428 |
| Kokku rahavood finantseerimistegevusest | -273 300 | 13 903 275 | 13 629 975 |

| | | | |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| KOKKU RAHAVOOD | -89 150 | 233 601 | 144 450 |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|

| | | | |
|--|---------|---------|---------|
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 90 027 | 43 258 | 133 285 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | -89 150 | 233 601 | 144 450 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 876 | 276 859 | 277 736 |

Vigade korrigeerimine

2024. aasta raamatupidamise emaettevõtte eraldiseisvas finantsseisundi aruandes on korrigeeritud 2023. aasta võrdlusandmeid, kuna 2023. aasta raamatupidamise aastaaruandes esitatud summad olid valesti kajastatud. Ekslikult olid valesti klassifitseeritud lühi- ja pikaajalised nõuded ning tütarettevõtted olid kajastatud sidusettevõtetenä.

Teostatud on korrektureid:

- a) lühiajaliste nõuete klassifitseerimine pikaajalisteks nõueteks (mõju 5 746 eurot)
- b) sidusettevõtete klassifitseerimine tütarettevõteteks (mõju 88 716 eurot)
- c) pikaajaliste finantsinvesteeringute klassifitseerimine sidusettevõteteks (mõju 281 eurot)
- d) tütarettevõtete soetusmaksumuse korrigeerimine (mõju 5 735 eurot)

Teostatud korrektureid mõjutavad järgmisi ridu aruandes:

| | 31.12.2023 | MUUTUS | KORRIGEERITUD 31.12.2023 |
|---|------------|---------|-----------------------------|
| Lühiajalised nõuded ja ettemaksed | 1 901 591 | -5 746 | 1 895 845 |
| Pikaajalised nõuded ja ettemaksed | 0 | 5 746 | 5 746 |
| Investeeringud tütarettevõtetesse | 15 065 | 95 013 | 110 078 |
| Investeeringud sidusettevõtetesse | 91 699 | -88 997 | 2 702 |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud | 281 | -281 | 0 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum) | 1 082 316 | 5 735 | 1 076 581 |

1.2. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega ja Rahvusvaheliste Finantsaruandlusstandardite Tõlgendamise Komitee tõlgendustega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, kus on täpsustatud teisiti.

Mitmesugused finantsnäitajad põhinevad juhtkonna hinnangutel, sealhulgas ehituslepingute kasumlikkuse hindamine müügitulu kajastamisel, põhivara kasuliku eluea määramine ning nõuete ja varude allahindluse suuruse hindamine. Need hinnangud tehakse juhtkonna parima teadmise ja kogemuse põhjal, kuid ei pruugi tegelikkuses täielikult realiseeruda. Raamatupidamislike hinnangute muutused kajastatakse aruandes selle perioodi jooksul, mil muutus aset leiab. Hinnangud on detailsemalt kajastatud Lisas 1.5.

Kontserni raamatupidamise aruandes on kõik finantsnäitajad esitatud eurodes, mis on Kontserni arvestus- ja esitusvaluuta. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande põhjaruanded ja lisad on koostatud euro täpsusega, v.a kui ei ole märgitud teisiti.

Kontserni 2024. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta, mis hõlmab perioodi 01.01.2024 kuni 31.12.2024 ning võrreldavad finantsnäitajad on esitatud perioodi 01.01.2023 kuni 31.12.2023 kohta.

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid ning olemasolevate standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis on kohustuslikud ettevõtte aruandeperioodidele, mis algavad 01.01.2024 või hiljem. Ülevaade neist standarditest on esitatud allpool Lisas 1.3.

1.3. Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ning rahvusvahelise finantsaruandluse tõlgenduste komitee (IFRIC) tõlgendused

1.3.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2024:

„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral” – IFRS 16 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatused puudutavad müügi- ja tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” – IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheistkümneme kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu

sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsoon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentiks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2024, ei ole olulist mõju kontsernile.

1.3.2 Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad kontsernile kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2025 või hilisematel perioodidel ja mida kontsern ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

Finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise muudatused – IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

30. mail 2024 andis IASB välja IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused, et:

- (a) täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekanandesüsteemi kaudu;
- (b) täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;
- (c) lisada uut avalikustatavat teavet teatavate instrumentide kohta, mille lepingulised tingimused võivad muuta rahavoogusid (näiteks mõned instrumendid, mille omadused on seotud keskkonna-, sotsiaal- ja ühingujuhtimise (ESG) eesmärkide saavutamisega); ja
- (d) ajakohastada avalikustatavat teavet omakapitaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi (FVOCI).

Kontsern hindab, et 2024. aasta mais avaldatud muudatustel IFRS 9 ja IFRS 7 osas, sealhulgas täiendatud avalikustamisnõuetel seoses omakapitaliinstrumentidega, mis on kajastatud õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi (FVOCI), ei ole olulist mõju kontserni finantsaruannetele, kuna kontserni finantsvarade koosseisus hetkel selliseid instrumente ei esine.

Kontsern jälgib standardi edasist rakendamist ja vajadusel ajakohastab oma avalikustamispraktikat enne standardi kohustuslikku jõustumist 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

„IFRS-i raamatupidamisstandardite iga-aastased täiustused“ (rakendub 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Standardis IFRS 1 täpsustati, et IFRS-i raamatupidamisstandarditele üleminekul tuleb riskimaandus lõpetada, kui see ei vasta riskimaandamisarvestuse „kvalifitseeruvatele kriteeriumidele“, mitte „tingimustele“, et lahendada sõnastuse vahelisest vastuolust tulenev segadus IFRS 1 ja IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõuete vahel. IFRS 7 nõuab teabe avalikustamist kasumi või kahjumi kohta selliste finantsvarade kajastamise lõpetamise puhul, millega ettevõtte on jätkuvalt seotud, sealhulgas selle kohta, kas õiglase väärtuse mõõtmised hõlmasid „olulisi mittejälgitavaid sisendeid“. See uus fraas asendas viite „olulised sisendid, mis ei põhinenud vaadeldavatel turuandmetel“. Muudatuse järel on sõnastus kooskõlas standardiga IFRS 13. Lisaks täpsustati teatud IFRS 7 juhendi rakendamise näiteid ja lisati tekst, et näited ei pruugi illustreerida kõiki standardis IFRS 7 viidatud paragrahvides esitatud nõudeid. Standardit IFRS 16 muudeti täpsustamiseks, et kui rentnik on tuvastanud, et rendikohustus on IFRS 9 kohaselt aegunud, on rentnik kohustatud rakendama IFRS 9 juhiseid sellest tuleneva kasumi või kahjumi kajastamiseks kasumis või kahjumis. See täpsustus kehtib rendikohustuste kohta, mis aeguvad selle aruandeperioodi alguses või pärast seda, mil ettevõtte seda muudatust esmakordselt rakendab. IFRS 9 ja IFRS 15 vahelise vastuolu lahendamiseks tuleb nüüd nõuded ostjate vastu võtta algselt arvele „IFRS 15 rakendamisega määratud summas“, mitte „tehinguhinnas (nagu on määratletud standardis IFRS 15)“. Standardit IFRS 10 muudeti, et kasutada vähem veenvat keelt, kui ettevõtte on *de facto* agent ja täpsustamiseks, et IFRS 10 paragrahvis B74 kirjeldatud suhe on vaid üks näide asjaoludest, mille puhul on vaja otsustada, kas osapool tegutseb *de facto* agentina. Standardit IAS 7 parandati, et kustutada viited soetusmaksumuse meetodile, mis eemaldati IFRS-i raamatupidamisstandarditest 2008. aasta mais, kui IASB andis välja muudatuse „Tütarettevõttesse, ühiselt kontrollitavasse üksusse või sidusettevõttesse tehtud investeeringu maksumus“. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes“ – IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

2024. aasta aprillis andis IASB välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- kasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjade kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele.

Kontserni juhtkond tegeleb mõju hindamisega.

„Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine“ – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused (rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja

tema sidus- või ühissettevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad. 2015. aastal otsustas IASB nende muudatuste jõustumise tähtaja määramata ajaks edasi lükata. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontsernile.

1.4. Kokkuvõtte olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideerimine

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Kontsernil on kontroll. Neid konsolideeritakse kontserni raamatupidamise aastaaruandesse alates kontrolli tekkimise hetkest kuni selle lõppemiseni. Ema- ja tütarettevõtjate finantsnäitajad on konsolideeritud rida-realt. Kontserni siseste tehingute, saldode ning realiseerimata kasumite ja kahjumite elimineerimine toimub konsolideeritud aruannete koostamisel. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui need viitavad vara väärtuse langusele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruandes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse nende soetusmaksumuses, korrigeerituna võimalike vara väärtuse langusest tulenevate akumuleeritud allahindlustega.

Äriühendused

Kontsern käsitleb tehinguid mittekontrolliva osalusega kui tehinguid teiste osalejatega kontserni omakapitalis. Kui mittekontrollivalt osaluselt ostetud osalus tütarettevõtte netovarade bilansilises väärtuses erineb ostuhinnast, kajastatakse vahe omakapitalis.

Mittekontrollivale osalusele müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtte, mille üle Kontsernil (emaettevõttel) on kontroll. Kontroll loetakse olemasolevaks, kui Kontsernil on:

- võime suunata ettevõtte olulisi tegevus- ja finantspoliitikaid;
- osalus, mille kaudu ta saab kasu ettevõtte tegevusest ning
- võime oma otsustusõiguse kaudu mõjutada saadavat kasu.

Kontroll võib tuleneda:

- otsesest või kaudselt osalusest üle 50% hääleõigusest;
- lepingulisest kokkuleppest (osanike leping), mis annab Kontsernile otsustusõiguse juhtimise ja strateegiliste otsuste üle, isegi kui omandiprotsent on alla 51% või
- muudest asjaoludest, mille kaudu kontsernil on *de facto* või potentsiaalne kontroll, näiteks koheselt realiseeritav väljaostuoptioon (*call option*), mis annab kontsernile õiguse omandada kontrolliv osalus ja mille olemasolu loob tegeliku kontrollivõime sõltumata hetkeomandusest.

Sellised ettevõtted konsolideeritakse tütarettvõtetena täies mahus alates kontrolli tekkimise kuupäevast kuni kontrolli lõppemiseni. Konsolideerimisel elimineeritakse kõik kontsernisest tehingute ja saldode mõjud.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtte, mille üle Kontsernil on oluline mõju, kuid mitte kontroll. Oluline mõju tähendab võimet osaleda ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika kujundamises, kuid ilma seda valitsemata. Oluline mõju eeldatakse, kui Kontsernil on otsene või kaudne osalus 20%–50% hääleõigustest, välja arvatud juhul, kui on võimalik tõendada, et selline mõju puudub.

Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt:

- investeering kajastatakse algselt soetusmaksumuses;
- hiljem korrigeeritakse seda Kontserni osaluse võrra sidusettevõtte netovarade muutuses pärast soetamist;
- Kontserni osa sidusettevõtte kasumist või kahjumist kajastatakse kasumiaruandes.

Emaettevõtte eraldiseisev aruandes tütar- ja sidusettevõtete kajastamine

Emaettevõtte eraldiseisvas finantsaruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil, vähendatuna vajaduse korral väärtuse langusest tuleneva allahindlusega vastavalt IAS 36 nõuetele.

Finantsvarad

Finantsvarade klassifitseerimine ja kajastamine

Finantsvarade klassifitseerimine sõltub Kontserni ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest. Kontserni kõik finantsvarad on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategooriasse ning see hõlmab järgmisi finantsseisundi aruande kirjeid: „Raha ja raha ekvivalendid“, „Nõuded ja ettemaksud“, „Pikaajalised finantsvarad“.

Tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ning Kontsern on andnud üle sisuliselt kõik vara omamisega seotud riskid ja hüved.

Finantsvarad võetakse arvele nende õiglasest väärtuses, millele lisatakse tehingukulud (välja arvatud finantsvarade puhul, mida mõõdetakse õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande). Õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade tehingukulud kajastatakse kuluna perioodi kasumiaruandes.

Finantsvarade edasine kajastamine ja väärtuse langus

Finantsvarade edasine kajastamine sõltub Kontserni ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood koosnevad ainult põhiosa ja põhiosalt arvestatud intressist, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses efektiivse intressimäära meetodit kasutades. Korrigeeritud soetusmaksumusest arvatakse maha eeldatav krediidikahjum (ECL). Intressitulu, valuutakursi muutuste mõju ja väärtuse langus kajastatakse koondkasumiaruandes. Finantsvara kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse samuti koondkasumiaruandes.

Makseviivituse ja krediidiriski määratlus

Kontsern defineerib makseviivituse ja halvenenud krediitkvaliteediga vara IFRS 9 alusel järgmiselt:

Kvantitatiivsed kriteeriumid:

- makse on viivises üle 180 päeva järjest.

Kontsern hindab krediidiriski individuaalselt, mitte üksnes maksetähtaja ületuse põhjal. Äritegevuse eripära tõttu on kontsern võtnud seisukoha, et enne kui maksed ületavad 180 päeva, et ole need veel ebatõenäoliselt laekuvad, kuna enamjaolt on need ka kaetud pikaajaliste lepingute ning tagatistega.

Kvalitatiivsed kriteeriumid:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingutingimuste rikkumine, sealhulgas maksete mittetähtaegne laekumine;
- võlgniku äri tuleviku väljavaated, sealhulgas vastava majandussektori tulevikuperspektiivide ning üldise majandusarengu kontekstis;
- tõenäosus, et võlgnik on pankrotti minemas;
- finantsvara aktiivse turu kadumine seoses finantsraskustega;
- teadaolev informatsioon, mis viitab olulisele langusele finantsvara või finantsvarade grupi oodatud tuleviku rahavoogudes, kuigi nimetatud langust ei ole võimalik veel usaldusväärselt mõõta.

Need kriteeriumid on rakendatud kõikidele Kontserni finantsinstrumentidele ja kooskõlas sisemise krediidiriski juhtimise põhimõtetega.

Eeldatava krediidikahju mudel

Kontsern rakendab IFRS 9 kolmeefaasilist mudelit, mis hindab krediidiriski muutust alates esmasest arvelevõtmisest:

- Faas 1 – Madal krediidirisk ehk finantsvarad, mille krediidirisk ei ole suurenenud. Eeldatav krediidikahjum (ECL) arvutatakse 12 kuu horisondil.
- Faas 2 – Suurenenud krediidirisk ehk finantsvarad, mille krediidirisk on oluliselt suurenenud, kuid mis ei ole veel väärtuse langusega. ECL arvutatakse kogu lepingu kehtivusaja jooksul.
- Faas 3 – Väärtuse langus ehk finantsvarad, mille krediidikvaliteet on langenud (nt makseviivitus ≥ 180 päeva või pankrotioht). ECL arvutatakse kogu lepingu kehtivusaja jooksul.

Kontsern hindab eeldatavat krediidikahjumit, võttes arvesse:

- erapooletut ja tõenäosusega kaalutud hinnangut,
- raha ajaväärtust,
- minevikusündmusi, praeguseid tingimusi ja tulevasi majandusprognoose.

Kõik eeldatava krediidikahju arvestused tehakse kliendipõhiselt, kasutades riskikomponente PD (*probability of default* ehk makseviivituse tõenäosus), EAD (*exposure at default* ehk riskipositsioon makseviivituse hetkel) ja LGD (*loss given default* ehk makseviivitusest tulenev kahjumäär).

Kontsernil on aruandekuupäeva seisuga viis hüpoteegiga tagatud võlainstrumenti, mille puhul krediidirisk on minimaalne, mistõttu täiendav eeldatav krediidikahju ei ole juhtkonna hinnangul oluline.

Lühiajaliste nõuete puhul (nt ostjate nõuded) rakendab Kontsern IFRS 9 lubatud lihtsustatud lähenemist ja kasutab allahindlusmaatriksit, mis põhineb ajaloolistel makseviivituse andmetel ja majandusprognoosidel.

Kõik korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetud finantsvarad kajastatakse bilansis netosummas, millest on maha arvatud eeldatav krediidikahju.

Mittefinantsvarade väärtuse langus

Igal aruande kuupäeval hinnatakse, kas on olemas märke, mis viitavad varade väärtuse langusele. Kui sellised märgid esinevad, hinnatakse vara kaetavat väärtust, mis on suurem kahest järgnevast näitajast:

- vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud, või
- vara kasutusväärtus.

Kui vara bilansiline väärtus ületab tema kaetavat väärtust, kajastatakse väärtuse langusest tulenev kahjum perioodi kuludes.

Väärtuse languse kahjumid pööratakse tagasi juhul, kui on toimunud muutus hinnangutes, mis olid kahjumi aluseks (v.a *goodwill* ehk firmaväärtus).

Varud

Kontserni varud koosnevad kinnisvaraarendusprojektidest, mille eesmärk on arendada ja müüa valmis kinnisvaraobjekte (korterid, majad, äripinnad). Kontsern ei teosta ehitustöid omal jõul, vaid hangib ehitusteenuse kolmandatelt osapooltelt (ehitusettevõtelt).

Kontsernile kuulub maa ja sellele rajatav hoone, kuid ehitusperioodi jooksul kannab tööde teostamise ja kvaliteediga seotud riskid ehitusettevõtte kuni objekti valmimiseni ja üleandmiseni. Kontserni ülesanne on projekti juhtimine ja arenduse korraldamine, mitte ehitusteenuse osutamine.

Ehitusperioodi jooksul kapitaliseeritakse kõik arendusprojektiga seotud ehitusarved ja muud otsesed kulud varudesse.

Need kulud hõlmavad näiteks:

- ehitus- ja alltöövõtulepingute alusel tehtud töid;
- projekteerimis- ja järelevalveteenuseid;
- maamaksu ja muid otseseid kinnistuga seotud kulusid;
- arenduse finantseerimisel tekkivaid laenukasutuse kulusid (intresse), mis kapitaliseeritakse kuni objekti müügivalmiduseni (s.t kasutusloa saamiseni).

Valminud hoone kajastatakse varudes valmistoodanguna kuni müügini. Müügi hetkel kantakse vastava objekti või müüdüd pinna osa soetusmaksumus kulusse proportsionaalselt müüdüd ruutmeetritele.

Varude soetusmaksumuse ja netorealiseerimisväärtuse vahel rakendatakse madalama väärtuse printsiipi. Netorealiseerimisväärtus määratakse hinnangulise müügihinna alusel, millest on maha arvatud eeldatavad müügi lõpuleviimise ja turustamise kulud. Kui netorealiseerimisväärtus on madalam kui soetusmaksumus, kajastatakse väärtuse langus kasumiaruandes kuluna.

Kontserni ärimudel eeldab, et kinnisvaraarendusprojektid kuuluvad varude koosseisu kuni müügini ning neid ei käsitata kinnisvarainvesteeringutena (vt alljärgnev punkt "Kinnisvarainvesteeringud").

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse ärikinnisvaraobjekte (maa, hoone, äripind), mida Kontsern hoiab renditulu teenimiseks või väärtuse kasvuks, mitte müügiks. Sellised objektid hõlmavad näiteks valminud hooneid või pindasid, mis on välja renditud või hoitakse pikaajaliselt investeeringuna.

Kinnisvarainvesteering võetakse arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt seotud kulusid (nt notaritasud, riigilõivud, hindamis- ja nõustamiskulud). Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses ning nende amortisatsiooni ei arvestata. Õiglasel väärtuse muutused kajastatakse perioodi kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus hinnatakse diskonteeritud rahavoogude meetodi abil, kasutades turu- ja objektipõhiseid sisendeid (kapitalisatsioonimäärad, üüritasemed, vakantsusmäärad jne). Seda meetodit kasutab nii sõltumatu hindaja kui ka sisemised hindajad.

Kontsern hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust igal aruandekuupäeval ja kajastab muudatused vastavalt IAS 40 nõuetele.

Põhivara

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset põhivara kajastatakse finantsseisundi aruandes ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- varaobjekt on ettevõtte poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et ettevõtte saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest (sh kulutused, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta).

Finantsseisundi aruandes kajastatakse immateriaalset põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langus. Infosüsteemide ja tarkvara arendusega seotud kulud, mis kajastatakse immateriaalsete varadena, amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende eeldatava kasuliku eluea (2–10 aasta) jooksul. Firmaväärtust ei amortiseerita.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele õiglasel väärtusel, millest on maha arvestatud tehingukulu. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustised on klassifitseeritud kategooriatesse „korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad kohustised” ning sellesse kuuluvad järgmised finantskohustised (finantsseisundi aruande kirjed): „Võlad ja ettemaksud” ning „Laenukohustised”. Tulenevalt nimetatud kohustiste maksetähtajast ja tehingu tingimustest on nende bilansiline maksumus juhtkonna hinnangul ligilähedane õiglasele väärtusele.

Finantskohustise kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse selle kohustise täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotatud kasumi maksumääraks on 22%

ehk 22/78 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Maksuvabastuse eelduseks on tingimus, et dividendi saanud ja edasi maksval äriühingul oli dividendide saamisel vastavas äriühingus vähemalt 10% suurune osalus. Varasemalt regulaarsetele dividendidele kehtinud madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast ei ole enam kohaldatav alates 1. jaanuarist 2025. Enne antud kuupäeva saadud madalama maksumääraga maksustatud dividendide edasi jaotamisel on võimalik rakendada üleminekusätet.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kuluna ning kohustusena planeeritava dividendi väljamakse ulatuses. Edasilükkunud tulumaksu arvestatakse tütarettevõtete omandamisjärgselt jaotamata kasumilt ja muude reservide omandamisjärgsetelt muutustelt, välja arvatud juhul, kui kontsern kontrollib tütarettevõtte dividendipoliitikat ja on tõenäoline, et ajutine erinevus dividendide kaudu ega muul viisil lähitulevikus ei tühistu. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka tütarettevõttesse tehtud investeeringutega seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kontsern ei kajasta sellistelt ajutistelt erinevustelt edasilükkunud tulumaksu kohustusi, välja arvatud juhul, kui juhtkond eeldab, et ajutised erinevused lähitulevikus tühistuvad.

Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõttel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeeringutelt tütar-, sidus- ja ühissetevõttesse ning filiaalidesse.

Kontserni kuuluvad Läti juriidilised isikud arvestavad maksustatavat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti Vabariigi kehtivale seadusandlusele. Lätis maksustatakse ettevõtte kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2023: samuti 20/80).

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus investeeringutelt Eesti ja Läti tütar- ja sidusettevõttesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtte kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada. Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised kajastatakse finantsseisundi aruandes juhul, kui ettevõttel on tekkinud eelnevate sündmuste tagajärjel seaduslikul või lepingulisel alusel põhinev kohustis; on tõenäoline, et kohustise täitmine on tõenäoline ning selle suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Eraldised on kajastatud juhtkonna parima hinnangu alusel ja nende tehingute tegelikud kulud võivad erineda käesoleva hetke hinnangutest.

