



# EVERAUS KINNISVARA

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

Ettevõtte nimi:

Everaus Kinnisvara AS

Registrikood:

14476479

Aadress:

Vana-Tartu mnt 22c

75312 Järveküla

Rae vald, Harjumaa

E-post:

[everaus@everaus.ee](mailto:everaus@everaus.ee)

Koduleht:

[www.everaus.ee](http://www.everaus.ee)

Aruandeperiood:

01.01.2025 - 31.12.2025

<b>EVERAUS KINNISVARA LÜHITUTVUSTUS .....</b>	<b>3</b>
<b>TEGEVUSARUANNE .....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....</b>	<b>17</b>
KONSOLIDEERITUD BILANSS .....	17
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE .....	18
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	19
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	20
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD .....</b>	<b>21</b>
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....	21
LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED .....	27
LISA 3. VARUD .....	27
LISA 4. TÛTARETTEVÕTJATE OSAD.....	28
LISA 5. KINNISVARAINVESTEERINGUD .....	29
LISA 6. LAENUKOHUSTUSED .....	31
LISA 7. VÕLAD JA ETTEMAKSED .....	33
LISA 8. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED.....	33
LISA 9. MÛÛGITULU.....	34
LISA 10. MUUD ÄRITULUD .....	34
LISA 11. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED.....	34
LISA 12. TÕÕJÕUKULUD.....	34
LISA 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA .....	35
LISA 14. EMAETTEVÕTJA PÕHIARUANDED.....	37
<b>JUHATUSE KINNITUS .....</b>	<b>40</b>
<b>SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE .....</b>	<b>42</b>

## EVERAUS KINNISVARA LÜHITUTVUSTUS

Everaus Kinnisvara on pikaajalise kogemusega hinnatud ja tunnustatud kinnisvaraarendaja. Rajame ühtse ja isikupärase arhitektuuriga terviklikke elu- ja ärikeskkondi hea infrastruktuuriga asukohtadesse. Pöörame arendustegevuses suurt tähelepanu arhitektuurile, kasutusmugavusele ja energiatõhususele. Ruumilahendused on põhjalikult ja kaalutletult läbi mõeldud ning jälgime, et ehitiste välis- ja siseilmed moodustaksid ühtse moderne terviku.

Everaus Kinnisvara on ainus kinnisvaraarendaja Eestis, kelle pea kõik valminud elamuarendused on pälvinud kõrge tunnustuse kodukonkurssidel. Eesrindlike valikute tõttu on meie projektidele enam kui kord omistatud tiitel „esimene omataoline.“

2015. aastal eramute arendajana alustanud ettevõtte on tänaseks kasvanud mitmekesiseima portfelliga arendajaks, kelle arendusprojektide seas on kortermajad, ridaelamud, paarismajad, eramud, büroohooned, lao- ja *stock-office*-pinnad ning minilaod, lisaks eramukrundid ja kütaliskorterid. Kui elamukinnisvara projektid on mõeldud müügiks, siis ärikinnisvara arendame riskide hajutamiseks väljaüürimise eesmärgil rahavooprojektidena ja rajatud ärihooned jäävad meie omandisse.

Kümne tegevusaasta jooksul oleme rajanud terviklikke elukeskkondi ligi 30 hektarile. Meie elamuarendusportfellis on veel enam kui 60 hektarit seitsme projektiga, millest neli projekti on ehitamisjärgus ning kolm projekteerimisel või planeeringumenetluses. Ärikinnisvara arendus- ja üüriportfellis on kaheksa projekti hoonete kogupindalaga üle 80 000 m<sup>2</sup>. Neist neli projekti on valmis ja välja üüritud ning neli on ehitamisjärgus või planeeringumenetluses.

Mitmekesise ja mahuka arendusportfelli kõrval on meie tugevuseks professionaalne ja pühendunud meeskond ning võimekus juhtida kogu arendustsüklit alates planeeringumenetlusest ja taristu rajamisest kuni elamukinnisvara järelteeninduse ja ärikinnisvara halduseni välja. Asutajaliikme Janar Muttik kõrval asusid 2025. aastal juhatuse liikme ülesandeid täitma ettevõttes arendusjuhina töötav Kaur Kaasikmäe ja finantsjuhina tegev Janika Roots.

Everaus Kinnisvara 2025. aastal võlakirjaemissioonil emiteeritud võlakirjad on alates 05.06.2025 (ISIN: EE0000000875) ja alates 23.10.2025 (ISIN: EE0000002558) noteeritud Balti First North võlakirjade nimekirjas.





## TEGEVUSARUANNE

### MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Konsolideeritud majandustulemused näitavad, et 2025. aasta oli Everaus Kinnisvarale aktiivse arendustegevuse ja portfelli kasvatamise aasta. Erinevalt 2024. aastast, mil valmis ja realiseeriti mitu suuremahulist arendusprojekti, langes 2025. aasta arendustsüklite jaotuses ettevalmistus- ja ehitusfaasi. Seetõttu oli müügitulu võrreldes eelneva aastaga madalam, kuid ettevõtte varade maht ja arendusportfell kasvasid oluliselt, luues tugeva aluse järgmiste perioodide müügitulule ja rahavoogudele.

Everaus Kinnisvara konsolideeritud 2025. aasta müügitulu oli 6 042 tuhat eurot, vähenedes võrreldes 2024. aastaga 59%. Müügitulu langus tulenes peamiselt sellest, et aruandeaastal ei valminud ega antud üle võrreldavas mahus elamukinnisvara arendusprojekte. Samal ajal jätkus aktiivne investeerimine uutesse ja töös olevatesse elamu- ning ärikinnisvara projektidesse, sealhulgas Luige Kodude, Kindluse Kodu, Kangru Kodu, Kõrveringi Kodude, Haabersti minilaokompleksi ja Lennuradari *stock-office* laokompleksi arendusse.

Vaatamata müügitulu vähenemisele püsis kontserni kasumlikkus heal tasemel. 2025. aasta ärikasum oli 1 752 tuhat eurot ning puhaskahjum 60 tuhat eurot. Kinnisvaragrupile omaselt koosneb kontserni varaportfell nii müügiks arendatavates elamukinnisvara projektides, mis kajastuvad varudena, kui ka pikaajaliseks hoidmiseks ja üüritulu teenimiseks arendatavatest ärikinnisvara objektidest, mis kajastuvad kinnisvarainvesteeringuna. Tulemusele avaldasid mõju kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused, mille kajastamisel lähtuti turuolukorda ja üldist majanduskeskkonda arvestades konservatiivsematest eeldustest. Juhtkonna hinnangul toetavad nii varudes kajastuvate arendusprojektide edenemine kui ka kinnisvarainvesteeringute portfelli kasv ja üüritulu suurenemise potentsiaal kontserni varade pikaajalist väärtuse kasvu.

Everaus Kinnisvara varade maht oli aruandeperioodi lõpu seisuga 64 208 tuhat eurot, kasvades aastaga 41%. Varade kasvu peamiseks allikaks oli arendusprojektidesse tehtud investeeringute suurenemine ning ärikinnisvara portfelli laiendamine. Varude maht kasvas 30 768 tuhande euroni ja kinnisvarainvesteeringute maht 30 264 tuhande euroni, mis kajastab nii elamuarendusprojektide ehitusmahu kasvu kui ka üüritulu teenivate ärikinnisvara varade lisandumist.

Kohustised suurenesid 2025. aastal 52 708 tuhande euroni, kasvades võrreldes eelmise aastaga 58%. Kohustiste kasv oli seotud arendusprojektide finantseerimise ning 2025. aastal läbi viidud võlakirjaemissiooniga, mille kaudu kaasati kokku 8 miljonit eurot. Kaasatud kapital toetas ettevõtte arendusmahu kasvu ja andis täiendava finantseerimisbaasi järgmiste perioodide projektide elluviimiseks. Omakapital oli 11 499 tuhat eurot, vähenedes aastaga 6%.

Kontserni likviidsus paranes ka 2025. aastal. Lühiajaliste kohustiste kattekordaja tõusis, mis näitab ettevõtte paranenud võimet katta lühiajalisi kohustisi käibevarade arvelt. LTV suhtarv oli 69,46%, püsidis võrreldes 2024. aastaga sarnasel tasemel. See peegeldab ettevõtte kasvanud arendusmahtu ja võimenduse kasutamist portfelli laiendamiseks, säilitades samal ajal kontrollitud kapitalistruktuuri.

Kõik Everaus Kinnisvara laenulepingud on sõlmitud eurodes ning ettevõtte on seetõttu avatud Euroopa intressikeskkonna muutustele. 2025. aastal toetas intressikeskkonna normaliseerumine kinnisvaraturu taastumist, kuid finantskulud jäid jätkuvalt oluliseks teguriks. Kontserni finantsstrateegia keskendub ka edaspidi rahavoogude juhtimisele, kapitalistruktuuri tasakaalus hoidmisele ning arendusprojektide etapiviisilisele elluviimisele, et tagada ettevõtte jätkusuutlik kasv ja võimekus kasutada turu taastumisest tulenevaid võimalusi.

#### **Omakapitali määr ja kapitalistruktuuri tugevdamine**

Kontserni omakapitali määr kujunes seisuga 31.12.2025 tasemele 17,91%, jäädes alla taseme, mida Kontsern on võlakirjainvestoritele varasemalt kommuniqueerinud eesmärgina hoida vähemalt 20% juures. Kontsern kinnitab, et tegemist on lühiajalise finantstingimuse mittetäitmisega ning et vastav näitaja paraneb üle seotud piirmäära seisuga 30.06.2026.

