

Invego Group OÜ

Konsolideeritud majandusaasta
aruanne 2025

Ärinimi _____ Invego Group OÜ

Registrikood _____ 16281679

Aadress _____ Telliskivi 51a, 10611 Tallinn, Eesti

E-post _____ info@invego.ee

Põhitegevusalad _____ Kinnisvara arendamine

Aruande bilansipäev _____ 31.12.2025

Aruandeperiood _____ 01.01.2025-31.12.2025

Aruande valuuta _____ Euro (EUR)

Juhatus _____ Kristjan-Thor Vähi, Martin Tamme

Sisukord

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

Tegevusaruanne	4
Invego Group tutvustus	9
Portfell ja olulisemad sündmused	20
Kinnisvara- ja makroõlevaade	45
Finantsteave	50

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	54
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	55
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	56
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	57
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	58
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	59
Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted	59
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	83
Lisa 3 Laenunõuded	83
Lisa 4 Varud	84
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	84
Lisa 6 Äriühendused ja investeeringud tütaretevõtetesse	87
Lisa 7 Investeeringud sidus- ja ühissetevõtetesse	92
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	93
Lisa 9 Laenukohustised	93
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja pandiõigused	94
Lisa 11 Müügitulu	94
Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	95
Lisa 13 Üldhalduskulud	95
Lisa 14 Muud äritulud	96
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	96
Lisa 16 Muud korrigeerimised	97
Lisa 17 Aruandekuupäeva järgsed sündmused	98
Lisa 18 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta	99
Emaettevõtte finantsseisundi aruanne	99
Emaettevõtte koondkasumiaruanne	100
Emaettevõtte rahavoogude aruanne	101
Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne	102
Juhatuse liikmete allkirjad 2025 aasta konsolideeritud	
majandusaasta aruandele	103
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	104
Juhatuse ettepanek kasumi jaotamise kohta	107
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade	
klassifikaatorile (EMTAK)	108

Invego grupi tegevus- aruanne





Kristjan-Thor Vähi
Invego asutaja ja tegevjuht

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 investeeringu 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 tava-soodustus 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.

Meist

10+ AASTAT
KOGEMUST

1 500+ LOODUD
KODU

ARENDUSPORTFELLIS ÜLE

500 000 m²

Invego on visiooniga

Eesti kinnisvaraarendaja,

tegutsedes Eestis, Lätis ja Portugalis, omades enam kui 10-aastast kogemust elamu- ja ärikinnisvara arenduses ning on arendanud üle 150 000 m² pinna.

TOP 3 elamuarendaja Eestis

müüdud kodude arvu järgi perioodil 2020–2025 (Tõnu Toomparki statistika) ning maine järgi (EMORi brändiuuring).

2026. aasta fookus

Valminud – 3 projekti
Aktiivses müügifaasis – 12 projekti
Käivitamisel – 4 projekti

Invego Group koosseisus on üle

55 ettevõtte,

mis tegutsevad INVEGO kaubamärgi all. Elamuprojektid arendatakse ja müüakse projektipõhiste SPV-de kaudu, mille tsentraliseeritud juhtimine tagab ühtlase kvaliteedi ja tõhusa kontrollisüsteemi.

Aastatel 2020–2025 genereerisid Invego projektid

200+ miljonit eurot

1 081 uue kodu müügist

2022 alustas Invego ulatuslikku laienemist

Läti turul.

Lähiaastatel on plaanis seal rajada ligi 3 000 uut kodu, eesmärgiga kasvada 2027. aastaks suuruselt teiseks elamuarendajaks.

2025. aasta põhinäitajad

48 mln	€ KODUDE MÜÜGITULU*	4	UUT PROJEKTI ALUSTATUD
55%	AASTANE KASV MÜÜDUD KODUDE ARVULT	183	MÜÜDUD KODU
ESIMENE AVALIK VÕLAKIRI (INVEGO LATVIA OÜ)		4X ülemärkimine	

2025. aasta oli Invego jaoks mitmes mõttes märgiline – tugev kasv, strateegiline konsolideerimine ühtseks kontsernistruktuuriks ning mitme olulise arendusetapi edukas lõpuleviimine.

Valmis Invego seni suurim ärikinnisvara arendus – **KRULLI PARK** ärikvartal Põhja-Tallinnas, mille ankurüürnikuks on Wise, Euroopa juhtiv finantstehnoloogia ettevõtte oma Eesti peakontoriga. Arendus hõlmab **36 000 m²** (bruto) **renditavat pinda** ning 2025. aasta üüritulu ületab **5,5 miljonit eurot**.

INVEGO KODUDE MÜÜGITULU 2025 (SH MITTEKONSOLIDEERITUD ETTEVÕTTED)	48 090 000* (183 kodu)
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD MÜÜGITULU	18 031 397
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD EBITDA	14 916 710
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD VARAD	183 947 775
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD OMAKAPITAL (sisaldab ka vähemusosalusele kuuluvat omakapitali)	48 885 822
INVEGO GROUP OÜ KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI OSAKAAL	27%

* Esitatud andmed hõlmavad Invego kaubamärgi all arendatavaid projekte, sealhulgas projekte, mis ei kuulu Invego Group OÜ kontserni, või sidusettevõtteid, mille andmeid ei konsolideerita IFRS-i kohaselt rida-realt. Seetõttu ei kajastu kõik esitatud andmed kontserni konsolideeritud finantsaruannetes.

Kokkuvõte Invego Group tütarettevõtte Invego Latvia OÜ 2025. a võlakirjaemissioonist

2025. aasta mais emiteeris Invego Group OÜ tütarettevõtte Invego Latvia OÜ **4-aastase tagatud võlakirja, summas 8 miljonit eurot**, mis oli suunatud Balti jaeinvestoritele eesmärgiga rahastada peamiselt kontserni laienemist Lätis.

Emissioon märgiti kõrge nõudluse tõttu 4-kordselt üle.

31.12.2025 seisuga on **53% kaasatud vahenditest investeeritud Invego laienemisele Läti turul**. Ülejäänud vahendid suunatakse järkjärguliselt samuti arendustegevusse Lätis ning on seni kasutuses teistes kontserni üksustes.

INVESTORITE ARV ————— 2 038

EE - 69%

INVESTORITE PÄRITOLU —————
(MÄRGITUD MAHU JÄRGI) LV - 29%

Muu - 2%



30+ arendust 3 riigis

Eesti



PROJEKTID MÜÜGIS: 5
PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 6

Hetkel on Eestis aktiivses müügis 5 arendusprojekti: **Uus-Järveküla, Luccaranna, Keila Pargikodud, Verve Viimsis ja Laheva Villad.**

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

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

Läti



PROJEKTID MÜÜGIS: 7
PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 5

Hetkel on Lätis aktiivses müügis 7 arendusprojekti: **Parka Kvartals, Vitolu Parks, Miera Rezidences, Skanstes Rezidences, Marupes Sirds, Tornakalna Terasas ja Vide Adaži.**

ETTEVALMISTAMISEL OLEVAD PROJEKTID 5 suuremahulist elamuarendust – **Nordale, Zakusala, Adaži II, Adaži III, Marupe Sirds II.**

Portugal



PROJEKTID MÜÜGIS: 1
PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 1

Silves Hills, on müügifaasis – 60 hektaril laiuv 154 villa arendus Algarve piirkonnas.

Silves Hills II on planeerimisfaasis – 80 villat 44 hektaril.

Alates 2025. aastast kuulub Portugali kinnisvaraarendusettevõtte Invego konsolideerimisgruppi.

Tunnustus

Krulli Park

— Arendus on 2025/2026 aastal pälvinud kokku kaheksa kõrgetasemelist tunnustust:

- Eesti Maastikuarhitektide Liidu aastapreemia
- Kuldmuna 2026 Auhind: kuld
- Aasta kinnisvarategu 2025
- Aasta Arendusprojekt
- Kultuurkapitali aastapreemia
- Eesti Sisearhitektide Liidu aastapreemia
- Aasta Puitehitis
- Tallinna linna tunnustus ajaloolist pärandit rikastavalt renoveeritud hoone eest.



Staapli 10

— Hästi restaureeritud muinsuskaitsealune hoone 2021 – nominatsioon



Suur-Patarei 13

— Aasta betoonehitis 2020 – nominatsioon



Nova Maja

— Arhitektuuripreemia 2018 – nominatsioon



Teised meist

“Kui EfTEN Capital tegutseks elukondliku kinnisvaraarendamise valdkonnas, siis me tahaks olla just nagu Invego – aktiivsed, asjalikud, toimekad, „silmad õigel pallil“ ja pidevas tegevuses ning edasi liikumises. EfTENi ja Invego organisatsioonide DNA on väga sarnane. Kinnisvara on valdkond, kus sarnased ettevõtted tõmbuvad ja teevad koostööd, nii teeme seda ka meie.”