Tingimuslike kohustistena avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades lubadused, garantiid ja muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks.

Kontsern ei moodusta eraldi garantiieraldist, kuna sõlmitud ehituslepingute kohaselt vastutab ehitusettevõtte teostatud tööde kvaliteedi ja puuduste kõrvaldamise eest klientidele müüdüd garantiiperioodidel.

Kõik ehituslepingud sisaldavad garantiiperioodi, mille pikkus on võrdne klientidele pakutud garantiiga ning mille jooksul ehitaja on kohustatud omal kulul kõrvaldama tööde puudused.

Kontsernil endal ei ole täiendavat garantiikohustust ega oodatavat rahalist kohustust garantiiperioodi jooksul.

Juhtkonna hinnangul ei eksisteeri IAS 37 mõistes õiguslikku ega sisulist kohustust, mistõttu garantiieraldist ei ole bilansis kajastatud.

Tulu kajastamine

Kontserni müügitulu sisaldab tulu kinnisvara müügist, üüritulu, kommunaal- ja halduskulude vahendamise kasumit (tulud saldeeritakse kaasneva kuluga), projektijuhtimistasu ning muid tulusid teenuste müügist.

Tulu kinnisvara müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Tulu teenuste müügist ning projektijuhtimisest kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, st teenuse osutamise perioodil.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Kõik varad ja kohustised, mille õiglast väärtust finantsaruannetes mõõdetakse või avalikustatakse, liigitatakse õiglase väärtuse hierarhiasse, mida kirjeldatakse järgmiselt, lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel tervikuna oluline:

- Tase (T) 1 – identsete varade ja kohustiste noteeritud turuhinnad aktiivsetel turgudel.
- Tase (T) 2 – hindamismeetodid, mille puhul on madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline, otseselt või kaudselt jälgitav.
- Tase (T) 3 – hindamismeetodid, mille puhul on madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline, mittejälgitav.

2. taseme õiglast väärtust hinnatakse turuinfo abil ja hindamine põhineb jälgitavatel sisenditel.

3. taseme õiglast väärtust hinnatakse diskonteeritud rahavoogude hindamismeetodit kasutades ja hindamine põhineb mittejälgitavatel sisenditel.

Nõuete õiglast väärtust mõõdetakse diskonteeritud rahavoogude meetodil vastavalt IFRS 13-le õiglase väärtuse hierarhia 3. taseme sisendite alusel.

Pikaajaliste finantskohustuste õiglane väärtus määratakse diskonteeritud tuleviku lepinguliste raha-voogude baasil, kasutades turu intressimäära 8-10%, mis on kontsernile kättesaadav sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel (tase 3).

Juhatuse hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud lühiajaliste finantsvarade ja -kohustiste raamatupidamislikud väärtused 31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga oluliselt nende õiglasest väärtusest, kuna need tasutakse 12 kuu jooksul arvestatuna aruandekuupäevast. Samuti ei erine pikaajaliste laenude ja võlakohustiste õiglased väärtused oluliselt nende raamatupidamislikust väärtusest, kuna nende intressimäärad vastavad turul kehtivatele intressimääradele.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid aruandeperioodi lõpu seisuga ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandeperioodi lõpu seisuga sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades.

1.5. Raamatupidamisarvestust puudutavad olulised otsused ja hinnangud

Aruannete koostamisel on kasutatud raamatupidamishinnanguid ja eeldusi, mis mõjutavad aruandes kajastatud varasid ja kohustisi. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodis. Alljärgnevad hinnangud omavad suurimat mõju käesolevas raamatupidamise aastaaruandes kajastatud finantsinformatsioonile.

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Kontserni nõuded ostjate vastu, laenuõuded ja muud nõuded seisuga 31.12.2024 summas 20 982 218 eurot, sh pikaajalised nõuded summas 17 662 695 eurot (31.12.2023: 16 522 227 eurot, sh pikaajalised nõuded summas 14 018 776 eurot) on juhtkonna hinnangul tõenäoliselt laekuvad. (Lisa 2).

Juhtkond hindab nõuete laekumist lähtudes IFRS 9 põhimõtetest, võttes arvesse makseviivituse tõenäosust (PD), riskipositsiooni (EAD) ja võimaliku kahju määra (LGD).

Lühiajaliste nõuete puhul (nt ostjate nõuded) rakendab Kontsern IFRS 9 lubatud lihtsustatud lähenemist ja kasutab allahindlusmaatriksit, mis põhineb ajaloolistel makseviivituse andmetel ja majandusprognosidel.

Eeldatava krediidikahju (ECL) mudeli sisendid põhinevad ajaloolisel kogemusel, klientide maksekäitumisel ning makromajanduslikel prognoosidel. Juhtkond jälgib regulaarset maksekäitumist ja rakendab hinnangulist allahindlust, kui ilmnevad makseviivituse tunnused või krediidiriski oluline suurenemine.

Juhtkonna hinnangul on aruandekuupäeval kõik olulised nõuded piisavalt tagatud ja tõenäoliselt täielikult laekuvad.

Laenuõuete hindamine ja klassifitseerimine

Juhtkond on hinnanud, et väljastatud laenude ärimudel on lepinguliste rahavoogude kogumine. Lepingulised rahavood koosnevad põhiosa tagasimaksetest ja põhiosalt arvestatud intressidest, mis sisaldavad tasu raha ajaväärtuse, krediidiriski ja administratiivkulude eest. Seetõttu on kõik laenuõuded klassifitseeritud ja kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lisaks hindab juhtkond iga aruandeperioodi lõpus eeldatavat krediidikahju, kasutades IFRS 9 kolmeetapilist mudelit (madal risk, suurenenud risk, väärtuse langus). Juhtkonna hinnangud põhinevad maksevõime, tagatiste ja turutingimuste analüüsil. Antud laenud on väljastatud eelkõige Invego brändi kasutatavatele, kuid mitte konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele, mis täidavad ühist eesmärki – suurendada Invego äritegevuse mahtusid ja tulusid. Juhtkonna hinnangul väljastatud laenudele täiendavat allahindlust ei ole vaja teostada.

Juhtkond hindab regulaarselt oma varasemaid kogemusi ja muid asjakohaseid tegureid, et kujundada hinnanguid. Nende hinnangute muutused võivad oluliselt mõjutada selle perioodi finantsaruandeid, milles muudatused kajastuvad. Juhtkonna hinnangul on kasutatud eeldused asjakohased ning nende põhjal koostatud majandusaasta finantsaruanded annavad ettevõtte finantsseisundist ja majandustulemustest õiglase ülevaate.

Varude väärtuse hindamine ja garantiieraldise puudumine

Kontserni varud koosnevad valdavalt suuremahulistest elukondlikest kinnisvaraarendusprojektidest, mida arendatakse müügiks. Varude väärtust hinnatakse madalama väärtuse printsiibil, võrreldes soetusmaksumust

ja netorealiseerimisväärtust, ning hinnangud põhinevad juhtkonna ja sõltumatute kinnisvaraturu analüüside tulemustel.

Kõik ehituses olevad projektid on kaetud ehitusaegse kindlustusega. Samuti kindlustatakse kõik ehituslikult valmis kodud kindlustuslepingutega nii, et kõik tavapärased riskid on tagatud. Kontsern ei moodusta garantiieraldist, kuna kõik ehitustööd teostatakse lepingupartnerite (ehitusettevõtete) poolt, kes vastutavad teostatud tööde kvaliteedi ja puuduste kõrvaldamise eest. Kõik ehituslepingud sisaldavad projektis rajatud kodude müügilepingutele vastavat garantiiperioodi, mille jooksul tööde puuduste kõrvaldamine on ehitaja kohustus. Kontsernil endal puudub õiguslik või sisuline kohustus garantiikulud kanda, mistõttu IAS 37 kohast eraldist ei ole bilansis kajastatud.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute jääk seisuga 31.12.2024 on 84 523 107 eurot (31.12.2023: 5 615 648 eurot). Aruandeperioodil kajastatud õiglase väärtuse muutuse mõju kasumiaruandele oli 6 047 814 eurot (2023. aastal: 2 440 000 eurot) (Lisad 5 ja 13).

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab Kontsern välja üürimise otstarbel rajatavat ja üürile antud ärikinnisvara investeeringuid. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud vastavalt IAS 40 nõuetele õiglases väärtuses, kuna see peegeldab kõige paremini vara majanduslikku sisu ja turuväärtust aruandekuupäeva seisuga. Kontsern hindab õiglast väärtust vastavalt turupraktikale diskonteeritud rahavoogude meetodi ja turupõhiste sisendite abil, kasutades järgmisi peamisi hinnangulisi parameetreid:

- üüritaseme ja vakantsusmäärade turupõhine analüüs;
- kapitalisatsioonimäärad;
- diskontomäärad;
- üüritulu indekseerimine.

Hinnangute aluseks on kas sõltumatute kinnisvarahindajate eksperthinnangud või juhtkonna sisemised analüüsid, mis põhinevad turuinfole ja võrreldavate objektide tehingutele. Kõik hinnangud tehakse turupõhiselt, võttes arvesse objekti asukohta, seisukorda, üürnike kvaliteeti ja piirkonna turutrende.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse perioodi koondkasumiaruandes. Juhtkonna hinnangul võivad turutingimuste muutused oluliselt mõjutada kinnisvarainvesteeringute väärtust ja seeläbi kontserni finantsseisundit.

Kontrolli olemasolu tütarettevõtetes alla 51 % osalusega

Kõik Kontserni kuuluvad ettevõtted on Invego meeskonna igapäevase juhtimise all, kasutavad äritegevuseks Invego brändi ja täiendavad suures pildis ettevõtete grupi äritegevuse mahtusid. Osalusprotsendid on erinevate ettevõtete puhul erinevad tulenevalt Kontserni praktikast kaasata täiendavat kapitali erinevatelt Eesti investoritelt. Kontsern hindab kontrolli olemasolu tütarettevõtetes, kus osalusprotsent on alla 51%, vastavalt standardi IFRS 10 nõuetele. Kontrolli olemasolu ei sõltu ainult omandatud osaluse suuruselt, vaid võimest suunata üksuse olulisi tegevuspoliitikaid ja saada sellest kasu.

Juhtkonna hinnangul on sellistes ettevõtetes kontroll tagatud osanikelepingu alusel, mis sätestab:

- Kontserni õiguse nimetada või kinnitada juhatuse liikmed ja määrata nende volitused;
- Kontserni hääleõiguse ülekaalu teatud võtmeotsustes (nt finantseerimine, investeringud, projektide heakskiitmine);
- õiguse juhtida üksuse strateegilisi ja operatiivseid otsuseid;
- õigus koheselt kasutada realiseeritav väljaostuoptioon (*call option*), mis annab Kontsernile õiguse omandada kontrolliv osalus ja mille olemasolu loob tegeliku kontrollivõime sõltumata hetkeomandusest.

Osanikelepingu sätted tagavad, et Kontsernil on praktiline otsustusõigus ja võime suunata ettevõtte tegevust ka juhul, kui nominaalne osalus on väiksem kui 51%. Sellest tulenevalt on vastavad ettevõtted konsolideeritud tütarettvõtetena IFRS 10 mõistes, kuna Kontsern valdab kontrolli sisuliselt, mitte üksnes formaalselt.

Juhtkond hindab kontrolli olemasolu igal aruandekuupäeval, arvestades võimalikke muutusi osanike kokkulepetes, hääleõigustes, väljaostuoptioonis ja juhtimisstruktuuris.