Omakapitali määra langust mõjutasid 2025. aastal mitmed samaaegsed tegurid. Aruandeaastal püsis Kontserni arendustsüklites valdavalt ettevalmistus- ja ehitusfaasis, mistõttu ei toimunud võrreldavas mahus arendusprojektide valmimisi ega üleandmisi ning müügitulu oli eelneva aastaga võrreldes oluliselt madalam. Samal ajal jätkus aktiivne investeerimine uutesse ja töös olevatesse arendusprojektidesse, mis suurendas varade mahtu ja finantseerimisvajadust. Osad Kontserni projektid jõuavad lõppjärku 2026. aasta teises pooles (Kindluse Kodud I

etapp, Luige Kodud II ja III etapp), mis märkimisväärselt parandab Kontserni tulu, kasumi ja omakapitali positsiooni.

Lisaks korrigeeris Kontsern 2025. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnanguid, lähtudes konservatiivsematest eeldustest kinnisvaraturu olukorra, realiseerimis-perioodide ning projektide arendusetappide osas. Nimetatud korrigeerimine ei mõjutanud Kontserni rahavoogusid, kuid avaldas mõju aruandeperioodi tulemusele ja omakapitali suurusel.

Omakapitali määra mõjutas täiendavalt aruandeaastal teostatud omaaktsiate tagasiost summas 700 tuhat eurot. Omaaktsiate omandamine vähendas raamatupidamislikult Kontserni omakapitali, kuid tehingu eesmärk oli luua alus töötajatele suunatud optiooniprogrammi elluviimiseks ning toetada seeläbi Kontserni pikaajalist arengut ja võtmetöötajate motiveerimist.

Hoolimata sellest, et Kontserni finantsseis paraneb arvestatavalt 2026. aasta teises pooles, on aktsionärid lisaks vastu võtnud otsuse Kontserni omakapitali tugevdamiseks täiendavate sissemaksete tegemiseks vabatahtlikku reservkapitali vastavalt Kontserni tegelikule kapitalivajadusele. Nimetatud otsus tähendab täiendavat kapitaliseerimist aktsionäride poolt kuni 1 000 tuhande euro ulatuses. Otsuse kohaselt võivad sissemakseid vajaduse korral teha suuremad aktsionärid summas kuni 200 tuhat eurot aktsionäri kohta.

Aruande kinnitamise kuupäevaks ei ole sissemakseid vabatahtlikku reservkapitali teostatud. Sissemakseid tehakse vajaduse korral vastavalt Kontserni tegelikule kapitalivajadusele ja Ühingu juhatuse vastavale teavitusele.

Juhtkonna hinnangul on omakapitali määra langus seotud eelkõige arendusportfelli kasvufaasi, aruandeaasta madalama üleandmise mahu, konservatiivsema hindamispraktika ning omaaktsiate tagasiostu ühekordse mõjuga. Aktsionäride vastu võetud otsus näitab valmisolekut Kontserni kapitalistruktuuri vajaduse korral tugevdada ning loob aluse võlakirjainvestoritele kommunikeeritud omakapitali määra taastamiseks. Kontsern jätkab kapitalistruktuuri aktiivset jälgimist ning vajaduse korral rakendab täiendavaid meetmeid omakapitali määra hoidmiseks sihttasemel. Kontsern kinnitab, et omakapitali määr jõuab üle seotud piirmäära seisuga 30.06.2026.

<b>Peamised finantsnäitajad (tuhandetes eurodes)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Müügitulu	6 042	14 663	5 206
Ärikasum	1 752	3 790	1 884
Puhaskasum	-60	2 951	1 116
Varad kokku	64 208	45 585	30 140
Kohustised kokku	52 708	33 327	22 810
Omakapital kokku	11 499	12 259	7 330
<b>Peamised finantssuhtarvud</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Ärikasumi marginaal (%)	48,51	25,85	
Puhaskasumi marginaal (%)	-0,99	20,13	
Omakapitali määr (%)	17,91	26,89	
LTV (%)	69,46	66,87	
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,57	1,37	
Omakapitali tootlus (%)	-0,51	30,13	
Varade tootlus (%)	-0,11	7,79	
<b>Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid</b>			
Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu x 100			
Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu x 100			
Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku x 100			
LTV = intressikandvad laenud / kinnisvara väärtus x 100			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustised			
Omakapitali tootlus = perioodi puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital x 100			
Varade tootlus = perioodi puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht x 100			

## OLULISEMAD SÜNDMUSED JA TEGEVUSED

### Võlakirjaemissioon

Everaus Kinnisvara avas 2025. aasta mais esmakordselt võlakirjade avaliku pakkumise, emiteerides võlakirjaprogrammi esimese seeria raames 5000 võlakirja kogumahas 5 miljonit eurot. 2025. aasta oktoobris emiteerisime teise seeria raames täiendavalt 3000 võlakirja kogumahas 3 miljonit eurot.

Investorite usaldus on kinnisvaraarendaja jaoks kõrge tunnustus, sest investor vaatab numbrite taha – ta hindab meie võimekust lubadusi täita, projektide kvaliteeti ja ettevõtte pikaajalist jätkusuutlikkust. Asjaolu, et emissioon märgiti mõlemas seerias tugevalt üle, on märk sellest, et meie strateegia – arendada kvaliteetset ja jätkusuutlikku elu- ning ärikeskkonda – on veenev ka kõige ratsionaalsemate turuosaliste jaoks. Investorite usaldus annab kindlustunde ka koduostjale ja koostööpartneritele: meil on olemas ressursid ja võimekus arendused lubatud mahus ning kvaliteedis lõpuni viia. See on märk ka meie küpsusest – avaliku huvi ja investorite tähelepanu all tegutsemine eeldab kõrgeimat läbipaistvust ja professionaalsust.

Emiteeritud võlakirjad on alates 05.06.2025 (ISIN: EE0000000875) ja alates 23.10.2025 (ISIN: EE0000002558) noteeritud Balti First North võlakirjade nimekirjas.

### Juhatuse koosseisu laiendamine

Everaus Kinnisvara asutajaliikme Janar Muttik kõrval asusid 2025. aastal juhatuse liikme ülesandeid täitma ettevõttes arendusjuhina töötav Kaur Kaasikmäe ja finantsjuhina tegev Janika Roots.

Uued juhatuse liikmed toovad ettevõtte juhtimisse uusi teadmisi ja kogemusi, mis aitavad tõhusamalt hallata ettevõtte kasvanud mahtu ning tagada kõrgtasemel juhtimiskvaliteedi ja -võimekuse. Laienenud juhatuse koosseisuga võtsime fookusesse protsesside tõhustamise, riskide tasakaalustatud juhtimise ja kvaliteedi-standardite hoidmise, et toetada ettevõtte pikaajalist kasvustrateegiat ning suurendada väärtust klientidele, koostööpartneritele ja investoritele.



5. juuni 2025 algas Nasdaq Balti First North turul kauplemine Everaus Kinnisvara AS võlakirjadega.

## Arendustegevus

2025. aasta langes arendustsüklite jaotuses faasi, kus me uusi objekte valmis kujul turule ei toonud. Keskendusime töös olevate projektide ehitamisele ja ehitamisega alustamisele, luues tugeva aluse järgmiste perioodide müügitulule ja portfelli kasvule.

2025. aastal ehituses olnud projektide koguinvesteering ulatub 30 miljoni euroni. Nimetatud investeeringute tulemusena ehitame 2026. aastal valmis ning anname üle (omandisse või kasutusse) rekordarvu elamis- ja äripindu.

2026. aastal valmib 96 kodu Luige Kodude ja Kindluse Kodu arendustes. 2027. aastal lisandub portfelli veel enam kui 70 valmis kodu Kangru Kodu ja Kõrveringi Kodude projektides. Võlaõiguslikke lepinguid, mille alusel ei toimu asjaõiguslepingu sõlmimist ja omandi üleandmist samal majandusaastal, kajastame ettemüügina. 2025. aastal sõlmiti valmimisjärgus ja järgnevatel perioodidel üleantavates projektides uusi müügilepinguid kokku 41 kogusummas 12,2 miljonit eurot (käibemaksuta). Eelmüük annab nähtavuse tulevaste rahavoogude osas ning kinnitab nõudluse olemasolu arendatavate projektide vastu.

2026. aastal lisandub ettevõtte üüriportfelli 405 uut üüripinda miniladude ja *stock-office* ladude näol, luues tugeva aluse üüritulude kasvule.

2025. aastal keskendusime arendusprojektide etapiviisilisele elluviimisele ja portfelli edasisele kasvatamisele:

- Algas **Luige Kodud** II ja III etapi ehitus. Neis, ühtlasi viimastes etappides valmib 60 uut kodu üheteistkümnnes ridaelamus ja kahes kortermajas (arenduse kogumaht on 88 kodu). II etapp valmib 2026. aasta varasuvel ja III etapp valmib 2026. aasta sügisel. Peatöövõtjaks on OÜ NOBE.
- Algas **Kindluse Kodu** I etapi hoonete ehitus. Esimeses etapis valmib 36 uut kodu kuues paariselamus ja kuues ridaelamus (arenduse kogumaht on 169 kodu, sh 31 eramukrunti). I etapp valmib 2026. aasta suvel. Peatöövõtjaks on OÜ NOBE.
- Jätkus **Kindluse Kodu** kogu arendusala (21 ha) infrastruktuuri ehitus. Infrastruktuuri ehituse käigus rajatakse teed, kergliiklusteed, tänavavalgustus ning tehnovõrgud.
- Algas **Lennuradari laokompleksi** (*stock-office* pinnad) laienduse ehitus. Järgmistes ja ühtlasi viimastes etappides valmib neli uut hoonet 64 pinnaga (arenduse kogumaht on 6500 m<sup>2</sup>). II etapp valmis 2025. aasta lõpus ja III etapp valmib 2026. aasta kevadel. Peatöövõtjaks on AS Maru Ehitus.
- Algas **Haabersti minilaokompleksi** ehitus. Neljakorruselises kontaktivabas laohoones on 341 miniladu ja garaaž-ladu. Uus kompleks valmis 2025. aasta lõpus. Peatöövõtjaks oli AS Maru Ehitus.
- Alustasime ettevalmistustöödega **Kangru Kodu** ridaelamute ja eramute ehitamisega alustamiseks 2026. aasta kevadel ja **Kõrveringi Kodud** kortermajade ehitamisega alustamiseks 2026. aasta suvel.