Viljar Arakas

Juhatuse esimees



“Positiivne energia on nakkav ja seda jagub Invegol rohkelt. Suuri ja linnapilti muutvaid projekte polegi võimalik teisiti teha. Coop Panga ja Invego hea koostöö on kestnud juba aastaid. Selle ajaga on tekkinud vastastikune usaldus, mis võimaldab järjest suuremaid ja huvitavamaid arendusi ette võtta!”



Arko Kurtmann

Ettevõtete panganduse juht
Juhatuse liige

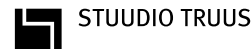


“Invegol on visioon, julgus ja haare. Kogu meeskonnal on selged lähteülesanded ja konkreetsed sihid, mida koos oma ala tippudega julgelt ellu viiakse. Nende arendused ei ole kunagi lihtsalt kortermajad, vaid kompleksed suure visiooniga lahendused. Lühidalt: mulle väga meeldib koostöö Invegoga.”



Tiiu Truus

Sisearhitekt



“Meie koostöö Invegoga on kasvanud ajas tugevaks partnerluseks, kus usaldus ja ühised väärtused loovad vundamendi erakordsetele projektidele. Jagame arusaama, et elu- või ka ärikeskkond peab olema midagi enam kui neli seina – see peab olema inspireeriv ja hubane, läbimõeldud ja kestlik koht, kus inimestel on hea olla. NOBE inseneride kogemus ja Invego visioon on selles koosluses tõeliselt võimas tandem.”



Mait Rõõmusaar

Juhatuse esimees



7wise

ZENICO PROJEKTS

MAPRI
MENTUS

KUU Arhitektid



RUUME

Partner
MENTUS

Apex AB

Luminor

BluOr

LHV

infragate

yolo
group

K|PROJEKT

KOUSS

MITT & PERLEBACH
group

Bigbank

TEGOS

ARHITEKT **fi**
ARHITEKTUUR
INTERJÖÖ
MAASTIK

Invego pere



Kristjan-Thor Vähi



Martin Tamme



Marianne Kalma



Tõnis Teinemaa



Kadri Lindpere



Sandra Alliksaar



Henrijs Klags Skujins



Kadri Aro



Henri Roihi



Lehti Alver



Kaspar Süvirand



Marko Arro



Markus Külaviir



Karel Luiga



Dace Pētersone



Andres



Johannes Kändmaa



Kärt Hindriksoo



Liisa Piiskop



Kätlin Ossip



Ott Kerge



Laura Dārta Ivane



Laura



Liva



Merli Mäesalu



Ahto Siht



Piret Paetzold



Linda Elisa Nurk



Marge Kriis



Dārta Laudaka



Vanessa Debeuf



Pauls Pudāns



Merle Ülejõe



Kristīne Avota



Larisa Matēviča



Mirjam Sepp



Frederico Ferreira



Jānis Dambergis

Juhtmeeskond



Kristjan-Thor Vähi

Partner / juhatuse liige



Martin Tamme

Partner / juhatuse liige



Marianne Kalma

Partner / Ehitus



Tõnis Teinemaa

Finants



Kadri Lindpere

Turundus

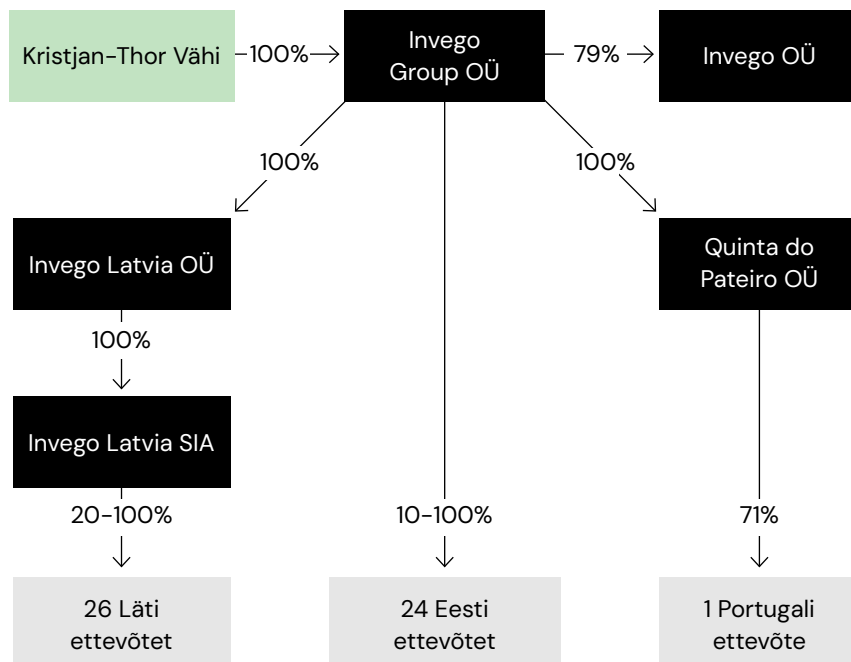


Henri Roihu

Investeeringud

Invego grupi tutvustus ja kontserni struktuur

Invego Group OÜ konsolideerimisgrupp tegutseb Eestis, Lätis ja Portugalis.



Invego Group OÜ on Invego kaubamärgi all tegutsevate kinnisvara-arendusettevõtete emaettevõtte. Holdingettevõttel puudub eraldiseisev äritegevus – kogu tegevus toimub tütar- ja sidusettevõtete kaudu.

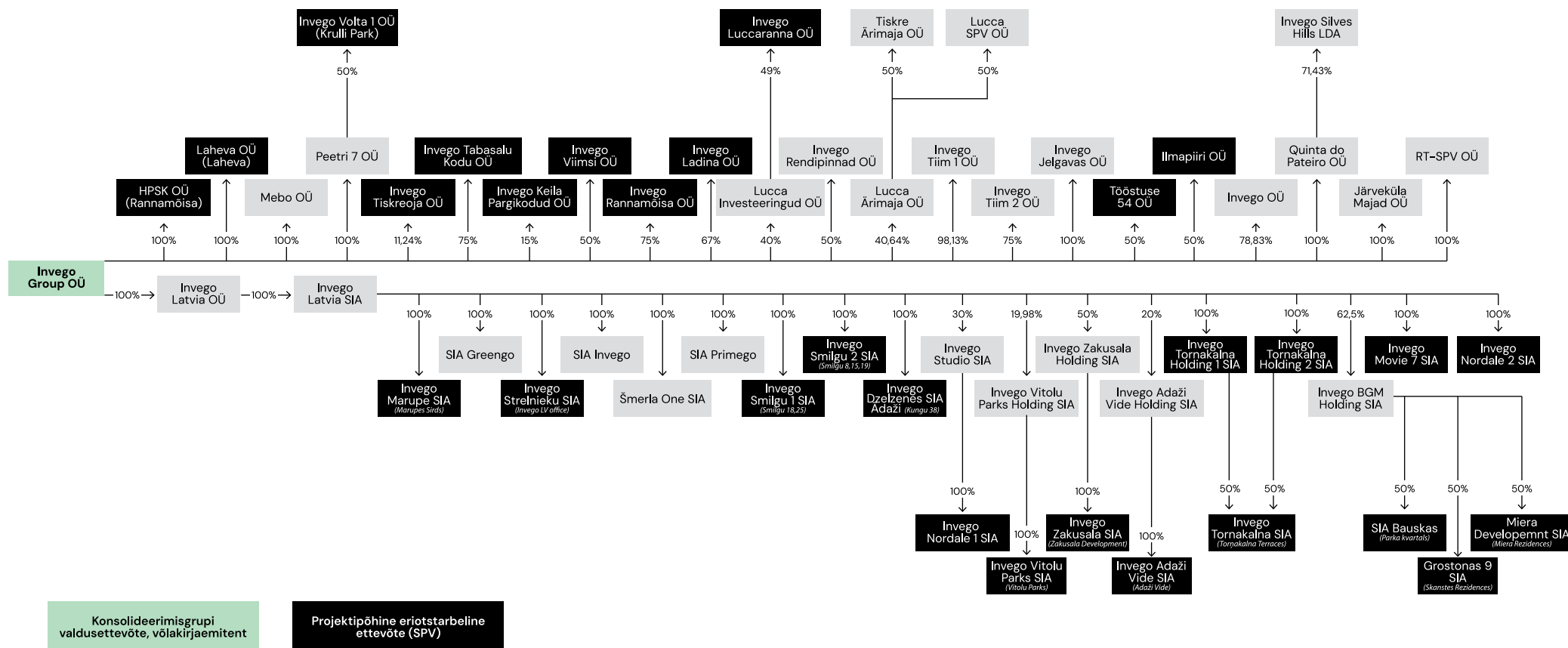
2023-2025 toimunud restruktureerimine suurendas läbipaistvust ja lihtsustas kontserni struktuuri. 2024. majandusaasta kohta koostas Invego Group OÜ esmakordselt konsolideeritud IFRS finantsaruanded, konsolideerides põhiettevõtted ühtseks grupiks ning tugevdades aruandluse kvaliteeti ja usaldusväärsust.