1.6. Riski- ja kapitali juhtimine

Oma igapäevategevuses peab ettevõtte arvestama erinevate finantsriskidega: krediidirisk, tururisk (hõlmab intressimäärade tõusu riski), müügiks rajatavate kodude turustatavuse risk, likviidsusrisk ja kapitalirisk. Finantsriskide juhtimise eesmärk on kontrollida finantsriske ja selle kaudu kaasa aidata eesmärgistatud finantstulemuse saavutamisele. Ettevõtte finantsriskide juhtimine põhineb seadustel, regulatsioonidel ja rahvusvahelistest finantsaruandlusstandarditest tulenevatel nõuetel, samuti ettevõtte sisemistel regulatsioonidel ja hea tava põhimõtetel.

Pangalaene võetakse vastavalt projektide äriplaanidele ulatuses, mida projekt suudab oma tulevikus teenitavatest tuludest ilma täiendava omaniku panuseta teenindada.

Kontserni ettevõtted pole teenuste turu mõttes väga suure mõjuga, tänaseks moodustavad suure enamuse kliendibaasist Eesti ja Läti eraisikutest kodusid ostvad kliendid.

Ettevõtte riskijuhtimine on üles seatud mitmetasandilisena, kus esimene kaitseliin ehk iga eraldiseisev ärivaldkond on vastutav oma osakonna riskide võtmise ning igapäevase juhtimise eest. Teine kaitseliin ehk vastavuskontrolli ja riskide juhtimist ning maandamist teostab ettevõtte finantsjuhtimine. Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise valdkonna riskide juhtimine toimub kooskõlas valdkonna spetsiifiliste regulatsioonidega.

1.6.1. Kapitali juhtimine ja kapitalirisk

Kontserni eesmärk kapitali juhtimisel on tagada:

- ettevõtte tegevuse jätkuvus läbi kasumliku äritegevuste teostamise, hinnates regulaarselt projektide arengut ja äriplani täitmise võimekust, tehes vajaduspõhiselt korrekture äristrateegias ja müügitaktikas;

- ettevõtte konkurentsivõime pikemas tulevikus läbi pideva turuseisu hindamise ja tulevikku suunatud arenduspotentsiaaliga kinnistute soetamise ning arendusportfelli laiendamise;
- võrdne kohtlemine arendusprojekte elluviivate tütarettevõtete osanike vahel;
- kapitalinõuete täitmine, nagu need on kehtestatud asjakohastes seadustes ja regulatsioonides.

Kontsern käsitleb kapitalina kogusummat, mis koosneb omakapitalist ja laenukapitalist. Omakapitali moodustavad aktsiakapital, ülekursid, jaotamata kasum ning muud omakapitali komponendid. Laenukapital hõlmab intressikandvaid finantskohustusi.

Kapitalirisk viitab võimalusele, et kontsern ei suuda tagada piisavat kapitalibaasi oma tegevuse finantseerimiseks või õiguslike nõuete täitmiseks. Kapitalirisk maandatakse konservatiivse laenupoliitika, projektide rahavoogude regulaarse analüüsi ning omakapitali tugevdamise kaudu.

Vastavalt turul kehtivale heale tavale kasutab kontsern kapitali jälgimiseks netovõla ja kogu kapitali suhet:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------|------------|
| Laenukohustised | 69 892 344 | 20 447 333 |
| Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid | -2 803 113 | -277 736 |
| Netovõlg | 67 089 231 | 20 169 597 |
| Omanikele kuuluv omakapital kokku | 20 563 627 | 13 891 883 |
| Netovõlg ja omanikele kuuluv omakapital kokku | 87 652 858 | 34 061 480 |
| Neto võlakohustiste osakaal | 77% | 59% |

Kontserni netovõlg seisuga 31.12.2024 oli 67,089 mln eurot (31.12.2023: 20,169 mln eurot).

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| Raha ja raha ekvivalendid | 2 803 113 | 277 736 |
| Lühiajalised laenukohustused | -3 851 423 | -5 610 441 |
| Pikaajalised laenukohustused | -66 040 921 | -14 836 892 |
| Netovõlg | -67 089 231 | -20 169 597 |
| Raha ja raha ekvivalendid | 2 803 113 | 277 736 |
| Fikseeritud intressimääraga laenukohustused | -25 011 740 | -17 372 050 |
| Ujuva intressimääraga laenukohustused | -44 880 604 | -3 075 283 |
| Netovõlg | -67 089 231 | -20 169 597 |

| | RAHA JA RAHA EKVIVALENDID | VÕLAKOHUSTISED | KOKKU |
|------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Netovõlg 31.12.2023 | 277 736 | -20 447 333 | -20 169 597 |
| Rahavoog | 1 374 357 | -5 295 896 | -3 921 539 |
| Tütarettevõtete lisandumised | 1 151 021 | -46 729 039 | -45 578 018 |
| Jagunemise mõju* | 0 | 3 608 339 | 3 608 339 |
| Loovutuslepingud* | 0 | -1 028 415 | -1 028 415 |
| Netovõlg 31.12.2024 | 2 803 113 | -69 892 344 | -67 089 231 |

*2024. aastal toimus jagunemisi, mis vähendasid võlakohustisi 3,608 mln euro võrra ning loovutuslepinguid, mis suurendasid võlakohustisi 1,028 mln euro võrra. Antud tehingud ei kajastu rahavoogude aruandes.

1.6.2. Finantsriskid

Krediidirisk

Kontserni krediidiriskile avatud positsioon hõlmab:

1. Raha ja raha ekvivalendid
2. Lühiajalised finantsinvesteeringud
3. Nõuded ja ettemaksed

Krediidirisk kajastab potentsiaalset kahju, mis tuleneb vastaspoole suutmatusest täita õigeaegselt endale võetud kohustusi Kontserni ettevõtete ees.

| MAKSIMAALNE KREDIIDIRISKILE AVATUD POSITSIOON (eurodes) | LISAD | KUNI 1 AASTA | 1-5 AASTAT | BILANSILINE VÄÄRTUS |
|---|----------|--------------|------------|---------------------|
| 31.12.2024 | | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | | 2 803 113 | 0 | 2 803 113 |
| Finantsinvesteeringud | | 180 595 | 0 | 180 595 |
| Nõuded ja ettemaksed | 2, 3, 14 | 3 319 523 | 17 662 695 | 20 982 218 |
| | | 6 303 231 | 17 662 695 | 23 965 926 |
| 31.12.2023 | | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | | 277 736 | 0 | 277 736 |
| Finantsinvesteeringud | | 159 062 | 0 | 159 062 |
| Nõuded ja ettemaksed | 2, 3, 14 | 2 503 452 | 14 018 776 | 16 522 227 |
| | | 2 940 250 | 14 018 776 | 16 959 025 |

Krediidiriskile avatud positsioon rahast ja raha ekvivalentidest, mida hoitakse nendes krediidasutustes, kannab juhtkonna hinnangul olemuselt madalat krediidiriski. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded seisuga 31.12.2024 ei oma juhtkonna hinnangul kõrget krediidiriski. Suur osa neist nõuetest on seotud osapoolte vahelised, mis ei kuulu Invego Group OÜ kontserni koosseisu, kuid mille tegevust juhib Invego Group OÜ juhatus. Sellest tulenevalt hindab juhtkond nende nõuete realiseerimise riski madalaks, kuna osapoolte üle on olemas oluline mõju ning rahavoogude laekumine on juhtkonna hinnangul väga tõenäoline.

Kontserni raha ja raha ekvivalentide ning lühiajaliste hoiuste hulgas kajastatud pangakontode saldod ja deposiidid jagunevad pankad reitingute (*Moody's longterm*) järgi alljärgnevalt:

| REITING (eurodes) | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------|------------------|----------------|
| Aa2 | 52 972 | 223 804 |
| A3 | 2 736 321 | 50 071 |
| KOKKU | 2 789 293 | 273 876 |

Tururisk

Tururisk hõlmab intressimäära ja valuutariski.

Tururisk väljendab potentsiaalset kahju, mis võib tekkida valuutakursside või intressimäärade ebasoodsatest muutustest.

Valuutarisk võib tekkida seoses välisvaluutas nõuete ja kohustiste tekkimisega klientide vastu. Kontserni peamiseks valuutaks on euro ning aruandekuupäeva seisuga välisvaluutas tehtud tehinguid ei olnud ning seetõttu on ettevõtte juhtkonna hinnangul valuutarisk minimaalne.

Intressimäära risk avaldub Emaettevõtte puhul nõuetes laenusajate vastu ning kohustises laenuandjate ees, mis kannavad ettevõtte juhtkonna hinnangul ebaolulist intressimäära riski. Kõik Emaettevõtte laenud on fikseeritud intressimääraga ning ettevõttes ei ole ujuva intressimääraga kohustusi.

Kontserni tütaretevõtetel on aga võetud pangalaene, mille intressimäärad on seotud Euriboriga, mistõttu on kontserni tasandil teatav kokkupuude intressimäära riskiga. Juhtkond jälgib intressikeskkonna muutusi ning hindab regulaarselt vajadust riskimaandamise meetmete rakendamiseks. Intressimäära riski mõju, kui Euribor tõuseks või langeks 10 baaspunkti oleks +23 650 eurot, -23 634 eurot (2023. +1 621 eurot, -1 619 eurot).

| | LISAD | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Fikseeritud intressiga kohustised | 9, 14 | 25 011 739 | 17 372 049 |
| Lühiajalised muutuva intressiga kohustised | 9, 14 | 356 235 | 103 802 |
| Pikaajalised muutuva intressiga kohustised | 9 | 44 524 370 | 2 971 481 |
| Intressikandvad laenukohustised kokku | | 69 892 344 | 20 447 333 |
| Fikseeritud intressiga laenuõuded | 3, 14 | 16 497 686 | 14 971 956 |

Likviidsusrisk

Likviidsusriskiks loetakse ohtu, et kontserni ettevõtted ei suuda oma rahalisi kohustusi täita õigeaegselt ja täies ulatuses. Likviidsusrisk hõlmab järgmisi finantskohustisi (finantsseisundi aruande kirjed): „Võlad ja ettemaksud“, ning „Laenukohustised“ seisuga 31.12.2024 summas 89,020 mln eurot (31.12.2023: 22,067 mln eurot).

Likviidsusriski maandamiseks omab Kontsern pidevalt piisavalt käibevahendeid, et täita käibekohustusi. Kontsern on loonud protsessi grupi rahalise seisu jälgimiseks ja planeerimiseks, et tagada optimaalne likviidsus igal ajahetkel.

Juhtkonna hinnangul on likviidsuse risk ebaoluline, kuivõrd käibevara ületab lühiajalisi kohustisi 1,62 korda (31.12.2023 1,35 korda).