2025. aastal keskendusime ka arendusportfelli optimeerimisele ja geograafilise haarde laiendamisele, tagades ettevõttele stabiilse arendusvoo järgmiseks kolmeks aastaks:

- Võõrandasime Rae vallas asuva Raeküla arendusprojekti, suunates vabanenud ressursid strateegiliselt perspektiivsematesse projektidesse.
- Omandasime 100% osaluse Rae vallas asuvas Uus-Peetri arendusprojekti.
- Laiendasime oma tegevust Lõuna-Eestisse, omandades ehitusloaga kinnistud Tartumaal, Tartu linna piirimaal asuvas Kõrvekülas, kuhu on kavandatud 90 korteriga korterelamute arendus.

## JUHATUSE TAGASIVAARDE 2025. AASTALE

2025. aastal oli Eesti kinnisvaraturul stabiilsuse taastamise aasta. Pikem jahtumisperiood ei asendunud hinnaralli ega tehingute tormiga, kuid turult kadus halvav ebakindlus. Nii ostjad kui arendajad kohanesid uue reaalsusega ning turg hakkas taas toimima.

Majanduse vaates kujunes 2025. aastal võtmesõnaks intressikeskkonna normaliseerumine. Euroopa Keskpanga otsused ja Euribori langus pakkus kinnisvaraturule vajalikku hingamisruumi ja leevendas survet laenukoormusele. Samal ajal püsis Eestis hinnasurve tugev – jätkuvalt kõrgel tasemel inflatsioon (ligi 5% aasta lõpus) hoidis tarbijate kindlustunde haprana. Turu toetussambaks jäi aga stabiilne tööturg ning asjaolu, et palgakasv ületas hinnatõusu, pakkudes ostujõule vajalikku tuge.

2025. aastal iseloomustas kinnisvaraturul tehinguaktiivsuse taastumine käsikäes ostjate suurenenud nõudlikkusega. Teises kvartalis andis turule lisatõuke juulikuist käibemaksutõusu ennetav nõudlus, millele järgnes ootuspäraselt vaiksem suveperiood. Aasta lõpus asendus see aga uue energiaga – neljas kvartal kinnitas selget kasvutrendi. Turult taandus ootus hinnalangusele ning fookus nihkus emotsiooniostudelt kalkuleeritud ostudele. Kasvanud pakkumiste maht ja ostjate ratsionaalne hoiak seadis kõrgemad nõudmised ka müügiotsustele, kus sisuline selgitustöö, personaliseeritud klienditeenindus ning kõrge turunähtavus on varasemaga võrreldes veelgi olulisemad.

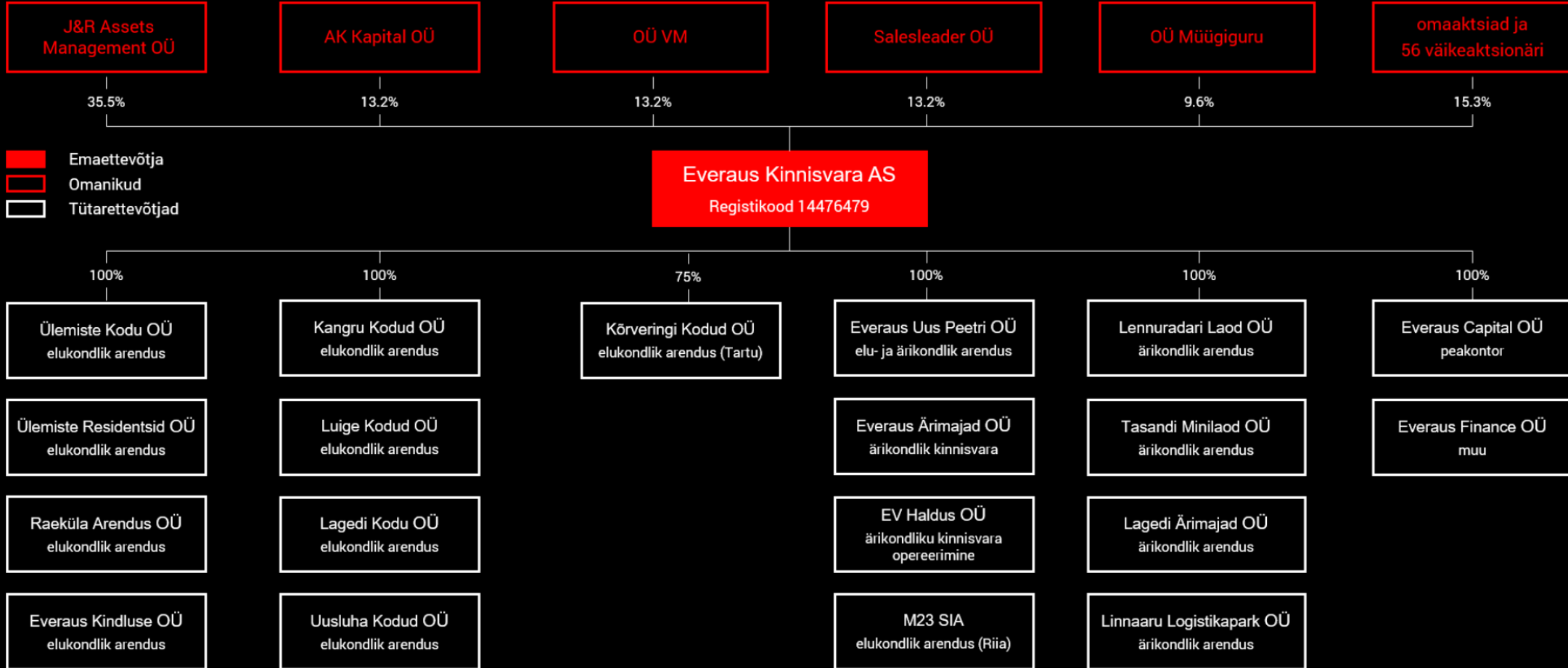
Korteriturul on selgelt näha, et aktiivsus on liikunud uute korterite turult järelturule ja Tallinna lähiümbrusesse. Tallinna kinnisvara hinnatase on paljudele ostjatele muutunud kättesaamatuks ning see suunab nõudluse linnapiiri taha. Praktikas tähendab see, et kolmetoaline korter Tallinnas maksab sageli sama palju kui ridaelamuboks Tallinna lähiümbruses, kus ostja saab rohkem ruumi ja privaatsust ning tihtilugu ka madalamad kõrvalkulud. See trend kajastub ka Everaus Kinnisvara 2025. aastal tulemustes. Kuna ettevõtte on mitmeid mastaapseid ridaelamuarendusi just Tallinna lähiümbruses, on Everaus Kinnisvara müügiaktiivsus olnud positiivne. Hästi on vastu võetud arendused nii Luigel, Kangrus kui Järvekülas, kus ostjad saavad Tallinna korteriga võrreldava hinnaga oluliselt suurema ja funktsionaalsema kodu. See kinnitab, et nõudlus ei ole kadunud, vaid on asukoha ja toote lõikes ümber paigutunud.

Ärikinnisvara maastikul joonistus 2025. aastal välja selge kontrast: kui vanemat büroofondi pitsitas kasvav vakantsus ja rekordiline uute büroopindade maht on tihendanud konkurentsi, siis funktsionaalsed ja paindlikud laopinnad on jätkuvalt kõrge nõudlusega. Selles ebaühtlases turuolukorras on Everaus Kinnisvara leidnud oma kindla niši, kasvades aasta jooksul jõudsalt just selles segmendis. Meie fookus on ärikinnisvaras suunatud kontaktivabadele miniladudele ja multifunktsionaalsetele stock-office pindadele, mis pakuvad väikeettevõtetele just seda, mida turg täna nõuab: madalaid püsikulusid, tehnoloogilist mugavust ja ruumilist paindlikkust ilma liigse halduskoormuseta.



Janar Muttik  
Juhatuse esimees

# Grupi struktuur



## TÖÖS OLEVAD ARENDUSPROJEKTID

### Elamispinnad

2025. aastal alustasime Luige Kodud II ja III etapi hoonete ehitusega ning Kindluse Kodu I etapi hoonete ehitusega paralleelselt juba 2024. aastal alanud kogu arendusala infrastruktuuri ehitusega. 2026. aastal keskendume nimetatud tegevuste lõpetamisele ning kahe uue projekti – Kangru Kodu ja Kõrveringi Kodud hoonete ehitamisega alustamisele.

### Luige Kodud Harjumaal, Kiili vallas

Arendust iseloomustavad põhjamaine arhitektuur ja kvaliteet, energiatõhusad lahendused ja läbimõeldud ruumiplaneeringud ning inimsõbralik ja turvaline elukeskkond. Tänu kiirele ja mugavale ühendusele Tallinnaga ja piirkonna muljetavaldavale arengule viimastel aastatel, on Luigest saanud populaarne elukoht inimestele, kes otsivad linnalähedast rahu ja vaikust kaasaegses elukeskkonnas.