Iga arendus viiakse ellu eraldiseisva projektiettevõtte kaudu (SPV – *special purpose vehicle*), et hallata riske ja tagada projektipõhine järelevalve. SPV-del ei ole töötajaid. Projekte juhivad Invego OÜ (Eesti) ja Invego SIA (Läti), mis tegutsevad kesksete projektijuhtimisettevõtetena ning teenivad projektijuhtimis- ja tulemustasusid. Need üksused kuuluvad Invego kontserni ning nende rahavood tagavad võlakirjade intressimaksed ja põhiosa tagastuse.

Invego Group OÜ lõplik kasusaaja ning ainosanik on ettevõtte asutaja ja tegevjuht Kristjan-Thor Vähi.

31.12.2025 seisuga kuulub Invego juhitud ja Invego kaubamärki omavasse kontserni enam kui 55 ettevõtet, millest 47 tütaretevõtet ja 7 sidusettevõtet kuulub Invego Group OÜ konsolideerimisgruppi. Mõned varasemad projektid, sh peatselt valmiv Uus-Järveküla, jäävad restruktureerimisprotsessi järgselt konsolideerimisgrupist välja.

Kontserni struktuur





(noor) kunst (uude) Eesti koju

Invego väärtustab ägedat disaini, arhitektuuri ja kunsti üle kõige. Me rajame iga päev inimestele tuleviku kodusid ja teeme seda tõelistele kunstnikele omase pühendumuse ja kirega.

Invego x Art on kantud meie missioonist tuua noorte kunstnike kaudu homne päev meie kõigi kodudesse juba täna. Vaata koos meiega julgelt tulevikku – naudi ja soeta kohalike noorte kunstnike loomingut. #kunstkoju



Invego on Noore Kunsti Oksjoni partner Eestis ja Lätis - sest kaunid kodud väärivad kaunist kunsti

[Invego.ee/art](https://invego.ee/art)
[Ostanoortkunsti.ee](https://ostanoortkunsti.ee)
[Jaunamaksla.lv](https://jaunamaksla.lv)

“ Eesti kunstniku teos on parim kingitus, mille Sa uue kodu puhul ise endale teha saad! Sina oled oma kodu suurim kunstiekspert ja just see ongi oma kodu mõte. ”

Kristjan-Thor Vähi

INVEGO ASUTAJA JA JUHT

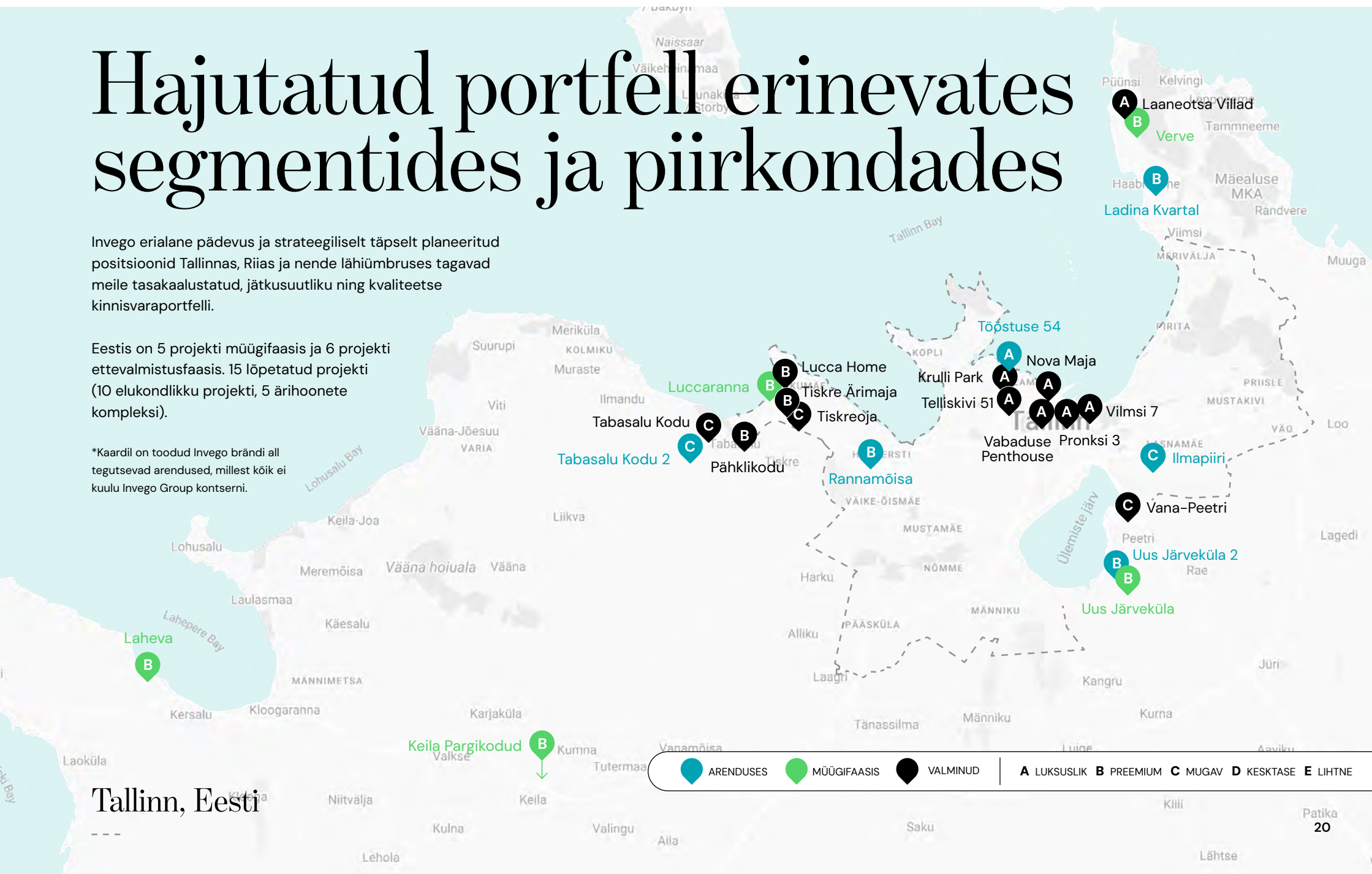


Hajutatatud portfelli erinevates segmentides ja piirkondades

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

Eestis on 5 projekti müügifaasis ja 6 projekti ettevalmistusfaasis. 15 lõpetatud projekti (10 elukondlikku projekti, 5 ärihoonete kompleksi).

*Kaardil on toodud Invego brändi all tegutsevad arendused, millest kõik ei kuulu Invego Group kontserni.



Tallinn, Eesti

Eesti arendusportfell

Invego juhib kogu arendusportfelli, kuid konsolideerimisgrupi struktuuri ei ole dokumendi väljastamise hetkeks kaasatud kõik projektiettevõtted.

PROJEKT	ARENDUSE TÜÜP	KVALITEEDISEGMENT	STAATUS	PROJEKTEERIMINE JA LOAD	EHITUSE ALGUS	INVEGO OSALUS	ARENDATAVATE KODUDE ARV	VÕLAKIRJA-PERIOODIL ARENDATAVATE KODUDE ARV	MAAPEALNE BRUTOPIND (m²)	MÜÜGITULU, MLN €	MÜÜGITULU VÕLAKIRJAPERIOODIL, MLN €
ILMAPIIRI	Inspireeriv elukeskkond korter- ja ärihoonetega	Mugav	Arenduses	2017–2028	2028	50%	218	109	24 044	52,7	26,4
KEILA PARGIKODUD	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Preemium	Müügifaasis	2023–2024	2024	15%	120	100	10 500	24,4	20,9
VERVE	Inspireeriv elukeskkond ridaelamutega	Preemium	Müügifaasis	2025–2026	2026	50%	58	58	6 174	18,1	18,1
LADINA KVARTAL	Inspireeriv elukeskkond korter- ja ärihoonetega	Preemium	Arenduses	2009–2029	2029	67%	200	100	24 000	52,4	26,2
LAHEVA	Inspireeriv elukeskkond elamukruntide ja ridaelamutega	Preemium	Müügifaasis	2023–2027	2027	100%	138	35	3 800	20,0	2,8
LUCCARANNA	Inspireeriv elukeskkond korterelamute ja äripindadega	Preemium	Müügifaasis	2010–2021	2021	20%	254	55	21 500	49,5	12,2
RANNAMÕISA	Inspireerivad korterelamud äripindadega	Preemium	Arenduses	2006–2029	2029	75%	181	90	25 000	54,1	27,1
TISKREOJA	Inspireeriv elukeskkond ridaelamute ja korterelamutega	Mugav	Valminud	2018–2023	2019	11%	508	0	64 000	72,6	0,0
TISKRE ÄRIMAJA	Ärikinnisvara arendus	Preemium	Üürile antud	2015	2016–2017	41%	0	0	1 215	2,5	0,8
TÖÖSTUSE 54	Luksuslikud korterelamud äripindadega	Luksuslik	Arenduses	2017–2028	2028	50%	115	115	9 614	34,3	34,3
KRULLI PARK	Inspireeriv äri- ja bürookvartal	Luksuslik	Üürile antud	2021–2023	2021–2025	50%	0	0	36 000	80,0	23,2
TABASALU 2	Inspireeriv elukeskkond ridaelamutega	Mugav	Arenduses	2025–2030	2030	0% / 100%*	48	0	7 200	15,4	0,0
UUS-JÄRVEKÜLA	Inspireeriv elukeskkond ridaelamute ja paarismajadega	Preemium	Müügifaasis	2019–2021	2021	0% / 20%*	165	0	17 964	45,5	2,8
UUS-JÄRVEKÜLA 2	Inspireeriv elukeskkond paarismajade ja kruntidega	Preemium	Arenduses	2020–2028	2028	0% / 100%*	73	51	14 190	24,7	18,0
TELLISKIVI 51	Inspireeriv bürookvartal	Luksuslik	Üürile antud	2018–2024	2024–2026	0% / 50%*	0	0	1 501	4,8	1,2
KOGU EESTI ARENDUSPORTFELL							2 078	713	266 702	551	214

Tulevikuprognosisid põhinevad meie parimal tänasel teadmisel.