Kohustiste jaotus maksetähtaegade järgi

| 31.12.2024 | KUNI 1 AASTA | 1-5 AASTAT | BILANSILINE VÄÄRTUS |
|---------------------|--------------|------------|---------------------|
| Võlad ja ettemaksed | 5 244 427 | 14 119 769 | 19 364 196 |
| Laenukohustised | 3 851 423 | 66 040 921 | 69 892 344 |
| | 9 095 850 | 80 160 690 | 89 256 540 |
| 31.12.2023 | | | |
| Võlad ja ettemaksed | 960 359 | 662 574 | 1 622 933 |
| Laenukohustised | 5 610 441 | 14 836 892 | 20 447 333 |
| | 6 570 799 | 15 499 467 | 22 070 266 |

| 31.12.2024 | LISAD | KUNI 1 AASTA | 2-5 AASTAT | KOKKU | BILANSILINE VÄÄRTUS |
|--|----------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Vara | | | | | |
| Raha ja pangadeposiidid | | 2 803 113 | 0 | 2 803 113 | 2 803 113 |
| Nõuded ostjate vastu | 2 | 449 901 | 0 | 449 901 | 449 901 |
| Laenud ja intressid | 2, 3, 14 | 1 859 379 | 17 662 695 | 19 522 074 | 19 522 074 |
| Muud lühiajalised nõuded | 2 | 1 010 244 | 0 | 1 010 244 | 1 010 244 |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud | | 180 595 | 0 | 180 595 | 180 595 |
| Kokku | | 6 303 231 | 17 662 695 | 23 965 926 | 23 965 926 |
| Kohustised | | | | | |
| Võlad tarnijatele | 8 | 2 525 980 | 0 | 2 525 980 | 2 525 980 |
| Saadud ettemaksed | 8 | 1 542 924 | 12 854 330 | 14 397 254 | 14 397 254 |
| Laenud ja intressid* | 8, 9, 14 | 4 715 221 | 67 297 182 | 72 012 403 | 72 012 403 |
| Muud võlad | 8 | 311 725 | 9 178 | 320 903 | 320 903 |
| Kokku | | 9 095 850 | 80 160 690 | 89 256 540 | 89 256 540 |
| Netofinantsinstrumendid (-kohustis) | | -2 792 619 | -62 497 995 | -65 290 614 | -65 290 614 |

| 31.12.2023 | LISAD | KUNI 1 AASTA | 2-5 AASTAT | KOKKU | BILANSILINE VÄÄRTUS |
|--|----------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Vara | | | | | |
| Raha ja pangadeposiidid | | 277 736 | 0 | 277 736 | 277 736 |
| Nõuded ostjate vastu | 2 | 41 822 | 0 | 41 822 | 41 822 |
| Laenud ja intressid | 2, 3, 14 | 2 357 192 | 14 018 776 | 16 375 967 | 16 375 967 |
| Muud lühiajalised nõuded | 2 | 104 438 | 0 | 104 438 | 104 438 |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud | | 159 062 | 0 | 159 062 | 159 062 |
| Kokku | | 2 940 249 | 14 018 776 | 16 959 025 | 16 959 025 |
| Kohustised | | | | | |
| Võlad tarnijatele | 8 | 292 004 | 0 | 292 004 | 292 004 |
| Saadud ettemaksed | 8 | 78 853 | 0 | 78 853 | 78 853 |
| Laenud ja intressid* | 8, 9, 14 | 6 195 165 | 15 499 380 | 21 694 545 | 21 694 545 |
| Muud võlad | 8 | 4 777 | 87 | 4 863 | 4 863 |
| Kokku | | 6 570 799 | 15 499 467 | 22 070 266 | 22 070 266 |
| Netofinantsinstrumendid (-kohustis) | | -3 630 550 | -1 480 691 | -5 111 241 | -5 111 241 |

*Tulevaste intressimaksete graafikut ei ole võimalik määratleda piisava täpsusega. Vastavalt kinnisvaraarenduses levinud praktikale, on kinnistute ostmiseks võetud laenud määratlemata tagasimaksegraafikuga. Nende laenude tagasimaksed sõltuvad vastava arendusprojekti valmimise kiirusest ning rahavoogude tekkimise perioodist projekti valmides. Sellest tulenevalt on juhtkond arvamusel, et isegi nende parim hinnang eeldatavate intressimaksete ajastuse osas ei oleks selle aruande tarbijatele piisavalt täpne ning seda informatsiooni ei ole avalikustatud.

1.6.3. Muud äririskid

Tegevusrisk

Tegevusrisk viitab riskile, mis tuleneb sisemistest protsessidest, süsteemidest või inimestest (nt vead, katkestused, tehnilised rikked). Kontsern maandab tegevusriske läbi kvaliteedijuhtimise, IT-süsteemide seire, kontrolleri tegevuse ja riskitundlike protsesside monitooringu.

Juriidiline risk

Juriidiline risk viitab õiguslike vaidluste või seadusemuudatuste mõjule ettevõtte tegevusele. Kontsern kasutab usaldusväärseid õiguspartnereid ja järgib kehtivat regulatsiooni, sh kinnisvaraarenduse ja ehitusega seotud õigusakte. 2024. aastal ei olnud olulisi pooleliolevaid kohtuvaidlusi.

1.6.4. Õiglase väärtuse hinnang

Kontserni hinnangul ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade ja -kohustiste bilansilised väärtused seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Finantsvarade ja -kohustiste õiglast väärtust hinnatakse järgides IFRS 13 põhimõtteid ja klassifitseeritakse vastavalt õiglasel väärtusel mõõtmise hierarhiasse:

- **Tase 1:** Noteeritud hinnad aktiivsel turul identsete varade või kohustuste jaoks – Kontsernil puuduvad sellesse kategooriasse kuuluvad finantsvarad.
- **Tase 2:** Muud vahetult või kaudselt jälgitavad sisendid kui Tase 1 hinnad – Näiteks teatud fikseeritud tulumääraga võlainstrumendid, mille hindamisel kasutatakse turul saadaval olevat tootlust või võrdlusinstrumendi hindasid.
- **Tase 3:** Mittejälgitavad sisendid – Eelkõige kuuluvad siia seotud osapooltele antud laenud ja muud pikaajalised laenunõuded, mille õiglast väärtust hinnatakse diskonteeritud rahavoogude meetodi abil. Diskonteerimisel kasutatakse juhtkonna hinnangulist turupõhist diskontomäära, mis kajastab tururiske ja krediidiriski.

| FINANTSINSTRUMENT | LIIK (VARA/KOHUSTIS) | ÕIGLASE VÄÄRTUSE TASE | MÕÕTMISMEETOD | PEAMISED SISENDID |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Seotud osapoolte laenud | Finantsvara | Tase 3 | Diskonteeritud rahavood | Diskontomäär, rahavoogude prognoos |
| Muud laenud | Finantsvara | Tase 3 | Diskonteeritud rahavood | Diskontomäär, rahavoogude prognoos |
| Pangalaenud | Finantskohustis | Tase 2 | Turuandmete põhised hinnangud | Diskontomäär, turuintressid |

Finantsvarade õiglast väärtust hinnatakse järgides IFRS 13 põhimõtteid ja klassifitseeritakse vastavalt õiglase väärtuse mõõtmise hierarhiasse.

Taseme määramine olenevalt sellest, kas hindamisel on kasutatud jälgitavaid turusisendeid (Tase 2) või mittejälgitavaid sisendeid (Tase 3).

Kõik vajalik lisateave õiglasest väärtusest mõõtmise kohta on esitatud lisades vastavaltnõuetele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

| (eurodes) | LISAD | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Nõuded ostjate vastu | | 449 901 | 41 822 |
| Maksude ettemaksed | | 319 579 | 35 248 |
| Laenunõuded | 3, 14 | 16 497 686 | 14 971 956 |
| Intressinõuded | 14 | 3 024 388 | 1 404 012 |
| Ettemaksed | | 28 338 | 17 242 |
| Muud nõuded | | 662 328 | 51 948 |
| Nõuded ja ettemaksed kokku | | 20 982 218 | 16 522 227 |

Kontsern müüs 2024. aastal osalusi ning muude nõuete all kajastuvad mh nõuded osaluste eest müügihinnas 385 267 eurot.

| sh pikaajalised nõuded | LISAD | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Pikaajalised laenunõuded | 3, 14 | 15 214 625 | 12 872 581 |
| Intressinõuded | 14 | 2 448 070 | 1 146 195 |
| Pikaajalised nõuded kokku | | 17 662 695 | 14 018 776 |

Lisa 3 Laenunõuded

| LAENUNÕUDED | 31.12.2024 | 12 KUU JOOKSUL | 1-5 AASTA JOOKSUL | INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK | ALUS- VALUUTA | TÄHTAEGADE VAHEMIK | LISAD |
|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------|-------|
| Laenunõuded seotud osapooled | 5 068 817 | 197 309 | 4 871 507 | 0%-15% | EUR | 2025-2030 | 2, 14 |
| Laenunõuded muud laenud | 11 428 869 | 1 085 752 | 10 343 117 | 0%-20% | EUR | 2025-2030 | 2 |
| Laenunõuded kokku | 16 497 686 | 1 283 061 | 15 214 625 | | | | |

| LAENUNÕUDED | 31.12.2023 | 12 KUU JOOKSUL | 1-5 AASTA JOOKSUL | INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK | ALUS- VALUUTA | TÄHTAEGADE VAHEMIK | LISAD |
|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------|-------|
| Laenunõuded seotud osapooled | 7 496 178 | 1 303 423 | 6 192 755 | 0%-15% | EUR | 2024-2030 | 2, 14 |
| Laenunõuded muud laenud | 7 475 777 | 795 952 | 6 679 826 | 0%-20% | EUR | 2024-2030 | 2 |
| Laenunõuded kokku | 14 971 956 | 2 099 375 | 12 872 581 | | | | |

Laenunõuete osas teostati 2024. aastal allahindlusi summas 218 600 eurot (2023. aastal ei moodustatud allahindlusi) (Lisa 14).

Lisa 4 Varud

| (eurodes) | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------|-------------------|------------------|
| Lõpetamata toodang | 14 054 763 | 5 121 314 |
| Lõpetamata ehitus | 14 054 763 | 5 121 314 |
| Varud kokku | 14 054 763 | 5 121 314 |

Varudele ei ole aruandeaastal ega võrdlusperioodil tehtud allahindlusi ning allahindlusi ei ole tühistatud. Varusid ei ole tagatiseks panditud.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute liikumine

| (eurodes) | LISAD | |
|---|-------|------------|
| Õiglase väärtuse meetod | | |
| 31.12.2022 | | 0 |
| Ostud ja parendused | | 3 175 647 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 13 | 2 440 000 |
| 31.12.2023 | | 5 615 647 |
| Ostud ja parendused | | 1 081 065 |
| Lisandumised seoses tütarettevõtete üle kontrolli omandamisega* | 6 | 71 778 581 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 13 | 6 047 814 |
| 31.12.2024 | | 84 523 107 |

*Lisandumine tuleneb tütarettevõttest Invego Volta1 OÜ (lisa 6).

Investeeringutelt teenitud tulu ja kulud

| | LISAD | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------|------------|------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu | 10 | 599 581 | 284 088 |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud | 11 | -49 110 | 0 |
| Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus | | 84 523 107 | 5 615 647 |

Tagatised ja mõõtmise alus

Saadud laenude tagatiseks on seatud kinnisvarainvesteeringud summas 76,244 miljonit eurot.

Kontsern kajastab kinnisvarainvesteeringuid vastavalt õiglase väärtuse meetodile. Õiglane väärtus määratakse:

- juhtkonna hinnangul diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis põhineb Rannamõisa tee 3 ärihoone sisehindamisel järgmistele eeldustele/sisenditele:

- Vakantsusmäär: 0–10% (31.12.2023 aastal 0%)
- Üüritulude indekseerimine: 2,5% aastas (31.12.2023 aastal 2,5%)
- Kapitalisatsioonimäär: 8,25% (31.12.2023 aastal 8,25%)
- Diskontomäär: 10,75% (31.12.2023 aastal 10,75%)

- Sõltumatu eksperdi poolt on hinnatud Kopli 68a, Wise Eesti peakontori Krulli Kvartali õiglane väärtus, mis põhineb järgmisele sisenditele:

- Vakantsusmäär: 2–15%
- Üüritulude indekseerimine: 2% aastas
- Kapitalisatsioonimäär: 6,75%
- Diskontomäär: 8,2%

Võrdlusperioodi kohta õiglast väärtust määratud ei ole, kinnisvarainvesteering võeti bilanssi üles Detsembris 2024.