Arenduse kogumaht: 88 kodu, ridaelamud ja kortermajad

**Uuri lähemalt → [luigekodud.everaus.ee](https://luigekodud.everaus.ee)**

### Kindluse Kodu Harjumaal, Rae vallas

Arendust iseloomustavad silmapaistev arhitektuur, energiatõhusad lahendused ja läbimõeldud ruumiplaneeringud ning peresõbralik ja turvaline elukeskkond. Tallinna läheduse ja piirkonna kõrgelt arenenud taristu tõttu on Järveküllast saanud kõrgelt hinnatud elupaik.

Arenduse kogumaht: 169 kodu, ridaelamud ja paarismajad, eramud ja eramukrundid

**Uuri lähemalt → [kindlusekodu.everaus.ee](https://kindlusekodu.everaus.ee)**



### Kangru Kodu Harjumaal, Kiili vallas

Arenduse suurimaks trumbiks on looduslik kõrghaljastus, mis pakub kohest eelist nii kõrge elukvaliteedi kui rohelisema elustiili osas. Kuigi sellist metsalikku keskkonda oodatakse pigem linnast eemal, asub Kangru Kodu otse Tallinna (Nõmme linnaosa) piiril – pakkudes haruldast tasakaalu looduse idüllil ja pealinna mugava infrastruktuuri vahel.

Arenduse kogumaht: 48 kodu, ridaelamud, eramud ja eramukrundid

**Uuri lähemalt → [kangrukodu.everaus.ee](https://kangrukodu.everaus.ee)**

### Kõrveringi Kodud Tartumaal, Tartu vallas

Kaasaegse elukeskkonnaga 2-4-toalised korterid sobivad suurepäraselt nii noortele järelkasvu planeerivatele kui lastega peredele, samuti eakamatele. Kortermajade asukoht looduse ja linna piirimail muudab need kodud ideaalseks elukohaks nii linliku elustiili kui looduslähedasema eluviisi nautijatele.

Arenduse kogumaht: 90 kodu, kortermajad

**Uuri lähemalt → [korveringikodud.everaus.ee](https://korveringikodud.everaus.ee)**



## Äripinnad

Ärikinnisvara valdkonnas jätkasime 2025. aastal üüriportfelli kasvatamist, eesmärgiga tagada ettevõttele stabiilne ja pikaajaline rahavoog. Alustasime ja aasta lõpuks ka lõpetasime Haabersti minilaokompleksi ja Lennuradari *stock-office* pindadega laokompleksi II etapi ehituse. 2026. aastal jätkame Lennuradari laokompleksi arendamisega (viimased kaks hoonet valmivad 2026. aasta kevadel). 2025. aastal ehitusloa saanud uued projektid Lagedil ja Luigel loovad eelduse äripindade mahu kasvuks järgneva kahe aasta jooksul.

### Haabersti minilaokompleks

2025. aastal kasvasime oma üüriportfelli miniladude segmendis, sest valmis uus 341 minilao ja garaaž-laoga kompleks Haaberstis. Koos Peetri kompleksiga kuulub ettevõtte üüriportfelli enam kui 675 miniladu.

**Uuri lähemalt → [everausminilaod.ee](https://everausminilaod.ee)**

### Lennuradari *stock-office* laokompleks

2024. aastal omandasime Tallinna piiril Lennuradari teel asuva seitsmest hoonest koosneva *stock-office* pindadega laokompleksi. 2025. aastal lisandus algselt valmis olnud kolmele hoonele kaks ja viimased kaks hoonet valmivad 2026. aasta kevadel, misjärel on ettevõtte üüriportfellis 106 kaasaegset uut äripinda.

**Uuri lähemalt → [everaus.ee/arikinnisvara](https://everaus.ee/arikinnisvara)**



## VASTUTUSTUNDLIK ETTEVÕTLUS JA PANUS ÜHISKONDA

Meie eesmärk on luua terviklikku ja toetavat elu- ja ärikeskkonda, panustades aktiivselt piirkondadesse, kus tegutseme, ning toetades põhitegevuse kõrval valdkondi, mis edendavad ühiskonna pikaajalist arengut.

### Infrastruktuuri ja elukeskkonna arendamine

Kinnisvaraarendajana on meie üks olulisemaid panuseid kogukonda kaasaegse ja turvalise taristu rajamine. Oleme arenduspiirkondades projekteerinud ja välja ehitanud kilomeetrite viisi uusi teid, kergliiklusteid, tänavavalgustust ning tehnovõrke. Need investeeringud infrastruktuuri ei teeni üksnes meie uusi koduostjaid, vaid parandavad kogu piirkonna liikumisvõimalusi ja elukvaliteeti, luues sidusamaid ja kättesaadavamaid asumeid.

### Finantskirjaoskuse ja valdkondliku teadlikkuse edendamine

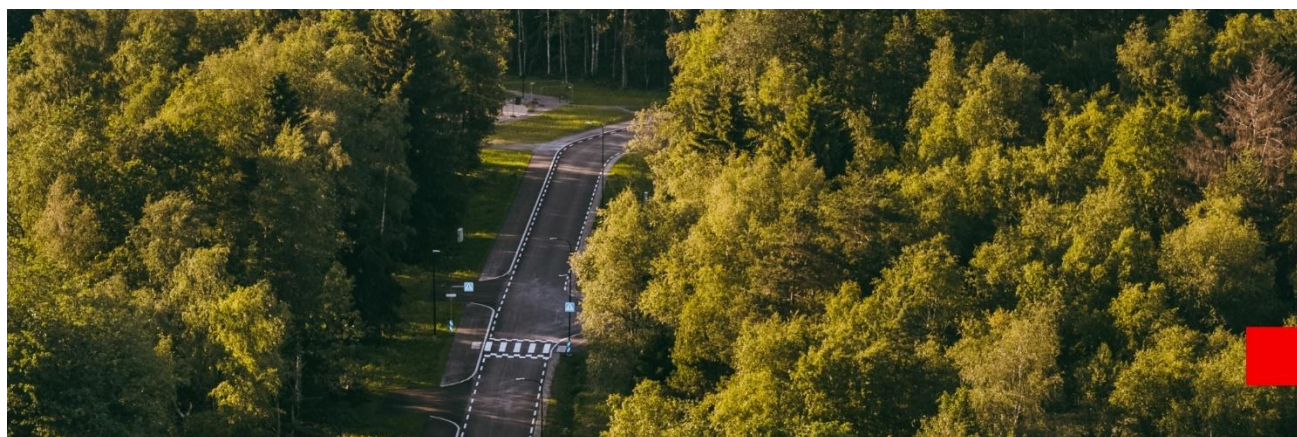
Usume, et tugeva ühiskonna alustalaks on teadlikud ja ettevõtlikud inimesed. Everaus Kinnisvara toetab algatusi, mis suunavad noori ja täiskasvanuid oma finantstuleviku üle vastutust võtma ning arendama oskusi, mis on vajalikud kaasaegses majandusruumis toimetulekuks. Seetõttu toetasime ka 2025. aastal Noorte Investeerimislaagrit ja pakkusime tuge Investeerimisfestivali uuele kinnisvarateemalisele lavale. Valdonna ekspertidena peame kinnisvara arendamise kõrval oluliseks arendada ka turgu ja inimeste teadlikkust kinnisvarast kui varaklassist, mistõttu panustasime ka 2025. aastal Kinnisvaraseminari kaaskorraldajana kvaliteetse sektoriülese info liikumisse ja aruteludesse, mis puudutavad kaasaegset kinnisvarakeskkonda.

### Noorsportlaste ja tervislike eluviiside toetamine

Peame oluliseks järelkasvu toetamist ja tervislike eluviiside edendamist. Everaus Kinnisvara on pikaajaline toetaja noorspordi valdkonnas, aidates kaasa noorte sportlaste arengule ja motiveerides neid püüdlema oma eesmärkide poole. Usume, et panustades tänastesse noortesse ja sporditegevusse, investeerime tervemasse ja tugevamasse ühiskonda.

### Toetus Ukrainale ja koostöö Riigikaitse Edendamise Sihtasutusega

Everaus Kinnisvara peab oluliseks kiiret ja praktilist reageerimist kriisiolukordades. Oleme loonud hea koostöö Riigikaitse Edendamise Sihtasutusega, et toetada Ukraina humanitaarabi missioone. Oleme andnud sihtasutuse kasutusse laopinna, mida kasutatakse Ukrainasse suunatavate abivahendite vaheladustamiseks. Usume, et meie käsutuses olevate ressursside ja laopindade pakkumine selliseks otstarbeks on vähim, mida saame teha keerulises julgeolekuolukorras panustamiseks.



## KESTLIK ARENDUSTEGEVUS JA ENERGIATÕHUSUS

Everaus Kinnisvara strateegia nurgakiviks on luua hooneid, mis on kestlikud, säästlikud ja madalate ülalpidamiskuludega. Meie arendustegevus lähtub põhimõttest, et kaasaegne kinnisvara peab olema tark investering, mis säilitab oma väärtuse ka aastakümnete pärast.

### A-energiaklass ja kaasaegsed tehnosüsteemid

Kõik meie elamuarendused on projekteeritud vastama kõrgeimale ehk A-energiaklassile. Saavutame selle läbi energiatõhusa projekteerimise, kvaliteetse ehituse ning innovaatiliste tehnosüsteemide. Oleme kümne tegevusaasta jooksul rajanud pea kõik uusarendused maaküttele. Meie pühendumus energiatõhususele väljendub ka ärikinnisvaras. Nii saab ka meie esindushoone, Everaus Ärimaja Järvekülas, kogu vajaliku kütte- ja jahutusenergia maasoojuspuuraukudest.