Arenduses

Müügifaasis

Üürile antud

Valminud

Hajutatud portfelli erinevates turu segmentides ja piirkondades

Lätis on 7 projekti müügifaasis ja 5 projekti ettevalmistusfaasis.



Riia, Läti

— — — Riga

Cenas tīrelis

Läti arendusportfell

PROJEKT	ARENDUSE TÜÜP	KVALITEEDISEGMENT	STAATUS	PROJEKTEERIMINE JA LOAD	EHITUSE ALGUS	INVEGO OSALUS	ARENDATAVATE KODUDE ARV	VÕLAKIRJA- PERIOODIL ARENDATAVATE KODUDE ARV	MAAPEALNE BRUTOPIND (m²)	MÜÜGITULU, MLN €	MÜÜGITULU VÕLAKIRJA PERIOODIL, MLN €
VITOLU PARKS	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Mugav	Müügifaasis	2023–2025	2025	20%	363	331	32 200	64,3	31,5
PARKA KVARTALS	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Mugav	Valminud	2019–2021	2021	31%	120	38	9 600	16,5	5,3
SKANSTES REZIDENCES	Lüksuslikud korterelamud	Lüksuslik	Müügifaasis	2021–2024	2024	31%	67	67	4 500	13,5	9,9
TORNAKALNA TERRACES	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Preemium	Müügifaasis	2024–2026	2026	80%	226	226	15 400	44,0	35,4
MIERA REZIDENCES	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Preemium	Müügifaasis	2022–2025	2026	31%	172	172	15 000	38,0	36,0
NORDALE	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Preemium	Arenduses	2023–2035	2026	20%	1150	158	82 000	193,7	35,8
ZAKUSALA ISLAND	Lüksuslikud korterelamud äripindadega	Lüksuslik	Arenduses	2023–2026	2026	50%	511	196	46 000	142,0	66,7
MARUPES SIRDS 1	Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega	Mugav	Müügifaasis	2024–2026	2026	50%	65	65	5 900	12,8	11,8
MARUPES SIRDS 2	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Mugav	Arenduses	2023–2027	2027	100%	375	163	32 000	59,4	30,2
VIDE ADAŽI	Eesti kvaliteeditasemel kaasaegsed ridaelamud	Preemium	Müügifaasis	2023–2024	2024	20%	85	85	10 300	20,0	19,0
ADAŽI DZELZENES	Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega	Mugav	Arenduses	2023–2026	2027/2029	100%	307	84	25 000	53,9	14,8
ADAŽI SMILGU	Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega	Mugav	Arenduses	2024–2027	2028	100%	227	89	20 000	41,4	17,0
KOGU LÄTI ARENDUSPORTFELL							3 668	1 674	297 900	699,5	313,4

Tulevikuprognosisid põhinevad meie parimal tänasel teadmisel. Nende eesmärkide saavutamine eeldab ulatuslikku ja järjepidevat tööd.

Arenduses

Müügifaasis

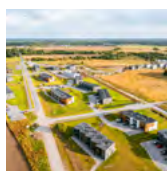
Valminud

Töös olevad elukondlikud projektid / Eesti ja Läti



LUCCA RANNA

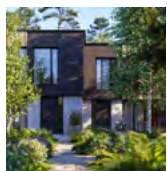
- 254 kodu
- Ehitaja: NOBE
- Arhitektid: KUU Arhitektid /APEX Arhitektid
- luccaranna.ee



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



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



- 58 kodu
- Arhitekt: Arhitekt 11
- verve.ee



- Rannalähedane arendus
- 138 elamukrunti
- laheva.ee



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



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



- Ca 1150 kodu / 7 etappi
- Arhitekt: erinevad arhitektuurikontseptsioonid, 1. etapp – Zenico
- nordale.lv



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



- 226 kodu
- Arhitekt: RUUME
- tornakalna.lv



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



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

Valminud elukondlikud projektid / Eesti ja Läti



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



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



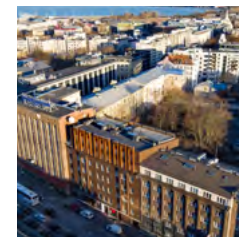
- 120 kodu / koostöös Reterraga
- Ehitaja: Mapri Būve
- Arhitekt: Tectum
- parkakvartals.lv



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



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



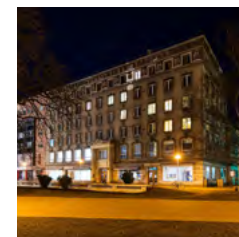
- 28 kodu
- Ehitaja: Mitt & Perlebach
- Arhitekt: Aet Piel (sisearhitekt)
- pronksi3.ee



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



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



- 3 eksklusiivset *penthouse'i*
- Ehitaja: Restor
- Arhitekt: Külli Salum (sisearhitekt)
- vabadusepenthouse.ee

Ärikinnisvara projektid / Eesti

Krulli Park

Wise Eesti peakontor (36 000 m²)

wise

Arhitektid: Martin Aunin, Kaur Talpsep
Ehitaja: Nobe



VALMINUD

Jahu / Suur-Patarei

Yolo Group Eesti peakontor (5 000 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 Arhitektuur OÜ
Ehitaja: IPartner Ehitus



VALMINUD

Silves Hills - Invego arendusprojekt Portugalis

Silves Hills on 60-hektaril laiuv **154 eksklusiivse villaga arendusprojekt Portugalis**, Algarve piirkonnas. Villad on loodud Portugali **tipparhitektide poolt** ning on sobilikud nii aastaringseks elamiseks kui ka hooajaliseks kasutuseks. Arendus asub vaid 2 km kaugusel ajaloolisest Silvese linnast ning 35-minutilise autosõidu kaugusel Faro lennujaamast.

60 hektaril laiuv ala

Privaatsed loodusesse sulanduvad eksklusiivsed villad

154 villat

Avarad planeeringud. Privaatsed õuealad. Soojendusega basseinid.

Elanikele suunatud ühisalad ja terviklik teenuste

infrastruktuur

Põhjala-standarditel ehitus ja arhitektuur

aastaringseks elamiseks



Ehitus- ja planeerimis- protsessi arengud

Silves Hills projektis on keskkonnamõjude hinnang teostatud, infrastruktuur projekteeritud ning käimas hoonestuse tööprojektide koostamine. Lõppfaasis on operaatori ja finantspartneri valik ning paralleelselt käimas ehitushanke protsess ja projekti viimase versiooni kooskõlastamine kohaliku omavalitusega.

Arendus- strateegia

- Etapiviisiline ehitusmudel
- Kõrged eelmüügi lävendid enne ehituse alustamist
- Osanike poolt juhitud arendustegevus

Projekti arengud

- Avatud kontor ja *showroom* Silvese linnas
- I etapi villade eelmüük jõudmas 50%-ni
- Projekti planeerimisvalmidus, eelmüügi tempo ning grupi tasandi järelevalve toetavad projekti plaanijärgset elluviimist



2025 olulisemad sündmused

TOP 3 arendaja

Arendatud kodude mahu poolest ja Kantar Emor maineuringu põhjal.

Esimene IFRS konsolideeritud aruanne

Suurendasime restruktureerimise käigus kontserni läbipaistvust ning esmakordselt valmis auditeeritud IFRS konsolideeritud aruanne.

Krulli Park ärikvartali valmimine

36 000 m²-suurune Krulli Pargi ärikvartal – BREEAM-sertifikaadiga, rohkelt auhinnatud projekt, mille ankurüürnikuks Wise.

4x ülemärgitud võlakirjaemissioon

Invego Latvia OÜ võlakirjaemissioon, Balti kinnisvara-sektori üks edukamaid, märgiti ligi 4-kordselt üle.