Tundlikkuse analüüs

Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse Level 3 sisendeid vastavalt IFRS 13-le. Allpool on esitatud suurimate kinnisvarainvesteeringute tundlikkuse analüüsid. Teiste kinnisvarainvesteeringute puhul oluline mõju puudub.

Sensitiivsusanalüüs Kopli 68a õiglase väärtuse kohta 31.12.2024 seisuga.

| | SISENDITE MUUTUS | ÕIGLANE VÄÄRTUS 31.12.2024 SEISUGA | MUUTUS (€) |
|-----------------------|------------------|---------------------------------------|------------|
| | 0,50 pp | 73 286 000 | -5 224 000 |
| Diskontomäär ja | 0,25 pp | 75 800 000 | -2 710 000 |
| Kapitalisatsioonimäär | 0,00 pp | 78 510 000 | 0 |
| | -0,25 pp | 81 410 000 | 2 900 000 |
| | -0,50 pp | 84 548 000 | 6 038 000 |

Sensitiivsusanalüüs Rannamõisa tee 3 õiglase väärtuse kohta 31.12.2024 seisuga.

| | SISENDITE MUUTUS | ÕIGLANE VÄÄRTUS 31.12.2024 SEISUGA | MUUTUS (€) 31.12.2024 | ÕIGLANE VÄÄRTUS 31.12.2023 SEISUGA | MUUTUS (€) 31.12.2023 |
|-----------------------|---------------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| | 0,50 pp | 6 600 000 | -500 000 | 5 260 000 | -280 000 |
| Diskontomäär ja | 0,25 pp | 6 900 000 | -200 000 | 5 390 000 | -150 000 |
| Kapitalisatsioonimäär | 0,00 pp | 7 100 000 | 0 | 5 540 000 | 0 |
| | -0,25 pp | 7 400 000 | 300 000 | 5 690 000 | 150 000 |
| | -0,50 pp | 7 700 000 | 600 000 | 5 850 000 | 310 000 |

**KATKESTAMATUTEST KASUTUSRENDILEPINGUTEST
SAADAVAD MAKSED (eurodes)**

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------|-------------------|------------------|
| kuni 1 aasta | 5 969 807 | 517 457 |
| 2-5 aastat | 22 401 453 | 1 681 736 |
| üle 5 aasta | 30 324 012 | 1 552 372 |
| Kokku | 58 695 272 | 3 751 565 |

Lisa 6 Investeeringud tütarettevõtetesse

| TÜTARETTEVÕTJA REGISTRIKOOD | TÜTARETTEVÕTJA NIMI | ASUTAMISE RIIK | PÕHITEGEVUSALA | 31.12. 2024 | 31.12. 2023 |
|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|--|----------------|----------------|
| 11790620 | Invego OÜ | Eesti | Muud finantsteenuste abitegevusalad | 59% | 0% |
| 16343558 | Lucca Investeeringud OÜ | Eesti | Enda kinnisvara ost ja müük | 25% | 25% |
| 12025985 | Invego Luccaranna OÜ | Eesti | Enda kinnisvara ost ja müük | 49% | 0% |
| 16269388 | Mebo OÜ | Eesti | Valdusfirmade tegevus | 100% | 100% |
| 16671328 | Invego Laheva OÜ | Eesti | Enda kinnisvara ost ja müük | 100% | 100% |
| 16795792 | Invego Tiim 1 OÜ | Eesti | Muud finantsteenuste abitegevusalad | 98% | 98% |
| 16828988 | Invego Tiim 2 OÜ | Eesti | Muud finantsteenuste abitegevusalad | 75% | 75% |
| 12946627 | Järveküla Majad OÜ | Eesti | Enda kinnisvara ost ja müük | 100% | 100% |
| 16870559 | RT-SPV OÜ | Eesti | Enda kinnisvara ost ja müük | 100% | 100% |
| 12557009 | Invego Tabasalu Kodu OÜ | Eesti | Enda kinnisvara ost ja müük | 75% | 75% |
| 14853507 | Peetri 7 OÜ | Eesti | Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine | 100% | 100% |
| 14778720 | Invego Volta1 OÜ | Eesti | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 50% | 0% |
| 16583038 | Invego Ladina OÜ | Eesti | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 67% | 67% |
| 16576966 | HPSK OÜ | Eesti | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 100% | 100% |
| 17138180 | Invego Jelgavas OÜ | Eesti | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 100% | 0% |
| 40203479575 | Invego Latvia SIA | Läti | Valdusfirmade tegevus | 100% | 100% |
| 40203488262 | Invego SIA | Läti | Enda kinnisvara ost ja müük | 100% | 100% |
| 40203411619 | Invego Vitolu Parks Holding SIA | Läti | Enda kinnisvara ost ja müük | 20% | 20% |
| 50203412141 | Invego Vitolu Parks SIA | Läti | Enda kinnisvara ost ja müük | 100% | 100% |
| 40203405701 | Invego Strelnieku SIA | Läti | Enda kinnisvara ost ja müük | 100% | 100% |
| 50203405351 | Greengo SIA | Läti | Enda kinnisvara ost ja müük | 100% | 100% |
| 40203512757 | Invego Vienibas Holding SIA | Läti | Enda kinnisvara ost ja müük | 100% | 100% |
| 40203580109 | Primego SIA | Läti | Enda kinnisvara ost ja müük | 100% | 0% |
| 40203593391 | Invego Studio SIA | Läti | Enda kinnisvara ost ja müük | 50% | 0% |
| 40203598971 | Invego Movie 1 SIA | Läti | Enda kinnisvara ost ja müük | 100% | 0% |
| 17125504 | Steward OÜ | Eesti | Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused | 80% | 0% |

01.01.2024 saavutas Invego Group OÜ kontrolli ettevõttes Invego Luccaranna OÜ vastavalt osanike lepingule, mille kaudu Kontsernil on koheselt realiseeritav väljaostuoptsioon, mis annab Kontsernile õiguse omandada kontrolliv osalus ja mille olemasolu loob tegeliku kontrollivõime, sõltumata hetkeomandusest.

06.08.2024 registreeriti Läti äriregistris tütarettevõtte Primego SIA, mille asutas Invego Latvia SIA. Primego SIA on Invego Group OÜ kontserni tütarettevõtte osalusega 100%.

04.10.2024 registreeriti Läti äriregistris tütarettevõtte Invego Studio SIA, mille asutas Invego Latvia SIA, Invego Studio SIA on Kontserni tütarettevõtte vastavalt osanike lepingule, mille järgi on Kontsernil ainsana õigus määrata juhatuse liikmeid ning juhtida olulisi tegevusi.

28.10.2024 registreeriti Läti äriregistris tütarettevõtte Invego Movie 1 SIA, mille asutas Invego Studio SIA. Invego Movie 1 SIA on Invego Group OÜ kontserni tütarettevõtte osalusega 100%.

01.12.2024 saavutas Invego Group OÜ kontrolli ettevõttes Invego Volta1 OÜ vastavalt osanike lepingule, mille kaudu Kontsernil on koheselt realiseeritav väljaostuoptsioon, mis annab Kontsernile õiguse omandada kontrolliv osalus ja mille olemasolu loob tegeliku kontrollivõime, sõltumata hetkeomandusest.

19.12.2024 registreeriti Eesti äriregistris tütarettevõtte Steward OÜ, mille asutas Invego Group OÜ. Steward OÜ on Invego Group OÜ kontserni tütarettevõtte osalusega 80%.

19.12.2024 registreeriti Eesti äriregistris tütarettevõtte Invego Jelgavas OÜ, mille asutas Invego Group OÜ. Invego Jelgavas OÜ on Invego Group OÜ kontserni tütarettevõtte osalusega 100%.

19.12.2024 soetas Invego Group OÜ täiendava osaluse ettevõttes Invego OÜ ning sellega seoses muutus varasemalt sidusettevõtteks kajastatud ettevõtte tütarettevõtteks. Osaluse määr 2024. aastal 59% (2023. aastal 30%).

Lucca Investeeringud OÜ ning Invego Vitolu Parks Holding SIA on Kontserni tütarettevõtted vastavalt osanike lepingule, mille järgi on Kontsernil ainsana õigus määrata juhatuse liikmeid ning juhtida olulisi tegevusi.

Seisuga 31.12.2024 oli Kontsernil tütarettevõtteid, mis ei kuulu Kontsernile 100% osalusega. Vähemusosalused on kajastatud konsolideeritud finantsseisundi aruandes real „Vähemusosalusele kuuluv omakapital“. Järgnevalt on esitatud kokkuvõtlik finantsinformatsioon suurimat mõju avaldanud tütarettevõtete kohta. Informatsioon on esitatud enne grupisiseste tehingute elimineerimist.

| 31.12.2024 KOKKUVÖTLIK FINANTSSEISUNDI ARUANNE (eurodes) | INVEGO VOLTA1 OÜ* | INVEGO LUCCARANNA OÜ* | INVEGO LADINA OÜ |
|---|----------------------|--------------------------|---------------------|
| Käibevara | 1 154 554 | 7 677 246 | 2 034 629 |
| Põhivarad | 76 421 206 | 0 | 0 |
| Lühiajalised kohustised | 3 884 205 | 159 567 | 15 046 |
| Pikaajalised kohustised | 60 083 069 | 1 680 881 | 43 919 |
| Netovara kokku | 13 608 486 | 5 836 798 | 1 975 665 |
| Kogunenud vähemusosalus | 6 805 493 | 5 121 790 | 2 003 347 |

| KOKKUVÕTLIK KASUMIARUANNE (eurodes) | INVEGO VOLTA1 OÜ* | INVEGO LUCCARANNA OÜ* | INVEGO LADINA OÜ |
|---|----------------------|--------------------------|---------------------|
| Müügitulu | 90 703 | 5 177 813 | 0 |
| Müüdnud kaupade ja teenuste kulu | -21 737 | -3 934 253 | 0 |
| Brutokasum | 68 967 | 1 243 561 | 0 |
| Äri kasum (-kahjum) | 4 688 617 | 1 003 857 | -3 538 |
| Kasum (-kahjum) enne maksustamist | 4 369 370 | 1 017 921 | -6 640 |
| ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM) | 4 369 370 | 1 017 921 | -6 640 |
| Vähemusosaluse koondkasum (-kahjum) | 2 184 685 | 893 225 | -2 191 |

| KOKKUVÕTLIK RAHAVOOGUDE ARUANNE (eurodes) | INVEGO VOLTA1 OÜ* | INVEGO LUCCARANNA OÜ* | INVEGO LADINA OÜ |
|--|----------------------|--------------------------|---------------------|
| Kokku rahavood äritegevusest | -13 533 | -1 111 896 | -20 571 |
| Kokku rahavood investeerimistegevusest | -1 241 197 | 14 111 | 1 |
| Kokku rahavood finantseerimistegevusest | 393 296 | -2 057 487 | 29 292 |
| Kokku rahavood | -861 434 | -3 155 272 | 8 721 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 1 678 841 | 3 403 471 | 41 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | -861 434 | -3 155 272 | 8 721 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 817 207 | 248 199 | 8 763 |

| 31.12.2023 KOKKUVÕTLIK FINANTSSEISUNDI ARUANNE (eurodes) | INVEGO LADINA OÜ |
|---|---------------------|
| Käibevara kokku | 2 008 872 |
| Põhivarad kokku | 0 |
| Lühiajalised kohustised kokku | 12 586 |
| Pikaajalised kohustised kokku | 13 981 |
| Netovara kokku | 1 982 305 |
| Kogunenud vähemusosalus | 2 005 539 |

| KOKKUVÕTLIK KASUMIARUANNE (eurodes) | INVEGO LADINA OÜ |
|---|------------------|
| Müügitulu | 0 |
| Müüdnud kaupade ja teenuste kulu | -2 750 |
| Brutokasum | -2 750 |
| Äri kasum (-kahjum) | -34 811 |
| Kasum (kahjum) enne maksustamist | -37 178 |
| ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM) | -24 909 |
| Vähemusosaluse puhaskasum (-kahjum) | -12 269 |

| KOKKUVÕTLIK RAHAVOOGUDE ARUANNE (eurodes) | INVEGO LADINA OÜ |
|--|------------------|
| Kokku rahavood äritegevusest | -26 647 |
| Kokku rahavood investeerimistegevusest | 0 |
| Kokku rahavood finantseerimistegevusest | 26 689 |
| Kokku rahavood | 41 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 0 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | 41 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 41 |

*Invego Volta1 OÜ ja Invego Luccaranna OÜ kasumiaruanded ning rahavoogude aruanded on esitatud perioodi kohta alates kontrolli omandamise kuupäevast (vastavalt 01.12.2024 ning 01.01.2024) kuni aruandekuupäevani. Mõlemad ettevõtted olid 31.12.2023 seisuga sidusettevõtted ning seetõttu puuduvad tabelist võrdlusandmed (lisa 7).