### Taastuenergia ja ressursisääst

Vähendamaks hoonete keskkonnajalajälge, integreerime oma arendustesse ka taastuenergia lahendusi. Paigaldame päikesepaneele hoonete katustele, mis võimaldavad katta osa hoonete üldenergiavajadusest rohelise energiaga. Ärikinnisvara puhul pöörame erilist tähelepanu nutikale valgustusele ja sensorjuhtimisele, et vältida ressursside asjatut raiskamist.

### Kvaliteet ja materjalivalik

Säästlikkus algab õigetest materjalidest, mistõttu eelistame ehitustegevuses võimalikult väikese keskkonnamõjuga materjale. Meie eesmärk on pakkuda kliendile muretut kasutusmugavust, kus hoone energiatõhusus ei ole pelk tähis paberil, vaid reaalne igakuine sääst ülalpidamis- ja hoolduskuludelt.



## VAADE 2026. AASTALE

Eesti majandus on pärast pikaajalist madalseisu liikumas mõõduka, prognoositavalt 2–3% kasvu suunas. Kuigi globaalne ebakindlus ja inflatsioonisurve püsivad, toetavad sisenõudluse taastumist stabiliseerunud intressikeskkond ja paranev tarbijakindlus.

Kinnisvaraturul on lõppenud aastal alanud järkjärguline aktiveerumine jätkumas. Oleme sisenenud faasi, kus turuosalisel on uue majanduskeskkonnaga kohanenud. Samas püsib ostjate otsustusprotsess kaalutletud, mis asetab fookuse arendusprojekti kvaliteedile, asukohale ja pikaajalisele väärtusele.

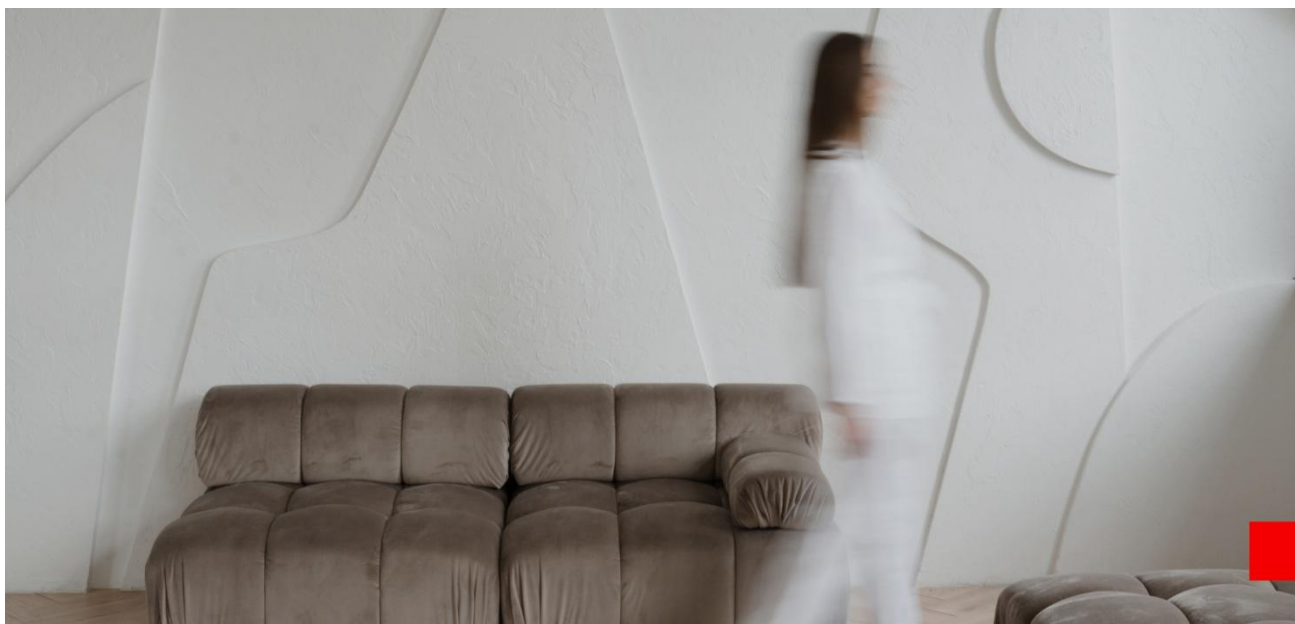
2026. aastal on Everaus Kinnisvara jaoks stabiilse kasvu ja portfelli realiseerimise aasta. Jätkame strateegilist tegevust kahes põhisuunas:

- Elamukinnisvara: jätkame mahukate arenduste nagu Kindluse Kodu ja Luige Kodud rajamist. Aasta esimeses pooles laiendame ehitusmahtu, alustades ehitustegevust Kangru Kodus ja Kõrveringi Kodudes.
- Ärikinnisvara: keskendumine 2025. aastal valminud minilaokompleksi ja *stock-office* pindadega projektide käivitamisele ja turundamisele, pakkudes turule kaasaegseid ja paindlikke pindu, mis vastavad kaasaegse ärikeskkonna vajadustele.

Ehitussektorit mõjutab jätkuvalt materjalide hinnataseme ja tööjõukulude kasv. Prognoosime, et sisendhindade surve jätkub kinnisvara lõpphindade mõõdukas tõus. Kinnisvara lõpphinda mõjutavad ka energiatõhususe muutunud nõuded. Selles keskkonnas on meie konkurentsieeliseks teadlik ostja, kes eelistab üha enam madalate ülalpidamiskuludega A-energiaklassi kinnisvara, mis on olnud Everaus Kinnisvara arendusstandardiks algusaastatest peale.

Kinnisvarasektori peamiseks väljakutseks on olnud planeeringute ja lubade pikk menetlusaeg. Ehkki asjaajamises on märgata teatavat efektiivsuse kasvu, on protsessid endiselt aeganõudvad, mõjutades otseselt arendusprojektide kasumlikkust ja kinnisvara lõpphinda. Bürokratilike riskide maandamiseks ja haldusmenetlustest suurema sõltumatuse saavutamiseks oleme ettevõttesiseselt optimeerinud arenduste ettevalmistus- ja projekteerimistsükleid ning keskendumine ka edaspidi eeskätt kehtestatud planeeringute ja ehituslubadega kinnistute omandamisele. See võimaldab meil hoida kontrolli kulude üle ja tagada stabiilne arendustempo ka olukorras, kus omavalitsuste menetluskiirus ei parane.

Arvestades majanduskeskkonna muutlikkust, jätkame arendusprojektide etapiviilise elluviimisega. See maandab riske ja võimaldab meil operatiivselt reageerida nõudluse kõikumistele, säilitades samal ajal stabiilse rahavoo ja investeeringute jätkusuutlikkuse.



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**
**KONSOLIDEERITUD BILANSS**

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024	Lisa
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 619 154	421 778	
Nõuded ja ettemaksed	808 740	419 516	2
Varud	30 767 872	16 160 198	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>33 195 766</b>	<b>17 001 492</b>	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	250	1 765	
Nõuded ja ettemaksed	593 200	1 763 710	2
Kinnisvarainvesteeringud	30 263 613	26 631 772	5
Materiaalsed põhivarad	154 926	186 539	
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>31 011 989</b>	<b>28 583 786</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>64 207 755</b>	<b>45 585 278</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 223 970	7 652 135	6
Võlad ja ettemaksed	8 901 349	4 713 210	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>21 125 319</b>	<b>12 365 345</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	30 170 988	20 961 166	6
Võlad ja ettemaksed	1 412 126	0	7
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>31 583 114</b>	<b>20 961 166</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>52 708 433</b>	<b>33 326 511</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	28 900	28 900	
Oma aktsiad	-699 958	0	
Muud reservid	5 699 610	5 699 610	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 530 257	3 594 081	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 649	2 936 176	
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital</b>	<b>11 473 160</b>	<b>12 258 767</b>	
Vähemusosalus	26 162	0	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>11 499 322</b>	<b>12 258 767</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>64 207 755</b>	<b>45 585 278</b>	

**KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE**

(eurodes)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Lisa</b>
Müügitulu	6 042 200	14 663 346	9
Muud äritulud	1 770 568	6 057 784	10
Kapitaliseeritud väljaminekud	459 802	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 407 543	-14 079 965	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 301 677	-1 476 980	
Tööjõukulud	-775 399	-1 287 373	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-33 964	-52 373	
Muud ärikulud	-1 731	-34 881	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>1 752 256</b>	<b>3 789 558</b>	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-162 028	875 445	
Intressitulud	39 859	251 498	
Intressikulud	-1 755 437	-1 918 553	
Muud finantstulud ja -kulud	65 663	-46 922	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-59 787</b>	<b>2 951 026</b>	
Tulumaks	-50	0	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-59 737</b>	<b>2 951 026</b>	
Emaettevõtja aktsionäri osa kasumist (kahjumist)	-85 649	2 936 176	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	25 912	14 850	

**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

(eurodes)

	2025	2024	Lisa
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	6 433 638	8 217 503	
Muud äritegevuse tulude laekumised	0	18 300	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-10 920 277	-12 959 221	
Väljamaksed töötajatele	-436 982	-761 182	
Laekunud intressid	11 596	2 791	
Makstud intressid	0	-18 010	
Makstud ettevõtte tulumaks	-628	-50	
Muud rahavood äritegevusest	1 022 061	-446 287	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-3 890 592</b>	<b>-5 946 156</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 588 713	-3 358 708	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-746 586	-753 814	4
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	41 403	4
Antud laenud	-879 359	-1 320 908	
Antud laenude tagasimaksed	982 861	378 598	
Laekunud intressid	211 218	202 160	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-1 000	0	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-6 021 579</b>	<b>-4 811 269</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	23 968 462	17 253 848	
Saadud laenude tagasimaksed	-9 246 141	-4 495 691	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-16 573	-17 488	
Makstud intressid	-3 459 438	-2 378 500	
Tasutud omaaktsiate tagasiostmisel	-117 458	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-19 305	-4 051	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>11 109 547</b>	<b>10 358 118</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>1 197 376</b>	<b>-399 307</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	421 778	821 085	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>1 197 376</b>	<b>-399 307</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 619 154	421 778	