Hoogne laienemine Lätis

12 mastaapset projekti ning meeskond, mis on aastaga kahekordistunud.

AI kasutuselevõtt arendustes

Esimene kinnisvaraarendaja Lätis, kes võttis kasutusele AI-põhise platvormi DoBu.

Uus koostöö EfTEN Capitaliga

Jätkuks edukale koostööle Uus-Järveküla projektis, järgneb strateegiline koostöö EfTEN Capitaliga Märupes Sirds projektis.

Kontserni restruktureerimine lõpule viidud

Koondasime üle 50 projektiettevõtte Invego Group OÜ alla, tugevdades juhtimiskorraldust ja läbipaistvust, järgides IFRS-aruandlusstandardeid.



2025 arendus- tegevuse ülevaade

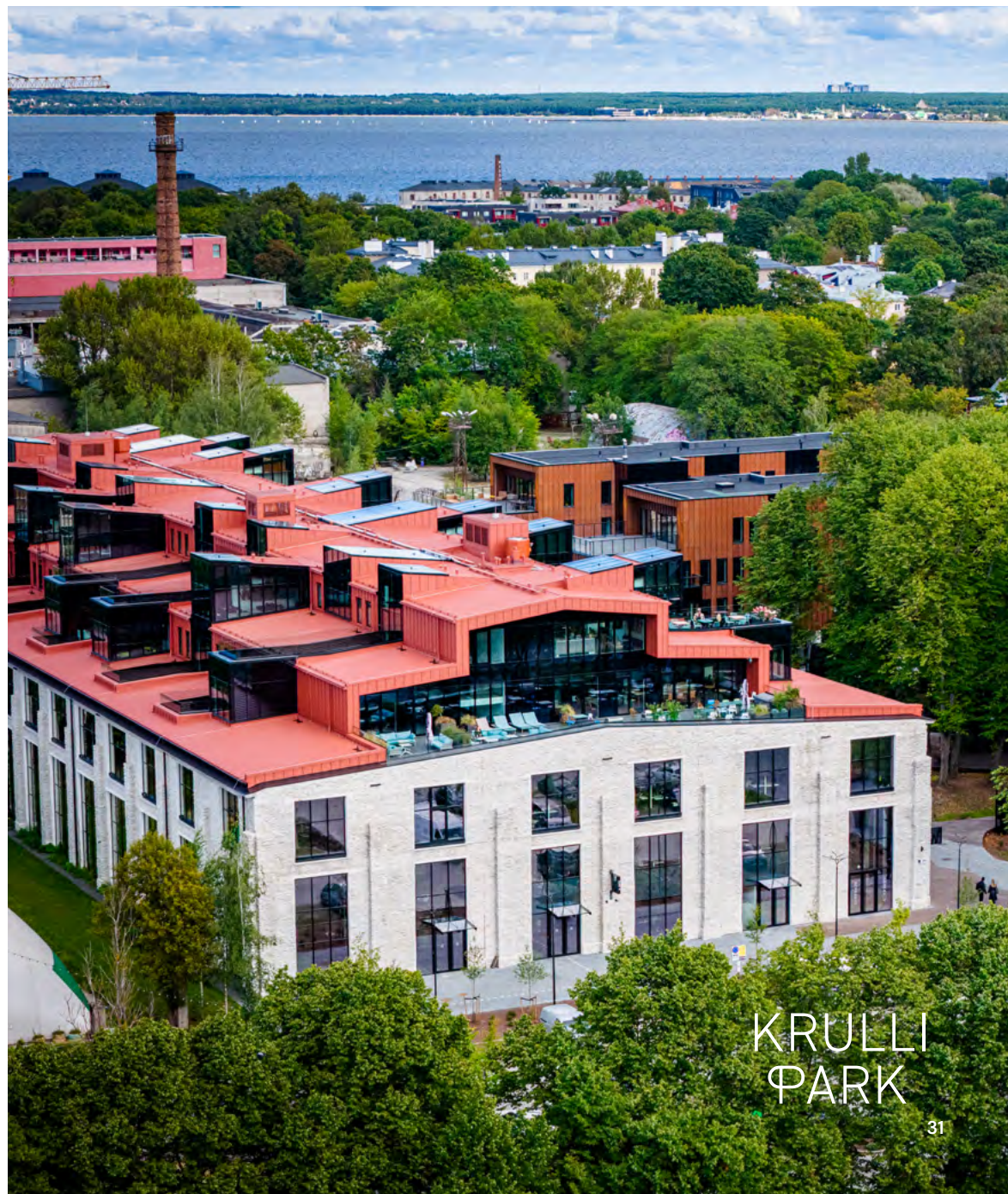
Valminud projektid	Müügifaasis projektid	Arendud ehitus- ja planeerimisprotsessis
– Krulli Park, 36 000 m² ärikvartal Tallinnas, kus asub Wise Eesti peakontor. – Tiskreoja elamuarendus – kõik 508 kodu müüdud.	– Telliskivi 51* A-klassi büroohoone – valminud. – Vitolu Parks elamuarendus avaliku müügiga alustatud ning ehitus on alanud. – Marupes Sirds I elamuarendus – avaliku müügiga alustatud. – Miera Rezidences elamuarendus – avaliku müügiga alustatud.	– Uus-Järveküla* elamuarendus 3 etappi 4-st valminud. – Keila Pargikodud elamuarendus – 1 etapp 3-st valminud. – Luccaranna elamuarendus – 5 etappi 6-st valminud. – Vide Adaži elamuarendus – 1 etapp 3-st valminud. – Zakusala Island arendus – ehitusluba väljastatud. – Skanstes Rezidences elamuarendus – ehitus alanud.

*Tegemist on Invego brändi all tegutseva arendusega, mis ei kuulu Invego Group kontserni.



KEILA
PARGI
KODUD

2026 olulisemad sündmused



KRULLI
PARK

Invego Group 2026 võlakirjaemissioon

2026. aasta märtsis emiteeris Invego Group OÜ 8 miljoni euro eest 4-aastased võlakirjad, et kaasata keskmise tähtajaga finantseeringut grupi tegevusturgudel Eestis, Lätis ja Portugalis.

Kinnisvarasektori emitentide seas ajaloo kõrgeima ülemärkimisega emissioon* — 5x

Emissiooni korraldas LHV Pank ning võlakirjad noteeriti Nasdaq Tallinn First North turul, kus need on vabalt kaubeldavad alates 30. märtsist 2026. Võlakirjade lunastustähtaeg on 26. märts 2030 ning 9,5%-list aastaintressi makstakse kvartalipõhiselt. Pakkumises osales 1 934 märkijat kõigist kolmest Balti riigist, keskmise märkimissummaga 10 260 eurot.

INVESTORITE ARV

1 934

INVESTORITE PÄRITOLU
EMISSIONI MAHU JÄRGI

EE - 61%
LV - 27%
LT - 12%

*Nasdaq Tallinna turgudel



2026 arendustegevuse ülevaade

2026. a jooksul valmivad projektid	2026. aastal müüki tulevad projektid	Arendud ehitus- ja planeerimisprotsessis
– Telliskivi ärimaja. – Uus-Järveküla* elamuarendus. – Parka Kvartals elamuarendus. – Luccaranna elamuarendus.	– Verve elamuarendus – avaliku müügi ja ehituse algus. – Tornakalna Terases elamuarendus – avaliku müügi algus. – Nordale elamuarendus – avaliku müügi algus. – Zakusala elamuarendus – eelmüügi algus.	– Laheva elamuarendus – ehitusleping sõlmitud. – Keila Pargikodude elamuarendus – esimene etapp valminud, teine etapp ehituses. – Luccaranna elamuarendus – viimane müügietaapp ehituses. – Miera Rezidences elamuarendus – lubade menetlus ja ehituse ettevalmistus. – Nordale elamuarendus – lubade menetlus ja ehituse ettevalmistus. – Marupes Sirds I elamuarendus – lubade menetlus ja ehituse ettevalmistus. – Vide Adazi II elamuarendus – lubade menetlus ja ehituse ettevalmistus. – Vitolu Parks – esimene etapp valminud, teine etapp ehituses. – Silves Hills arendus Portugalis – operaatori valik, ehitushanke ja ehituseelse ettevalmistuse etapp; Silvese linnas avatud kontor ja showroom.

*Tegemist on Invego brändi all tegutseva arendusega, mis ei kuulu Invego Group kontserni.