2024. aasta jooksul toimus jagunemisi, mis avaldasid positiivset mõju tütarettevõttele Mebo OÜ – jagunemiste käigus andsid jagunevad ühingud Mebo OÜle üle teatud varasid ja kohustusi, mille mõju Kontserni aruande kirjetele on toodud allolevas tabelis:

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed | 2 176 043 |
| Võlad ja ettemaksed | -709 497 |
| Laenukohustised | -3 608 339 |
| Muud äritulud | 74 879 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 6 419 000 |

Lisa 7 Investeeringud sidusettevõtetesse

| SIDUSETTEVÕTJA REGISTRIKOOD | SIDUSETTEVÕTJA NIMI | ASUTAMISE RIIK | PÕHITEGEVUSALA | 31.12. 2024 | 31.12. 2023 |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------|--|----------------|----------------|
| 29524996 | Invego Keila Pargikodud OÜ | Eesti | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 15% | 15% |
| 14340142 | Ilmapiiri OÜ | Eesti | Enda kinnisvara ost ja müük | 50% | 50% |
| 14371579 | Tööstuse 54 OÜ | Eesti | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 50% | 50% |
| 16281705 | Inveges OÜ | Eesti | Valdusfirmade tegevus | 37% | 0% |
| 12884547 | Invego Tiskreoja OÜ | Eesti | Enda kinnisvara ost ja müük | 11% | 11% |
| 12849309 | Tiskre Ärimaja OÜ | Eesti | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 50% | 50% |
| 12849396 | Lucca SPV OÜ | Eesti | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 50% | 50% |
| 12799273 | Lucca Ärimaja OÜ | Eesti | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 41% | 41% |
| 16577049 | Invego Rannamõisa OÜ | Eesti | Enda kinnisvara ost ja müük | 50% | 50% |
| 17066262 | Invego Viimsi OÜ | Eesti | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 50% | 0% |
| 14778720 | Invego Volta1 OÜ* | Eesti | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 0% | 50% |
| 12025985 | Invego Luccaranna OÜ* | Eesti | Enda kinnisvara ost ja müük | 0% | 49% |
| 11790620 | Invego OÜ* | Eesti | Muud finantsteenuste abitegevusalad | 0% | 30% |
| 12884547 | Invego Tiskreoja OÜ | Eesti | Enda kinnisvara ost ja müük | 11% | 11% |

*Invego Volta1 OÜ, Invego Luccaranna OÜ ja Invego OÜ on 31.12.2024 seisuga tütarettevõtted (lisa 6).

Sidusettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Osalust ühiselt kontrollitavas majandusüksuses kajastatakse algsest soetusmaksumuses ja seejärel korrigeeritakse seda muutustega, mis on soetamise järel toimunud kontserni osas ühiselt kontrollitava majandusüksuse netovarades.

10.09.2024 registreeriti Eesti äriregistris sidusettevõtte Invego Viimsi OÜ, mille asutas Invego Group OÜ. Invego Viimsi on Invego Group OÜ kontserni sidusettevõtte osalusega 50%.

30.12.2024 soetas Invego Group OÜ osaluse ettevõttes Inveges OÜ. Inveges OÜ on Invego Group OÜ sidusettevõtte osalusega 37,48%.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

| <i>(eurodes)</i> | LISAD | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------|-------|-------------------|------------------|
| Saadud ettemaksed | | 14 397 254 | 78 853 |
| Võlad tarnijatele | | 2 525 980 | 292 004 |
| Intressivõlad laenudelt | 14 | 2 120 059 | 1 247 212 |
| Maksukohustised | | 178 750 | 3 536 |
| Võlad töövõtjatele | | 57 549 | 0 |
| Muud võlad | | 84 604 | 1 327 |
| Võlad ja ettemaksed kokku | | 19 364 196 | 1 622 933 |

| <i>sh pikaajalised võlad</i> | LISAD | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------|-------|-------------------|----------------|
| Saadud ettemaksed | | 12 854 330 | 0 |
| Intressivõlad laenudelt | 14 | 1 256 261 | 662 488 |
| Muud võlad | | 9 178 | 87 |
| Pikaajalised võlad kokku | | 14 119 769 | 662 574 |

Saadud ettemaksete all kajastuvad saadud tagatisrahad üürilepingute eest summas 2 023 841 eurot, muudatustööde eest saadud ettemaksed, mida periodiseeritakse pikema perioodi jooksul summas 12 253 706 eurot ning tulevaste perioodide tulud summas 119 707 eurot.

Lisa 9 Laenukohustised

| LAENUKOHUSTISED | 31.12.2024 | 12 KUU JOOKSUL | 1-5 AASTA JOOKSUL | INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK | ALUS- VALUUTA | TÄHTAEGADE VAHEMIK | LISAD |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------|-------|
| Seotud osapooled | 4 525 222 | 619 485 | 3 905 737 | 0%-10% | EUR | 2025-2030 | 14 |
| Muud laenud | 20 486 517 | 2 875 703 | 17 610 814 | 0%-13% | EUR | 2025-2028 | |
| Pangalaenud | 44 880 604 | 356 235 | 44 524 370 | 3,5%-5%+6 kuu EURIBOR | EUR | 2026-2029 | |
| Laenukohustised kokku | 69 892 344 | 3 851 423 | 66 040 921 | | | | |

| LAENUKOHUSTISED | 31.12.2023 | 12 KUU JOOKSUL | 1-5 AASTA JOOKSUL | INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK | ALUS- VALUUTA | TÄHTAEGADE VAHEMIK | LISAD |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------|-------|
| Seotud osapooled | 6 724 537 | 2 267 803 | 4 456 733 | 0%-10% | EUR | 2024-2030 | 14 |
| Muud laenud | 10 647 513 | 3 238 836 | 7 408 677 | 7%-14% | EUR | 2024-2028 | |
| Pangalaenud | 3 075 283 | 103 802 | 2 971 481 | 3,5%-5%+6 kuu EURIBOR | EUR | 2025-2028 | |
| Laenukohustised kokku | 20 447 333 | 5 610 440 | 14 836 892 | | | | |

2024 aastal on arvestatud intresse summas 1 099 169 eurot (2023 aastal 2 343 130 eurot).

2024 aastal on arvestatud ning varudesse kapitaliseeritud intressikulud summas 384 261 eurot (2023 aastal 851 665 eurot).

Saadud laenude tagatiseks on seatud kinnisvarainvesteeringud summas 76,244 mln eurot.

Lisa 10 Müügitulu

| (eurodes) | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Müügitulu Eestis | 5 898 929 | 833 919 |
| Müügitulu Euroopa Liidus | 250 645 | 460 |
| Müügitulu kokku | 6 149 574 | 834 380 |

| Müügitulu kokku, sh | LISAD | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------|-------|------------------|----------------|
| Tulu kinnisvara müügist | | 5 177 813 | 520 292 |
| Tulu kinnisvara üürist | | 599 581 | 284 088 |
| Projektijuhtimistasu | 14 | 190 839 | 0 |
| Muud tulud | | 181 341 | 30 000 |
| Kokku | | 6 149 574 | 834 380 |

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

| <i>(eurodes)</i> | LISAD | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------|------------------|----------------|
| Kinnisvaraarenduse müügikulu | | 3 778 810 | 321 616 |
| Ostetud teenused | | 60 600 | 8 905 |
| Vahendustasud | 14 | 158 376 | 52 324 |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu kokku | | 3 997 786 | 382 845 |

Lisa 12 Üldhalduskulud

| <i>(eurodes)</i> | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud | 70 526 | 46 278 |
| Ostetud teenused | 301 405 | 549 447 |
| Tööjõukulud, sealhulgas | 98 611 | 0 |
| töötasu | 75 556 | 0 |
| sotsiaalmaks ja muud maksud | 23 055 | 0 |
| Amortisatsioonikulud | 3 838 | 138 |
| Muud tegevuskulud | 47 018 | 11 494 |
| Üldhalduskulud kokku | 521 398 | 607 356 |

Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:

- Töölepingu alusel töötav isik 13
- Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige 1

Lisa 13 Muud äritulud

| <i>(eurodes)</i> | LISAD | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 5 | 6 047 814 | 2 440 000 |
| Viivised ostjate arvelt, trahvitulud jmt | | 656 618 | 0 |
| Muud | | 178 873 | 80 671 |
| Muud äritulud kokku | | 6 883 306 | 2 520 671 |

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

Invego Group OÜ raamatupidamise aastaaruandes on loetud seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavad osanikud;
- olulist mõju omavad omanike lähisugulased;
- juhatuse võtmeisikud ja nende lähisugulased;
- eespool nimetatud isikute poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- sidusettevõtted.

(eurodes)

| TEHINGUTE MAHT | 31.12.2024 | 31.12.2023 | LISAD |
|---|------------------|------------------|-------|
| Nõuded ja ettemaksed | | | |
| Sidusettevõtted | 2 732 609 | 5 248 623 | 2, 3 |
| Juhtkonnaga seotud ettevõtted | 3 029 427 | 2 492 848 | 2, 3 |
| Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted | 324 956 | 595 548 | 2, 3 |
| Kokku nõuded ja ettemaksed | 6 086 991 | 8 337 019 | |
| Laenukohustised | | | |
| Sidusettevõtted | 143 515 | 4 270 971 | 9 |
| Juhtkond | 494 226 | 468 826 | 9 |
| Juhtkonnaga seotud ettevõtted | 3 870 980 | 1 968 239 | 9 |
| Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted | 16 500 | 16 500 | 9 |
| Kokku laenukohustised | 4 525 222 | 6 724 537 | |
| Võlad ja ettemaksed | | | |
| Sidusettevõtted | 74 390 | 543 570 | 8 |
| Juhtkonnaga seotud ettevõtted | 510 436 | 377 546 | 8 |
| Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted | 3 945 | 2 266 | 8 |
| Kokku võlad ja ettemaksed | 588 771 | 923 382 | |
| Intressitulud | | | |
| Sidusettevõtted | 213 795 | 356 604 | |
| Juhtkonnaga seotud ettevõtted | 227 815 | 208 023 | |
| Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted | 47 708 | 51 520 | |
| Kokku intressitulud | 489 318 | 616 147 | |
| Intressikulud | | | |
| Sidusettevõtted | 312 595 | 419 802 | |
| Juhtkonnaga seotud ettevõtted | 329 192 | 538 185 | |
| Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted | 1 679 | 1 674 | |
| Kokku intressikulud | 643 466 | 959 661 | |

2024. aastal arvestati ettevõtte juhtkonnale töötasu summas 30 612 eurot (2023: 0 eurot).