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Oma aktsiad	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)		
<b>31.12.2023</b>	<b>2 890</b>	<b>0</b>	<b>3 699 610</b>	<b>3 620 091</b>	<b>7 706</b>	<b>7 330 297</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 936 176	14 850	2 951 026
Emiteeritud osakapital	26 010	0	0	-26 010	0	0
Muutused muudest omanike sisse maksetest	0	0	2 000 000	0	0	2 000 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-22 556	-22 556
<b>31.12.2024</b>	<b>28 900</b>	<b>0</b>	<b>5 699 610</b>	<b>6 530 257</b>	<b>0</b>	<b>12 258 767</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-85 649	25 912	-59 737
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	-699 958	0	0	0	-699 958
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	250	250
<b>31.12.2025</b>	<b>28 900</b>	<b>-699 958</b>	<b>5 699 610</b>	<b>6 444 608</b>	<b>26 162</b>	<b>11 499 322</b>

2025. aastal omandas Everaus Kinnisvara AS 10 115 omaaktsiat nimiväärtusega 0,10 eurot aktsia kohta. Omaaktsiate eest tasutakse kokku 699 958 eurot. Omaaktsiad omandati eesmärgiga moodustada töötajatele suunatud optiooniprogramm, mille kaudu on võimalik motiveerida ja siduda võtmetöötajaid ettevõtte pikaajaliste eesmärkide ning väärtuste kasvatamisega.

## KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

### LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

#### Üldine informatsioon

Everaus Kinnisvara AS (edaspidi: Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtte. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab Emaettevõtte ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos: Kontsern) konsolideeritud varasid, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemit.

Kontserni 2025. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev standard, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte majandusaasta algab 01. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

#### Konsolideeritud aruande koostamine

##### KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtte ja tema tütaretevõtete finantsnäitajad niimoodi kokku liidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega. Tütaretevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle Emaettevõttel on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtte omanduses on otse või tütaretevõtte kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõigusest.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütaretevõtete finantsnäitajad elimineerides täielikult Kontserni omavahelised nõuded, kohustised ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtte bilansis kajastatud investeeringud tütaretevõttesse elimineeritakse Emaettevõtte osaluste vastu tütaretevõtete omakapitalis. Tütaretevõttes, kus Emaettevõtte osalus on väiksem kui 100%, eraldatakse vähemusosanikele kuuluv osa tütaretevõtete netovarast ja aruandeperioodi kasumist/kahjumist.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Kontserni poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütaretevõtete aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla Kontserni arvestuspõhimõtetelega.

Tütaretevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

##### TEHINGUD VÄHEMUSOSALUSEGA

Vähemusosalust kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali koosseisus eraldi Emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Vähemusomanikele kuuluv osa konsolideeritava tütaretevõtte kahjumist jagatakse vähemusosalusele ka siis, kui selle tulemusena muutub vähemusosaluse saldo bilansis negatiivseks.

Tehingud, mille käigus Emaettevõtte suurendab või vähendab oma osalust tema poolt juba kontrollitavas tütaretevõttes, kajastatakse kui omanike vahelisi tehinguid, mis ei tekita firmaväärtust ega kasumit või kahjumit. Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel otse omakapitalis.

##### LISADES ESITATUD EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA ARUANDED

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse Emaettevõtte eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütaretevõtjatesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses. Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses ehk omandamisel makstava tasu õiglas

väärtuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

### **Finantsvarad**

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Kontsern kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### **Raha**

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode saldosisid.

Rahavoogude aruanne on koostatud kasutades otsemeetodit ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

### **Nõuded ostjatele**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse Kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

### **Antud laenud**

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruandes real „Intressitulud“ kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

### **Varud**

Kontsern kajastab varudena tavapärase äritegevuse käigus müüdavaid kinnistuid ja ehitisi (eramud, paarismajad, ridaelamud ja korterid).

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude valmimiseks. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselet iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Lõpetamata toodangu varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Üldjuhul kajastatakse kõik arendusega seotud otsekulud varude soetusmaksumuses.

Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumuses, on muu hulgas ka ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulude kapitaliseerimist alustatakse

hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, kui tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast arvatakse maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „Kaubad, toore, materjal ja teenused“.

### **Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Kontsern hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest ning lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglasel väärtuse meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real „Muud äritulud“/“Muud ärikulud“.

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute (st arendamist või ümberehitamist vajavate vara hindamisel) puhul kasutatakse väärtusena arendamise või rekonstrueerimise eest tasutud summat kui tulumeetodit või kui võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Hindamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse kinnisvarainvesteeringu maksumusse ehituse perioodi jooksul.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

### **Materiaalsed põhivarad**

Materiaalseks põhivaraks loetakse Kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks selle tööseisundise ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui materiaalsete põhivarade objekti olulisematel komponentidel on oluliselt erinevad kasulikud eluead, siis võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina, määrates neile eraldi amortisatsioonimäärad vastavalt nende kasulikule tööeale.

Materiaalse põhivara parendustega seotud kulutusi kajastatakse vara soetusmaksumuses ainult juhul kui need vastavad põhivara kriteeriumitele ja osalevad tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Muid hooldusja remondikuludid kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist müümise hetkel või kui edasine kajastamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu.

### **Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rente, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendid kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

### **KONTSERN KUI RENDILEANDJA**

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat renditulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavad suurenemist seoses inflatsiooniga.

### **KONTSERN KUI RENTNIK**

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Kapitalirendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

### **Finantskohustised**

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul, kui Kontsernil puudub tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalisena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

### **Saadud laenud**

Saadud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruandes real „Intressikulud“ nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

### **Eraldised**

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansipäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

### **Tingimuslikud kohustised**

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

**Omakapital ja reservid**

Omakapitali koosseisus kajastatakse kirjel „Muud reservid“ vabatahtlikke rahalise ja mitterahalise sissemakse teel moodustatud reserve omakapitali tugevdamiseks.

Vabatahtlikku reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist, või aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel. Piisava netovara olemasolul võivad aktsionärid oma otsusega otsustada reservi tehtud maksete osalise või täieliku tagastamise sellele aktsionärile, kes tegi vastavad sissemaksed. Reservist ei või teha väljamakseid, kui väljamaksete tegemise tulemusel langeks Kontserni omakapital alla seaduses sätestatud määra. Väljamaksed reservist toimuvad vaid reservi moodustamisel tasutud maksete tagastamisega.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tulu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kinnisvara müüki kajastatakse üldjuhul siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Arenduse etapis kajastatakse klientidelt saadud ettemakseid asjaõiguslepingu sõlmimiseni bilansis kohustisena.

Teenuse osutamise lepingu tulu hõlmab algselt lepingus kindlaksmääratud tasu ja lepingu täitmise käigus aset leidnud muudatusi lepingu mahus, kusjuures nende realiseerumine peab olema tõenäoline ning neid peab olema võimalik usaldusväärselt hinnata.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud kaupade ja teenuste müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

**Kulud**

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise eest tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuste osutamise kuludena. Muude ärikuludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna. Varude ja kinnisvarainvesteeringute ehitamise või arendamisega otseselt seotud laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse vastava vara soetusmaksumusse perioodil, mil vara arendamine või ehitamine toimub. Laenukasutuse kulude kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis ettenähtud otstarbel kasutamiseks või müügiks.

**Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeperioodi kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Maksumääraks on 22/78 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need

on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Ettevõttele täiendava maksusumma.

### **Seotud osapooled**

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, tütar-ettevõtjaid, sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sealhulgas emaettevõtte teised tütar- ja sidusettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

### **Sündmused pärast aruandekuupäeva**

Pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandepäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandepäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui need on olulised.

**LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED**

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	47 908	47 908	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	468 695	468 695	0
Laenunõuded	562 200	0	562 200
Muud nõuded	290 611	259 611	31 000
Intressinõuded	39 111	39 111	0
Viitlaekumised	251 500	220 500	31 000
Ettemaksed	32 526	32 526	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 401 940</b>	<b>808 740</b>	<b>593 200</b>

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	105 758	105 758	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48 092	48 092	0
Laenunõuded	1 732 710	0	1 732 710
Muud nõuded	273 103	242 103	31 000
Intressinõuded	231 860	231 860	0
Viitlaekumised	41 243	10 243	31 000
Ettemaksed	23 563	23 563	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>2 183 226</b>	<b>419 516</b>	<b>1 763 710</b>

Antud laenuid on tagatiseta, välja antud eurodes, intressimääraga 12-15% aastas, tähtajaga 2026-2027. Sisaldab tehinguid seotud osapooltega, vaata lisa 13.

**LISA 3. VARUD**

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Lõpetamata toodang	28 484 499	12 260 228
Valmistoodang	2 283 373	3 899 970
<b>Kokku varud</b>	<b>30 767 872</b>	<b>16 160 198</b>

Aruandeperioodidel ei ole varusid alla hinnatud.