Arendusportfell ja -maht

Eesti

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ILMAPIIRI	●	●	●			●
KEILA PARGIKODUD					●	
VIIMSI VERVE	●			●		
LADINA KVARTAL	●	●	●	●		
LAHEVA		●				
LUCCARANNA		●				
RANNAMÕISA	●	●	●	●		
TÖÖSTUSE 54	●	●	●		●	
TABASALU 2	●	●	●	●	●	
UUS-JÄRVEKÜLA*	●					
UUS-JÄRVEKÜLA 2*	●	●	●			

Läti

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
VITOLU PARKS					●	
PARKA KVARTALS	●					
SKANSTES REZIDENCES		●				
TORNAKALNA TERRACES	●				●	
MIERA REZIDENCES	●				●	
NORDALE	●					
ZAKUSALA ISLAND		●				
MARUPES SIRDS 1	●		●			
MARUPES SIRDS 2	●	●				
VIDE ADAŽI			●			
ADAŽI DZELZENES	●	●	●	●		
ADAŽI SMILGU	●	●	●			

Portugal

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
SILVES HILLS	●			●		
SILVES HILLS II		●	●		●	

● Arendusportfell ja -maht ● Ehitustööde algus ● Müüdnud kodud

*Tegemist on Invego brändi all tegutseva arendusega, mis ei kuulu Invego Group kontserni.

Uued projektid



- Projekti asukoht: **Riia, Läti**
- Tüüp: **Korterelamud**
- Arendusmaht: **226 uut kodu**
- Proгноositav müügitulu: **44 mln €**



- Projekti asukoht: **Viimsi, Eesti**
- Tüüp: **Ridaelamud**
- Arendusmaht: **58 uut kodu**
- Proгноositav müügitulu: **18 mln €**



- Projekti asukoht: **Riia, Läti**
- Tüüp: **Korterelamud**
- Arendusmaht: **159 uut kodu** (1. etapp)
- Proгноositav müügitulu: **36 mln €** (1. etapp)



- Projekti asukoht: **Marupe, Läti**
- Tüüp: **Korterelamud ja ridaelamu**
- Arendusmaht: **65 uut kodu**
- Proгноositav müügitulu: **13 mln €**
- Koostöös EFTEN Capitaliga



Invego tegevusmudel – teekond arendusmaa soetamisest kodude valmimiseni





Ärimudel ja arendusloogika

Kuidas Invego loob väärtust

Projektipõhine struktuur

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

Selline lähenemine võimaldab:

- Riskide hajutamist, kus iga projekt on finantsiliselt eraldiseisev ja selgelt struktureeritud;
- Paindlikku kapitalistruktuuri, mis põhineb Invego, institutsionaalsete ja erainvestorite ning pankade finantseerimise kombinatsioonil;
- Läbipaistvat tulude jaotust, kus Invego teenib nii omakapitali tootlusest kui ka projektijuhtimise 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.

Projekti arendustsükkel

Esmane analüüs

- Turu- ja asukohaanalüüs
- Õiguslik, tehniline, finants- ja keskkonnanalane *due diligence*
- Varajane koostöö ametiasutuste ja võrguvaldajatega

Kontseptsiooni arendus

- Esialgne projekti-kontseptsioon mis vastab Invego standarditele ja parimale turupraktikale
- Loomes antud asukohale sobivaima tulevikku vaatava elukeskkonna arendusplaani
- Fookus efektiivsetel planeeringutel ja tulevikukindlal disainil

Maa omandamine

- Läbirääkimised ja valitud kinnistute omandamine
- Projekti finantseerimisstruktuuri kujundamine vastavalt vajadusele
- Portfelli hajutamine grupi tasandil

Kontseptsiooni elluviimine

- Arhitektuurikonkurss valitud büroode vahel
- Projekteerimise, planeeringute ja lubade menetluse lõpuleviimine
- Turunduse ja eelmüügi käivitamine

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 ehituse jaoks

Valmimine

- Valminud kodude üleandmine klientidele
- Garantiiperiood (kuni 5 aastat)
- Välise finantseeringu tagasimaksmine projekti rahastanud pangale
- Kasumi ja tulemustasu väljamakse Invegole ja konkreetse projekti finantsinvestoritele

Tiskreoja näidiskaasus

Tiskreoja on üks olulisemaid taasiseseisvunud Eestis arendatud elamupiirkondi, mis hõlmab enam kui 20 hektari suurust ala.

Projektiga loodi nullist täiesti uus elamurajoon, kus on **34 kaasaegset hoonet**, Eesti suurim erarahaga väljaarendatud tasuta kasutatav spordi- ja mänguväljak ning mitmed uuenduslikud tehnilised lahendused, nagu liftid kõigis kolmekorruselistes hoonetes.

Kogu arendusprojekti elutsükel – alates maa omandamisest 2018. aastal kuni investoritele kasumi jaotamiseni – viidi ellu erakordse kiirusega, vaid 5 aastaga. Tiskreoja arenduse **müügitulu ületas 72 miljonit eurot ja kasum ulatus üle 14 miljoni euro**, pakkudes investoritele muljetavaldava **300% investeeringu tootluse (ROI)**.

KESTUS

5 aastat

KASUM

14 mln EUR

MÜÜGITULU KOKKU

72 mln EUR

INVESTEERINGU TOOTLUS (ROI)

300%



Krulli Pargi näidiskaasus

- **Krulli Park:** 125-aastase Krulli masinatehase rekonstrueerimine kaasaegseks **A-klassi bürookvartaliks** Tallinnas.
- **36 000 m²** mitmeotstarbelist büroopinda paindlike loft-tüüpi planeeringute ja kõrgete keskkonnastandarditega.
- Jätkusuutlikkusele suunatud lahendused: kaugjahutus, **BREEAM "Very good"**, **WELL**-sertifitseerimine menetluses ning **B-energiaklass**.
- Kvaliteetne linnaruumi integreerimine, sh haljastatud avalik park säilitatud väärtusliku kõrghaljastusega.
- **Ankurüürik: Wise** (LSE noteeritud *fintech*-ettevõtte), tagades tugeva üürniku kvaliteedi ja pikaajalise rahavoo usaldusväärsuse.
- **Kaheksa** kõrgetasemelist arhitektuurilist tunnustust.

TÄITUVUS

100%

ANKURÜÜRIKU JÄRELEJÄÄNUD
ÜÜRILEPINGU TÄHTAEG

9 aastat

VÄÄRTUS € (KESKMISE PRIME
YIELD 6,75% ALUSEL)

86,5 mln

EBITA € (AASTAS)

5,84 mln

KRULLI
PARK



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, väljõusaalid ja palliplatsid – kõik see, mis toetab tervislikku ja kogukonnakeskset eluviisi. Meie planeeringutes on arvestatud tulevikutehnoloogiate 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 tipptasemel tööd koos tunnustatud arhitektide ja parimate ehituspartneritega. Iga kodu, mille loome, on rohkem kui elukoht – see on investeering.



KEILA
PARGI
KODUD



Mitmekülgne arendusportfell

Arendame kodusid erinevates segmentides, suurustes ja hinnaklassides, et teenindada laiapõhjalist ja jätkusuutlikku nõudlust. Meie projektid on loodud peredele, esmakordsetele koduostjatele ja pikaajalistele elanikele, ühendades kaasaegse arhitektuuri, energiatõhusad lahendused ja funktsionaalsed planeeringud.

Sotsiaalne vastutus

Panustame aktiivselt kogukondadesse, kus arendame. Invego toetab õpetajaid ja lastega peresid, pakkudes neile kodu soodsamate tingimustega, peegeldades meie pikaajalist pühendumust sotsiaalsele stabiilsusele ja tulevastele põlvkondadele.

Linnaruumi arendamine

Arendame seal, kus linnad kasvavad. Meie projektid paiknevad tugeva infrastruktuuri ja selge pikaajalise kasvupotentsiaaliga piirkondades. Keskmise kestva väärtuse loomisele kogukondadele, mitte lühiajalistele lahendustele.

Meie arendusportfellis on enam kui 500 000 m² tulevikuprojekte, millega kujundame kinnisvaraarenduse järgmist kasvufaasi.

Alljärgnev galerii annab ülevaate meie Eestis ja Lätis planeerimisjärgus projektidest. Esitatud visuaalid on kontseptuaalsed ning võivad edasise arendustöö käigus muutuda.



Kinnisvara- ja makro- ülevaade



Positiivsed makrotrendid toetavad kasvu kõigil meie põhiturgudel

1. Tugev palgakasv

- Tugev tööturg ja inflatsioonist kiirem palgakasv on aidanud säilitada leibkondade ostujõudu Baltikumis.

2. Tugev finantseerimiskeskond

- Pankade huvi eluasemelaenu finantseerimise vastu püsib kõrge. Koos Euribori langusega on kodulaenu marginaalid vähenenud nii Eestis kui Lätis.

3. Parenev majanduskeskkond

- Juhtivate analüüsiastutuste laiapõhjaline konsensus viitab makromajanduslike tingimuste parenemisele.

EURIBORI MÄÄR

2,6%

Euribor on langenud 3,8%-lt (2024–2026) ligikaudu 2,6%-ni, toetades seeläbi potentsiaalsete uute koduostjate arvu kasvu kogu Euroopas.