2024. müügitulu seas kajastuvad tehingud seotud osapooltega järgmistes summades:

- Projektijuhtimistasu 14 000 eurot
- Vahendustasu 368 209 eurot.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas teostati 2024. aastal allahindlusi summas 218 600 eurot (2023. aastal ei moodustatud allahindlusi).

Lisa 15 Muud korrigeerimised

| (eurodes) | LISAD | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------|--------------------|-------------------|
| Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimine varuks | 4, 5 | 111 760 | 0 |
| Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus | 5, 13 | -6 047 814 | -2 440 000 |
| Tütarettevõtete lisandumised | 6 | -11 452 963 | 0 |
| Intressikulu kapitaliseerimine varudes | 5 | 215 680 | 0 |
| Mitterahalised tehingud | | 707 700 | 0 |
| Muud korrigeerimised | | 249 360 | -59 438 |
| Muud äritulud kokku | | -16 216 277 | -2 499 438 |

Tabeli real "Intressikulu kapitaliseerimine varudes" on kajastatud varudes kapitaliseeritud arvestuslik mitterahaline intressikulu, mis on seotud investorlaenude intresside arvestusega.

Lisa 16 Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Aruandekuupäeva järgselt on toimunud järgmised suuremad sündmused:

Invego Group OÜ toimus restruktureerimine, mille käigus lisati muuhulgas Invego brändinime kõigi kinnisvaraprojektide ettevõtete nimedesse.

Tütarettevõtte Invego Latvia OÜ emiteeris 29. mail 2025 nelja-aastase tähtajaga tagatud võlakirju, mille nimiväärtus on 1000 eurot ja intressimäär 11% aastas. Eesmärk oli kaasata 4 miljonit eurot, kuid 2038 investorit märkisid selle 3,95 korda üle. Investorite suure huvi ja toetuse tõttu suurendati emissiooni mahtu 8 miljoni euroni.

Aruandepäeva järgselt on Kontserni koosseisu lisandunud mitu uut ettevõtet.

Läti ettevõtetena lisandusid gruppi 2025. aasta jooksul järgmised ettevõtted: Invego Marupe SIA (osalus 100%), Invego Smilgu 1 SIA (osalus 100%), Invego Smilgu 2 SIA (osalus 100%), Invego Dzelzenes SIA (osalus 100%), Invego Adaži Vide Holding SIA (osalus 20%, vastavalt osanike lepingule on tegemist tütarettevõttega), Invego Adaži Vide SIA (osalus 100%), Šmerla One SIA (osalus 100%), Invego Tornakalna SIA (osalus 100%), Invego Zakusala Holding SIA (osalus sidusettevõttes 50%), Invego BGM Holding SIA (osalus 62,5%) ja tema sidusettevõtted SIA Bauskas, Grostonas 9 SIA, Miera Development SIA (kõigi puhul Invego BGM Holding SIA osalus 50%).

Lisaks laienes Kontserni tegevuspiirkond rahvusvaheliselt Portugali, omandades 100% osaluse ettevõttes Quinta do Pateiro OÜ ning kaudse 71,43% osaluse ettevõttes Confidential Sphere LDA.

Eesti ettevõtetes toimusid järgmised olulisemad muudatused 2025. aasta jooksul: Kontserni osalus suurenes Invego OÜs (seniselt 59%-lt 78,83%-ni) ja Invego Rannamõisa OÜs (seniselt 50%-lt 75%-ni) ning Kontserni lisandus uus ettevõtte Invego Latvia OÜ (osalus 100%).

Kõik ülaltoodud muudatused on toimunud pärast aruandepäeva ning neil ei ole tagasivaatavat mõju käesoleva aruande finantsnäitajatele.

Peale avalikustatud sündmuste ei ole muid aruandekuupäeva järgseid sündmusi, mis võiksid mõjutada Kontserni raamatupidamise aastaaruannet.

Lisa 17 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Emaettevõtte finantsseisundi aruanne

(eurodes)

| VARAD | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|------------------|------------------|
| Käibevara | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | 20 529 | 876 |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud | 41 146 | 19 613 |
| Nõuded ja ettemaksed | 108 452 | 1 895 845 |
| Käibevara kokku | 170 127 | 1 916 334 |
| Põhivara | | |
| Nõuded klientide vastu ja muud nõuded | 3 132 215 | 5 746 |
| Investeeringud tütarettevõtetesse | 2 529 998 | 110 078 |
| Investeeringud sidusettevõtetesse | 136 193 | 2 702 |
| Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad | 32 073 | 32 073 |
| Kokku põhivarad | 5 830 479 | 150 599 |
| VARAD KOKKU | 6 000 606 | 2 066 933 |

KOHUSTISED JA OMAKAPITAL

| | | |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Lühiajalised kohustised | | |
| Võlad ja ettemaksed | 209 873 | 219 296 |
| Laenukohustised | 210 000 | 146 580 |
| Lühiajalised kohustised kokku | 419 873 | 365 876 |
| Pikaajalised kohustised | | |
| Võlad ja ettemaksed | 226 110 | 17 550 |
| Laenukohustised | 3 808 658 | 504 377 |
| Pikaajalised kohustised kokku | 4 034 768 | 521 927 |
| KOHUSTISED KOKKU | 4 454 641 | 887 804 |

OMAKAPITAL

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Osakapital | 2 500 | 2 500 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 178 628 | 1 088 051 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 364 837 | 88 579 |
| OMAKAPITAL KOKKU | 1 545 964 | 1 179 130 |
| KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU | 6 000 606 | 2 066 933 |

Emaettevõtte koondkasumiaruanne

| <i>(eurodes)</i> | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu | 16 016 | 0 |
| Brutokasum | 16 016 | 0 |
| Turustuskulud | 0 | -57 |
| Üldhalduskulud | -40 603 | -23 001 |
| Muud äritulud | 0 | 10 982 |
| Muud ärikulud | -525 | -50 |
| Ärikahjum | -25 112 | -12 126 |
| Intressitulud | 103 679 | 114 086 |
| Intressikulud | -79 984 | -72 286 |
| Muud finantstulud ja -kulud | 366 253 | 58 906 |
| Kasum enne maksustamist | 364 837 | 88 579 |
| Aruandeperioodi puhaskasum | 364 837 | 88 579 |
| ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM | 364 837 | 88 579 |

Emettevõtte rahavoogude aruanne

(eurodes)

| RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST | 2024 | 2023 |
|---|-------------------|-----------------|
| Ärikasum (-kahjum) | -25 112 | -12 126 |
| Muud korrigeerimised | 0 | -10 982 |
| Kokku korrigeerimised | 0 | -10 982 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | 230 382 | -254 169 |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | -21 552 | -201 682 |
| Kokku rahavood äritegevusest | 183 718 | -478 959 |
| RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST | | |
| Tasutud tütaretevõtete soetamisel | -970 205 | -15 060 |
| Laekunud tütaretevõtete müügist | 0 | 38 720 |
| Tasutud sidusettevõtete soetamisel | -50 080 | -3 644 |
| Laekunud sidusettevõtete müügist | 0 | 6 867 |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel | -20 132 | -250 000 |
| Laekunud muude finantsinv. müügist | 0 | 158 185 |
| Antud laenud | -1 486 098 | -524 300 |
| Antud laenude tagasimaksud | 478 939 | 1 139 911 |
| Laekunud intressid | 66 933 | 53 224 |
| Muud laekumised investeerimistegevusest | 0 | 59 206 |
| Kokku rahavood investeerimistegevusest | -1 980 642 | 663 109 |
| RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST | | |
| Saadud laenud | 1 972 233 | 278 000 |
| Saadud laenude tagasimaksud | -147 610 | -551 000 |
| Makstud intressid | -8 046 | 0 |
| Muud väljamaksud finantseerimistegevusest | 0 | -300 |
| Kokku rahavood finantseerimistegevusest | 1 816 577 | -273 300 |
| Kokku rahavood | 19 653 | -89 150 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 876 | 90 027 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | 19 653 | -89 150 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 20 529 | 876 |

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

| <i>(eurodes)</i> | OSAKAPITAL | JAOTAMATA KOONDKASUM | KOKKU |
|--------------------------------------|--------------|----------------------|------------------|
| Saldo seisuga 31.12.2022 | 2 500 | 2 483 808 | 2 486 308 |
| Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum) | 0 | 88 579 | 88 579 |
| Jagunemine | 0 | -1 401 492 | -1 401 492 |
| Muud muutused | 0 | 5 734 | 5 734 |
| Saldo seisuga 31.12.2023 | 2 500 | 1 176 630 | 1 179 130 |
| Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum) | 0 | 364 837 | 364 837 |
| Muud muutused | 0 | 1 998 | 1 998 |
| Saldo seisuga 31.12.2024 | 2 500 | 1 543 464 | 1 545 964 |

Juhatuse liikmete allkirjad 2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

Juhatus on 31.10.2025 koostanud Invego Group OÜ tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande. Invego Group OÜ juhatus on majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aasta-aruandest, läbi vaadanud ja heaks kiitnud.

Invego Group OÜ 2024. a majandusaasta aruande on allkirjastanud:

Kristjan-Thor Vähi

31.10.2025

Juhatuse liige



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Invego Group OÜ (endise nimega Meb Trust OÜ) osanikule

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Invego Group OÜ ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane alus meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu asjaolu

Invego Group OÜ 31. detsembri 2023 seisuga lõppenud raamatupidamise aastaaruannet ei auditeeritud, kuna Invego Group OÜ-l puudus auditeerimiskohustus.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet ja müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK) (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Kui enne sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva saadud tegevusaruande või muu informatsiooni osas tehtud töö põhjal järeldame, et tegevusaruandes või muus informatsioonis on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

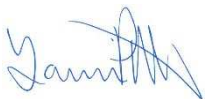
Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- planeerime ja teostame kontserni auditi, et saada piisavalt asjakohaseid auditi tõendusmaterjale Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta, mis on aluseks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse kujundamiseks. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostatavate auditi protseduuride ülevaatamise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditi arvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

31. oktoober 2025
Tallinn, Eesti

Juhatuse ettepanek kasumi jaotamise kohta

Invego Group OÜ juhatus kinnitas 2024. majandusaasta kasumi summas 1 565 230 eurot ning teeb ettepaneku kanda see jaotamata kasumisse.

Kristjan-Thor Vähi
Juhatuse liige

31.10.2025



Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

Invego Group OÜ müügitulu eurodes on jaotatud vastavalt EMTAK-i koodidele alljärgnevalt:

(eurodes)

| EMTAKi KOOD | EMTAKi GRUPI NIMETUS | 2024 | 2023 |
|------------------------|---|---------------|----------|
| 70201 | Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine | 16 016 | 0 |
| Müügitulu kokku | | 16 016 | 0 |

Aruande kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2025

Meb Trust OÜ (registrikood: 16281679) 01.01.2024 - 31.12.2024 imporditud majandusaasta aruande dokumendi õigsust on kinnitanud:

| Kinnitaja nimi | Kinnitaja roll | Kinnituse andmise aeg |
|----------------|----------------|-----------------------|
| Katri Veiksaar | Raamatupidaja | 03.11.2025 |

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine | 70201 | EMTAK 2025 | 16016 | 100.00% | Jah |