**LISA 4. TÜTARETTEVÕTJATE OSAD**

(eurodes)

Registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukoht	Põhitegevusala	Soetusmaksumus		Osaluse määr (%)	
				31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
12890795	Everaus Capital OÜ	Eesti	peakontor	2 500	2 500	100	100
14724871	Lagedi Kodu OÜ	Eesti	elukondlik arendus	648 055	648 055	100	100
17342667	Uusluha Kodud OÜ	Eesti	elukondlik arendus	1 601 000	0	100	0
14739246	Everaus Ärimajad OÜ	Eesti	ärikondlik kinnisvara	1 241 303	2 351 650	100	100
17128537	L11 Laod OÜ	Eesti	ärikondlik kinnisvara	0	2 500	0	100
17333214	Kõrveringi Kodud OÜ	Eesti	elukondlik arendus	750	0	75	0
16109874	Ülemiste Kodu OÜ	Eesti	elukondlik arendus	2 500	2 500	100	100
17288809	Ülemiste Residentsid OÜ	Eesti	elukondlik arendus	2 496 730	0	100	0
14932612	EV Haldus OÜ	Eesti	ärikinnisvara opereerimine	2 500	2 500	100	100
16216920	Everaus Finance OÜ	Eesti	muu	2 500	2 500	100	100
16732900	Kangru Kodud OÜ	Eesti	elukondlik arendus	2 500	2 500	100	100
16803511	Raeküla Arendus OÜ	Eesti	elukondlik arendus	3 000	3 000	100	100
17392205	Everaus Kindluse OÜ	Eesti	elukondlik arendus	1 000	0	100	0
14631520	Luige Kodud OÜ	Eesti	elukondlik arendus	1 532 952	1 532 952	100	100
16222872	Everaus Uus Peetri OÜ	Eesti	elu- ja ärikondlik arendus	749 615	0	100	0
17244829	Lennuradari Laod OÜ	Eesti	ärikondlik kinnisvara	1 000	0	100	0
17256985	Tasandi Minilaod OÜ	Eesti	ärikondlik kinnisvara	196 430	0	100	0
17288778	Lagedi Ärimajad OÜ	Eesti	ärikondlik kinnisvara	1 060 450	0	100	0
17352200	Linnaaru Logistikapark OÜ	Eesti	ärikondlik kinnisvara	743 360	0	100	0
40203244603	M23 SIA	Läti	elukondlik arendus	41 289	41 289	100	100

Aprillis 2025 ostis Kontsern sõltumatult osapooletl välja ülejäänud osaluse Everaus Uus Peetri OÜ-s hinnaga 747 tuhat eurot, saades ettevõtte 100%-liseks omanikuks. Ettevõtte soetust ei käsitletud äriühendusena.

Septembris 2025 loodi Kõrveringi Kodud OÜ, milles Kontsern omandas 75%-lise osaluse. Ettevõtte loomise ja osaluse omandamise eesmärk on Kontserni elukondliku kinnisvaraarenduse tegevuse laiendamine Tartu valda.

2025. aastal jätkas Kontsern tütarettevõtjate struktuuri korrastamist eesmärgiga koondada arendusprojektid selgemalt eraldi projektiettevõtjatesse.

Elukondliku kinnisvara suunal asutati 2025. aastal Uusluha Kodud OÜ, mis omandas Kontserni ettevõtjalt Lagedi Kodu OÜ arendusprojekti aluseks oleva kinnistu, ning Ülemiste Residentsid OÜ, mis omandas Kontserni ettevõtjalt Ülemiste Kodu OÜ arendusprojekti aluseks oleva kinnistu. Samuti asutati Everaus Kindluse OÜ eesmärgiga viia Raeküla Arendus OÜ-st eraldi projektiettevõtjasse Kindluse Kodu I etapi arendusprojekt.

Ärikondliku kinnisvara suunal tegi Emaettevõtja mais 2025 mitterahalise sissemakse tütarettevõtte Everaus Ärimajad OÜ vabatahtliku reservi summas 889 tuhat eurot. Juunis 2025 jõustus Tasandi Minilaod OÜ eraldumine Everaus Ärimajad OÜ-st ning oktoobris 2025 Linnaaru Logistikapark OÜ eraldumine Everaus Ärimajad OÜ-st. Eraldumise käigus anti uutele projektiettevõtjatele üle vabatahtlikku reservkapitali kokku summas 940 tuhat eurot. Novembris 2025 vähendas Emaettevõtte rahalise väljamaksega tütarettevõtte Everaus Ärimajad OÜ vabatahtlikku reservi summas 1 060 tuhat eurot.

Samuti asutati 2025. aastal Lennuradari Laod OÜ ja Lagedi Ärimajad OÜ. Lennuradari Laod OÜ omandas Kontserni ettevõtjalt L11 Laod OÜ arendusprojekti aluseks oleva kinnistu ning Lagedi Ärimajad OÜ Kontserni ettevõtjalt Everaus Ärimajad OÜ ärikinnisvara aluseks oleva kinnistu.

Novembris 2025 jõustus Everaus Ärimajad OÜ ja L11 Laod OÜ ühendamise, L11 Laod OÜ kustutati.

## LISA 5. KINNISVARAINVESTEERINGUD

(eurodes)

	Õiglase väärtuse meetod	Soetusmaksumuse meetod
<b>31.12.2023</b>	<b>20 008 928</b>	<b>2 320 432</b>
Ostud ja parendused	4 202 510	1 835 419
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 042 280	0
Ümberliigitamised	-4 402 790	-3 375 007
<b>31.12.2024</b>	<b>25 850 928</b>	<b>780 844</b>
Ostud ja parendused	358 153	4 146 575
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 753 236	0
Müügid	-2 900 000	0
Ümberliigitamised	-1 209 625	-4 648 191
Muud muutused	5 110 000	1 021 693
<b>31.12.2025</b>	<b>28 962 692</b>	<b>1 300 921</b>

	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	815 436	348 880
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-73 389	-42 662
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 900 000	0

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab Kontsern järgmisi varasid:

- üüritulu teenivaid äripindasid;
- arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel.

Juhul kui arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei olnud algselt veel kindel, otsustatakse müümise asemel ise elukondliku kinnisvarana arendama hakata, klassifitseeritakse vara ümber varudesse. Ärikondlik kinnisvara kajastatakse arenduse jooksul kinnisvarainvesteeringuna soetusmaksumuses.

Varade õiglase väärtuse hindamisel on Kontsern kasutanud nii sõltumatute ekspertide hinnanguid kui ka juhitud oma kinnisvaraalasest kompetentsist, kasutades sarnaste objektide turutehingute hinna meetodit, st võrdlustehingute meetodit ja/või tulumeetodit, mida rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodi abil, vastavalt meetodi asjakohasusele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist.

Ärikinnisvara õiglane väärtus on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodi abil, võttes arvesse äripinna genereeritava NOI (puhas tegevustulu) prognoosi. Arvutused on tehtud viie aasta rahavoo analüüsi põhjal kasutades järgmisi eeldusi:

- üüritulude tõusu määr 2% (2024: 3-3,5%)
- kulude tõusu määr 2-3% (2024: 2%)
- diskontomäär 8-12% (2024: 9%)
- kapitalisatsioonimäär 6-9% (2024: 7%)
- vakantsus keskmiselt 5-20% (2024: 5%).

**LISA 6. LAENUKOHUSTUSED**

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kaasatud laenud	233 500	233 500			10-11%	EUR	2026	
Krediitiasutuste laenud	285 000	285 000			6K Euribor + 9,5-9,8%	EUR	2026	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>518 500</b>	<b>518 500</b>						
Pikaajalised laenud								
Kaasatud laenud	14 308 269	8 000 904	6 307 365	0	10-14%	EUR	2026-2027	
Seotud osapoolte laenud	2 287 200	0	2 287 200	0	12%	EUR	2026-2027	13
Krediitiasutuste laenud	15 770 835	2 682 192	13 088 643	0	6K Euribor + 3,35-11%	EUR	2026-2030	
Muud laenud	1 460 000	1 010 000	450 000	0	11-15%	EUR	2026-2027	
Võlakirjad	8 000 000	0	8 000 000	0	10-11%	EUR	2028	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>41 826 304</b>	<b>11 693 096</b>	<b>30 133 208</b>	<b>0</b>				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>50 154</b>	<b>12 374</b>	<b>37 780</b>	<b>0</b>	<b>3K/6K Euribor + 2,3-2,7%</b>	<b>EUR</b>	<b>2027-2028</b>	
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>42 394 958</b>	<b>12 223 970</b>	<b>30 170 988</b>	<b>0</b>				

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kaasatud laenud	513 000	513 000			12,5-15%	EUR	2025	
Seotud osapoolte laenud	710 000	710 000			12-18%	EUR	2025	13
Krediitiasutuste laenud	644 000	644 000			6K Euribor + 10%	EUR	2025	
Muud laenud	805 588	805 588			12-18%	EUR	2025	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>2 672 588</b>	<b>2 672 588</b>						
Pikaajalised laenud								
Kaasatud laenud	12 777 100	2 741 138	10 035 962	0	11-14%	EUR	2025-2026	
Seotud osapoolte laenud	3 250 298	500 000	2 750 298	0	12-16%	EUR	2025-2027	13
Krediitiasutuste laenud	9 641 190	1 726 487	7 914 703	0	6K Euribor + 4,5-8,9%	EUR	2025-2027	
Muud laenud	210 000	0	210 000	0	12%	EUR	2026-2027	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>25 878 588</b>	<b>4 967 625</b>	<b>20 910 963</b>	<b>0</b>				
<b>Kapitalirendikohustised kokku</b>	<b>62 125</b>	<b>11 922</b>	<b>50 203</b>	<b>0</b>	<b>3K/6K Euribor + 2,3-2,7%</b>	<b>EUR</b>	<b>2027-2028</b>	
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>28 613 301</b>	<b>7 652 135</b>	<b>20 961 166</b>	<b>0</b>				

Laenukohustised on tagatud kohustisega seotud ärihoonete üürimisest laekuvate rahavoogudega, ärihoonetele seatud I jrk hüpoteekidega ning seotud isikute garantiidega.