Eesti

(%)	2025	2026	2027	2028
REAALNE SKP KASV	0,7	3,6	2,8	2,5
INFLATSIOON	4,9	2,9	2,4	2,8
TÖÖTUS	7,6	6,6	6,2	6,0
PALGAKASV	5,9	5,4	5,0	4,9

Portugal

(%)	2025	2026	2027	2028
REAALNE SKP KASV	2,0	2,3	1,7	1,8
INFLATSIOON	2,2	2,1	2,0	2,0
TÖÖTUS	6,2	6,3	6,3	6,3
PALGAKASV	2,2	1,1	0,5	0,3

Allikad:

Eesti Pank – majandusprognoos (detsember 2025)

Läti Pank – majandusprognoos (detsember 2025)

Euroopa Keskpank – majandusprognoos (detsember 2025)

Portugali Keskpank – majandusprognoos (detsember 2025)

Läti

(%)	2025	2026	2027	2028
REAALNE SKP KASV	1,7	2,8	2,9	3,2
INFLATSIOON	3,9	3,2	2,9	3,6
TÖÖTUS	6,9	6,6	6,4	6,2
PALGAKASV	8,0	7,6	7,6	7,9

Euroala

(%)	2025	2026	2027	2028
REAALNE SKP KASV	1,4	1,2	1,4	1,4
INFLATSIOON	2,1	1,9	1,8	2,0
TÖÖTUS	6,3	6,2	6,1	5,9
PALGAKASV	4,0	3,2	2,9	3,0

Eesti elukondliku kinnisvaraturu põhinäitajad

1. Aktiivne eluasemeturg 2025. aastal

- Harju maakond: 13 722 korterit (2,227 mln €) ja 2 668 maja (606 mln €)
- Tallinn: 10 526 korterit (1,702 mln €) ja 644 maja (190 mln €)
- 2010–2025 müüdi Tallinnas kokku 163 146 korterit, keskmiselt 10 134 aastas, kinnitades turu pikaajalist sügavust ja stabiilsust

2. Uusarenduste turg toimib hästi

- 2 000 uusarenduskorterit müüdud 2025. aastal (+15% aastases võrdluses)
- 330 ridaelamut müüdud (+48% aastases võrdluses)
- Stabiilne nõudlus hinnatasemeni 5 000 €/m² Tallinnas ja 4 000 €/m² Harjumaal
- Tüüpiline müügiperiood 1,5–2 aastat
- Premium-/luksussegment Tallinna kesklinnas on ülepakkumises; müügiperioodid võivad ulatuda kuni 10 aastani

3. Täiendav positiivne mõju maksureformist

- Tulumaksureform lisab leibkondadele ligikaudu 700 mln € (1,6% SKP-st)
- Suurendab laenuvõimekust ja toetab uusarenduste nõudlust

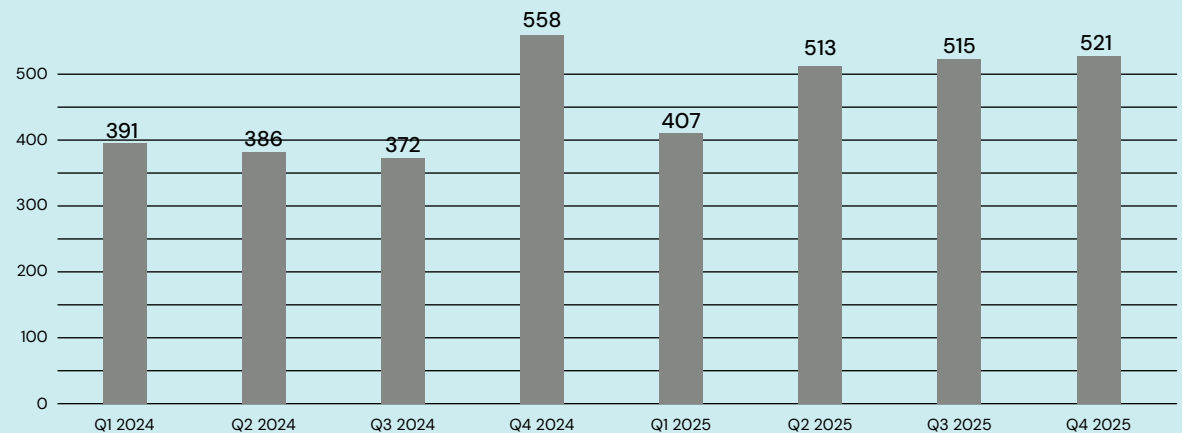
15%

UUTE KORTERITE
MÜÜGIMAHU KASV

48%

RIDAELAMUTE
MÜÜGIMAHU KASV

Uute korterite müügitehingute arv Tallinnas ja Harjumaal



Allikas: Maa-amet, Tõnu Toompark; Invego

Läti elukondliku kinnisvaraturu põhinäitajad

1. Eluasemeturg toimib hästi

- Riias müüakse aastas ligikaudu 3 000 korterit, mis klassifitseeruvad „uuteks“ (valminud 2000. aastal või hiljem)
- Umbes 1 000 korterit aastas vastab Eesti standardite järgi uusarenduse (täiesti uus ehitis) definitsioonile

2. Madal konkurents Invego sihtsegmentist

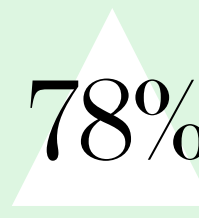
- Aktiivsete elukondlike kinnisvaraarendajate arv Lätis on üle kolme korra väiksem kui Eestis. Suurem osa uusarenduste aktiivsusest on koondunud madalaimasse hinnasegmenti
- Invego sihtsegmentides (mugav, preemium, luksuslik) on konkurents oluliselt madalam
- Peamisteks konkurentideks on valitud Eesti arendajad (nt Hepsor, Kaamos, Merko teatud projektides)

3. Tugev kasvupotentsiaal

- Kodumajapidamiste võlakoormus on euroala madalaimate seas (Läti 16% SKP-st vs euroala 43%)
- Uusarenduste turg on suures osas pakkumispõhine; ajalooliselt on pakkumine Riias olnud piiratud ja puudulik
- Invego-tüüpi toodete tugev nõudlus on kinnitust leidnud edukate hiljutiste projektide lansseerimise kaudu
- 2025. aastal kasvas uute projektide arv ning uusarenduste müük suurenes 78% aastases võrdluses (Latio)



KODUMAJAPIDAMISTE
VÕLAKOORMUS: LÄTI VS
EUROALA (% SKP-ST)

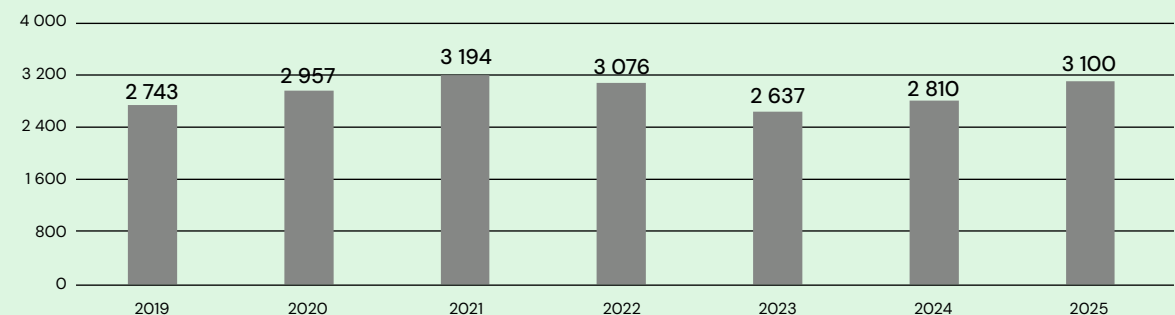


UUTE PROJEKTIDE
MÜÜGIMAHU KASV



ELUASEMELAENUDE
MAHU KASV

Uute eluasemete müügitehingute arv Riias*



Allikas: Latio; Invego. *Riia turupraktika ja andmete kättesaadavuse tõttu sisaldab graafik ka kaasaegsete eluasemete järelturutehinguid (valminud 2000. aastal või hiljem).

Portugali ja Algarve elukondliku kinnisvaraturu ülevaade

1. Covidi järgselt püsib tugev rahvusvaheline nõudlus

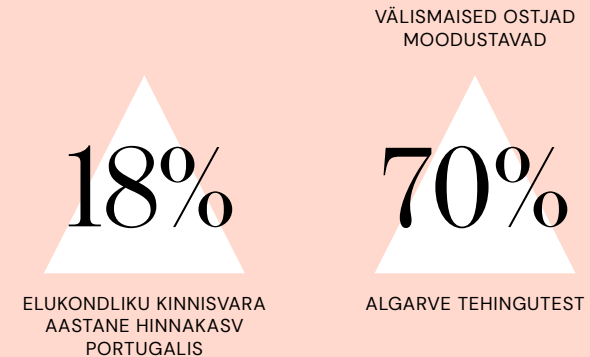
- Portugali elamukinnisvara turgu toetab jätkuvalt tugev rahvusvaheline nõudlus, demograafiline sissevool ning elustiilipõhine kolimine, eriti riigi lõunaosas.