Lühiajalised kohustised kaetakse kinnisvara realiseerimisest ja lühiajaliste kohustiste refinantseerimisest.

Laenud on tagatud Kontserni varadega summas 62,2 miljonit eurot (31.12.2024: 42,8 miljonit eurot).

**LISA 7. VÕLAD JA ETTEMAKSED**

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	6 156 338	5 210 212	946 126
Võlad töövõtjatele	49 315	49 315	0
Maksuvõlad	53 986	53 986	0
Muud võlad	1 332 166	866 166	466 000
Intressivõlad	563 572	563 572	0
Muud viitvõlad	768 594	302 594	466 000
Saadud ettemaksed	2 721 670	2 721 670	0
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>10 313 475</b>	<b>8 901 349</b>	<b>1 412 126</b>

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 383 729	1 383 729	0
Võlad töövõtjatele	39 935	39 935	0
Maksuvõlad	179 790	179 790	0
Muud võlad	2 063 143	2 063 143	0
Intressivõlad	542 859	542 859	0
Muud viitvõlad	1 520 284	1 520 284	0
Saadud ettemaksed	1 046 613	1 046 613	0
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>4 713 210</b>	<b>4 713 210</b>	<b>0</b>

Sisaldab tehinguid seotud osapooltega, vaata lisa 13.

**LISA 8. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED**

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 026 794	5 093 600
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 417 814	1 436 657
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>6 444 608</b>	<b>6 530 257</b>

**LISA 9. MÜÜGITULU**

(eurodes)

	2025	2024
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 042 200	14 663 346
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>6 042 200</b>	<b>14 663 346</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>6 042 200</b>	<b>14 663 346</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	5 187 211	11 016 649
Ehitusteenused ja -materjalid	0	3 297 817
Üüritulu	815 436	348 880
Muud teenused	39 553	0
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>6 042 200</b>	<b>14 663 346</b>

Sisaldab tehinguid seotud osapooltega, vt lisa 13.

**LISA 10. MUUD ÄRITULUD**

(eurodes)

	2025	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 753 236	6 042 280	5
Muud	17 332	15 504	
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>1 770 568</b>	<b>6 057 784</b>	

**LISA 11. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED**

(eurodes)

	2025	2024
Arendus- ja ehituskulud	-3 588 930	-11 951 516
Muud	-818 613	-2 128 449
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>-4 407 543</b>	<b>-14 079 965</b>

**LISA 12. TÖÖJÕUKULUD**

(eurodes)

	2025	2024
Palgakulu	-579 626	-963 517
Sotsiaalmaksud	-195 773	-323 856
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>-775 399</b>	<b>-1 287 373</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	15	26

**LISA 13. TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA**

(eurodes)

**Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes**

<b>LÜHIAJALISED</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>		
Sidusettevõtjad	0	163 362
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	242 010	52 044
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>242 010</b>	<b>215 406</b>
<b>Laenukohustised</b>		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 210 000
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>0</b>	<b>1 210 000</b>
<b>Võlad ja ettemaksud</b>		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	67 691	229 630
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>67 691</b>	<b>229 630</b>

<b>PIKAAJALISED</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>		
Sidusettevõtjad	0	1 462 709
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	392 200	0
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>392 200</b>	<b>1 462 709</b>
<b>Laenukohustised</b>		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 287 200	2 750 298
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>2 287 200</b>	<b>2 750 298</b>

<b>ANTUD LAENUD</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Antud laenu</b>	<b>Antud laenu tagasimaksud</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Perioodi arvestatud intress</b>
Sidusettevõtjad	1 296 908	914 310	0	1 462 709	191 694
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	376 598	-376 598	0	18 080
<b>Kokku antud laenu</b>	<b>1 296 908</b>	<b>1 290 908</b>	<b>-376 598</b>	<b>1 462 709</b>	<b>209 774</b>

<b>ANTUD LAENUD</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Antud laenu</b>	<b>Antud laenu tagasimaksud</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>Perioodi arvestatud intress</b>
Sidusettevõtjad	1 462 709	25 300	-512 784	0	43 070

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	729 059	-236 915	392 200	25 500
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>1 462 709</b>	<b>754 359</b>	<b>-749 699</b>	<b>392 200</b>	<b>68 570</b>

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	130 670	0	0	0	258
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 292 398	2 043 000	-1 477 100	3 960 298	696 351
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>5 423 068</b>	<b>2 043 000</b>	<b>-1 477 100</b>	<b>3 960 298</b>	<b>696 609</b>

LAENUKOHUSTISED	31.12.2024	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2025	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 960 298	925 000	-1 412 300	2 287 200	411 333
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>3 960 298</b>	<b>925 000</b>	<b>-1 412 300</b>	<b>2 287 200</b>	<b>411 333</b>

MÜÜDUD	2025	2024
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	0	2 956 610
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 878	16 846
<b>Kokku müüdid</b>	<b>41 878</b>	<b>2 973 456</b>

OSTETUD	2025	2024
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	39 129
<b>Kokku ostetud</b>	<b>0</b>	<b>39 129</b>

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Arvestatud tasu	134 874	77 801

Grupisesed antud ja saadud laenud on tagatiseta.

Majandusperioodidel ei ole moodustatud seotud osapoolte nõuetele allahindluseid.

Vaata ka lisa 2, 7, 8 ja 10.

**LISA 14. EMAETTEVÖTJA PÕHIARUANDED**

(eurodes)

<b>EMAETTEVÖTJA BILANSS</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 010 439	191
Nõuded ja ettemaksed	10 644	6 329
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>1 021 083</b>	<b>6 520</b>
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 329 434	4 590 961
Finantsinvesteeringud	250	250
Nõuded ja ettemaksed	3 102 326	2 090 890
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>13 432 010</b>	<b>6 682 101</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>14 453 093</b>	<b>6 688 621</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	243 195	11 432
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>243 195</b>	<b>11 432</b>
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	8 000 000	0
Võlad ja ettemaksed	466 000	0
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>8 466 000</b>	<b>0</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>8 709 195</b>	<b>11 432</b>
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	28 900	28 900
Oma aktsiad	-699 958	0
Muud reservid	5 699 610	5 699 610
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	948 679	186 476
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-233 333	762 203
<b>Kokku omakapital</b>	<b>5 743 898</b>	<b>6 677 189</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>14 453 093</b>	<b>6 688 621</b>

<b>EMAETTEVÕTJA KASUMIARUANNE</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Mitmesugused tegevuskulud	-234 932	-12 787
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-234 932</b>	<b>-12 787</b>
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	738 120
Intressitulud	372 988	36 871
Intressikulud	-371 389	-1
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-233 333</b>	<b>762 203</b>

<b>EMAETTEVÕTJA RAHAVOOGUDE ARUANNE</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	530	0
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-277 452	-19 433
Laekunud intressid	8 794	0
Muud rahavood äritegevusest	47 433	1 887
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-220 695</b>	<b>-17 546</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-752 730	-767 301
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	60 000
Antud laenud	-6 808 000	-2 074 890
Antud laenude tagasimaksed	4 911 613	767 522
Laekunud intressid	358 005	21 487
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-5 155 180	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 059 450	2 500
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-6 386 842</b>	<b>-1 990 682</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laen	8 000 000	109
Saadud laenude tagasimaksed	0	-109
Makstud intressid	-264 757	-1
Tasutud omaaktsiate tagasiostmisel	-117 458	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	2 000 000
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>7 617 785</b>	<b>1 999 999</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>1 010 248</b>	<b>-8 229</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	191	8 420
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>1 010 248</b>	<b>-8 229</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 010 439	191

EMAETTEVÖTJA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Oma aktsiad	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2023</b>	<b>2 890</b>	<b>0</b>	<b>3 699 610</b>	<b>212 486</b>	<b>3 914 986</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	762 203	762 203
Emiteeritud aktsiakapital	26 010	0	0	-26 010	0
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	2 000 000	0	2 000 000
<b>31.12.2024</b>	<b>28 900</b>	<b>0</b>	<b>5 699 610</b>	<b>948 679</b>	<b>6 677 189</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-4 589 446
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					10 171 024
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024</b>					<b>12 258 767</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-233 333	-233 333
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	-699 958	0	0	-699 958
<b>31.12.2025</b>	<b>28 900</b>	<b>-699 958</b>	<b>5 699 610</b>	<b>715 346</b>	<b>5 743 898</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 329 434
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					16 058 696
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2025</b>					<b>11 473 160</b>

**JUHATUSE KINNITUS**

Juhatus on 30. juunil 2026 koostanud Everaus Kinnisvara AS-i tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Everaus Kinnisvara AS-i 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ning nende juurde on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne.

Janar Muttik  
Juhatuse esimees

/allkirjastatud digitaalselt/

Janika Roots  
Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaur Kaasikmäe  
Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/



## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

### Everaus Kinnisvara AS aktsionäridele

#### *Arvamus*

Oleme auditeerinud Everaus Kinnisvara AS ja tema tütaretevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2025 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

#### *Arvamuse alus*

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

#### *Muu informatsioon*

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

#### *Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega*

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### ***Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga***

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Sander Kallasmaa  
Vandeauditiitori number 447  
Baker Tilly Baltics OÜ  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 84  
Järve 2, Tallinn 11314  
30. juuni 2026