2. Algarve piirkond ületab riigi keskmist

- Algarve elukondliku kinnisvara hinnad on jätkuvalt kasvanud kiiremini kui riigis keskmiselt, kusjuures hinnatõusu veavad eelkõige villad ja madala asustusega, privaatsed arendused.
- Nõudlus on üha enam suunatud aastaringsele elamisele, mitte ainult puhkemajadele, toetades müüki ka väljaspool tippaasta.

3. Uute arenduste maht on piiratud keeruka bürokraatia tõttu

- Algarve on üks Portugali vastupidavamaid elukondliku kinnisvara turge, mida toetavad piiratud arv uusi arendusi, ranged planeerimisnõuded ja püsiv välisinvestorite huvi nii esmase kui ka järelturu kinnisvara vastu.
- Pakkumine on struktuurselt piiratud ehituspiirangute, pikkade lubade menetluste ning suurte arenduskruntide vähesaamise tõttu.
- Invego Silves Hills projekt on vajalikud protsessid juba läbinud. Detailplaneering on kehtiv, ehitusmaht on kinnitatud uues PIP-is (Pedido de Informação Prévia) ning Silvesi omavalitsus toetab projekti elluviimist.



Rangete planeeringu- ja maakasutusnõuete tõttu on uue pakkumise maht Algarves piiratud. Silves Hills on vajalikud kooskõlastused juba saanud, vähendades arendusriski ja luues turueelise.

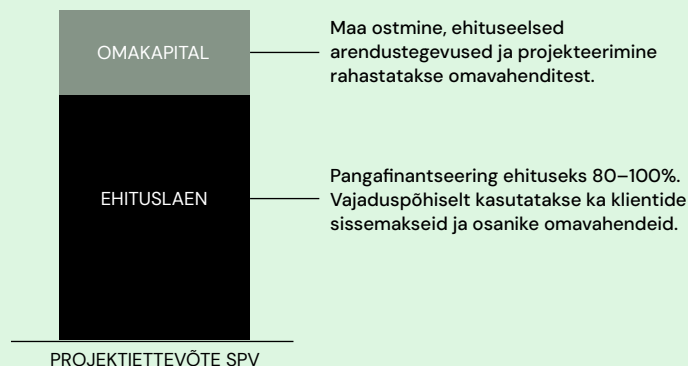
Finants- teave



Projektide finantseerimine ja finantsvahendite jaotus

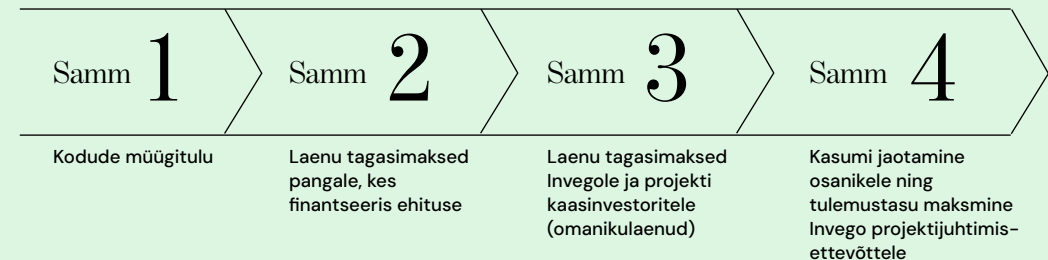
Finantseerimisstruktuur

- Invego juhib kõiki projekte ja SPV-sid, otsene osalus projektis jääb vahemikku 20–100%. See võimaldab hajutada riske, mitmekesistada portfelli ning teenida tulu tulemustasude kaudu.
- Maa omandamine, ehituseelsed arendustegevused ja projekteerimine rahastatakse Invego ja kaasinvestorite vahenditest. Taristu ja hoonete ehitus toimub pangalaenude abil.
- Invego ja kaasinvestorid rahastavad SPV-sid tavapäraselt osanike laenude kaudu ning Lätis osaliselt ka omakapitali sissemaksetena.



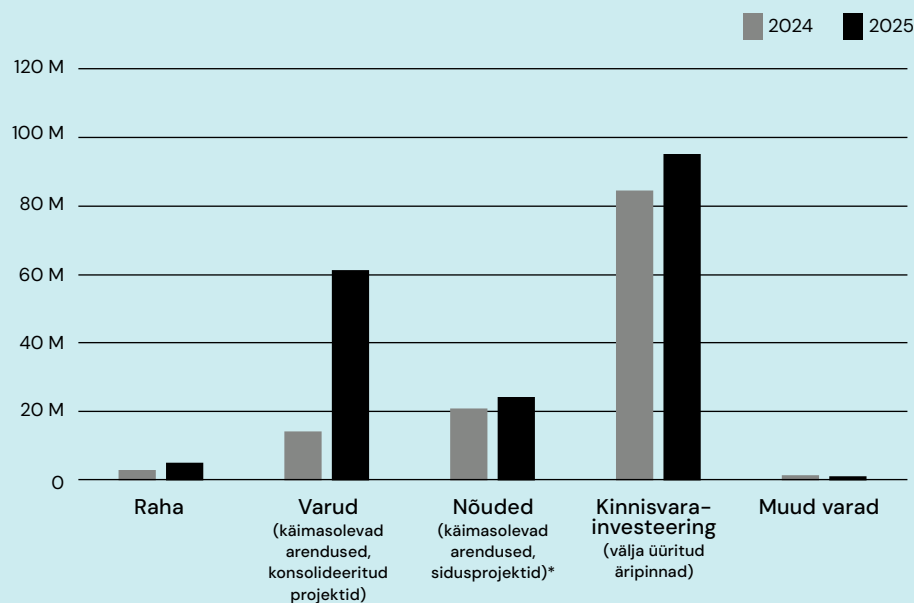
Müügitulust tekkiva rahavoo jaotus arendusprojektide SPV-des

- Invego teenib tulu juhitud arendusprojektidest nii omakapitali investeringu („*skin-in-the-game*”) alusel kasumi jaotamise kaudu kui ka täiendava projektijuhtimistasude teenimise läbi.
- Projektijuhtimistasu koosneb ka projekti tulemustest sõltuvast osast, mis moodustab tavaliselt 20–30% arendusprojekti kasumist.
- Arendusprojekti või selle etapi valmimisel tekivad positiivsed rahavood otsese omandiosaluse ning projektijuhtimis- ja tulemustasude kaudu meie projektijuhtimisettevõtetele (Invego OÜ ja Invego SIA). Mõlemat tuluallikat kasutatakse võlakirja teenindamiseks ja tagasimaksmiseks. Arendusprojekti rahavood:
 - Laenu tagasimaksed pangale, kes finantseeris ehituse
 - Laenu tagasimaksed Invegole ja projekti kaasinvestoritele (omanikulaenud)
 - Kasumi jaotamine osanikele ning tulemustasu maksmine Invego projektijuhtimisettevõtetele



Invego Group OÜ finantsnäitajad

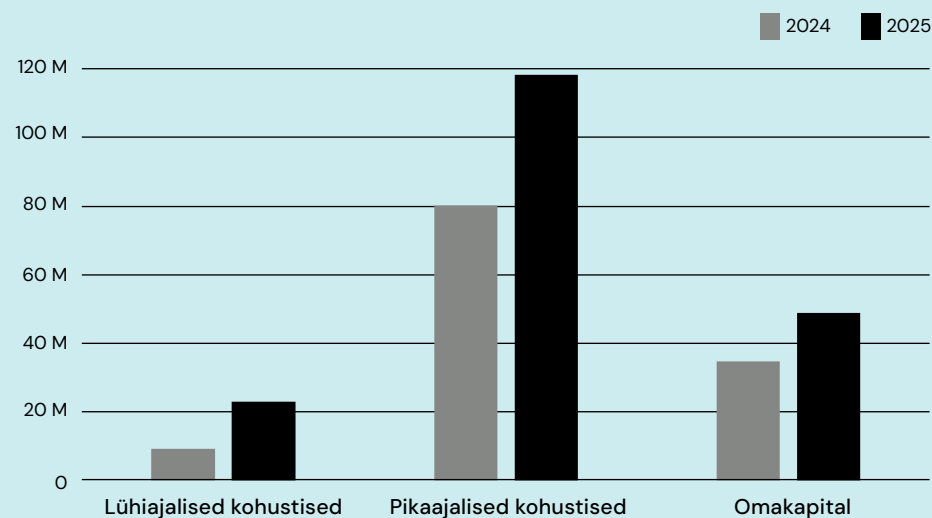
Varade liigid



– Invego Group OÜ varud hõlmavad peamiselt Invego juhitavaid kinnisvaraobjekte, mida vastavalt IFRS-ile on võimalik konsolideerida.

*Invego Group OÜ nõuded hõlmavad peamiselt Invego juhitavatele arendusprojektidele antud laene, mille kinnisvaraobjekte ei ole võimalik konsolideerida vastavalt IFRS-ile.

Kohustised ja omakapital



26%

INVEGO GROUP OMAKAPITAL, (31.12.2025)

48,9

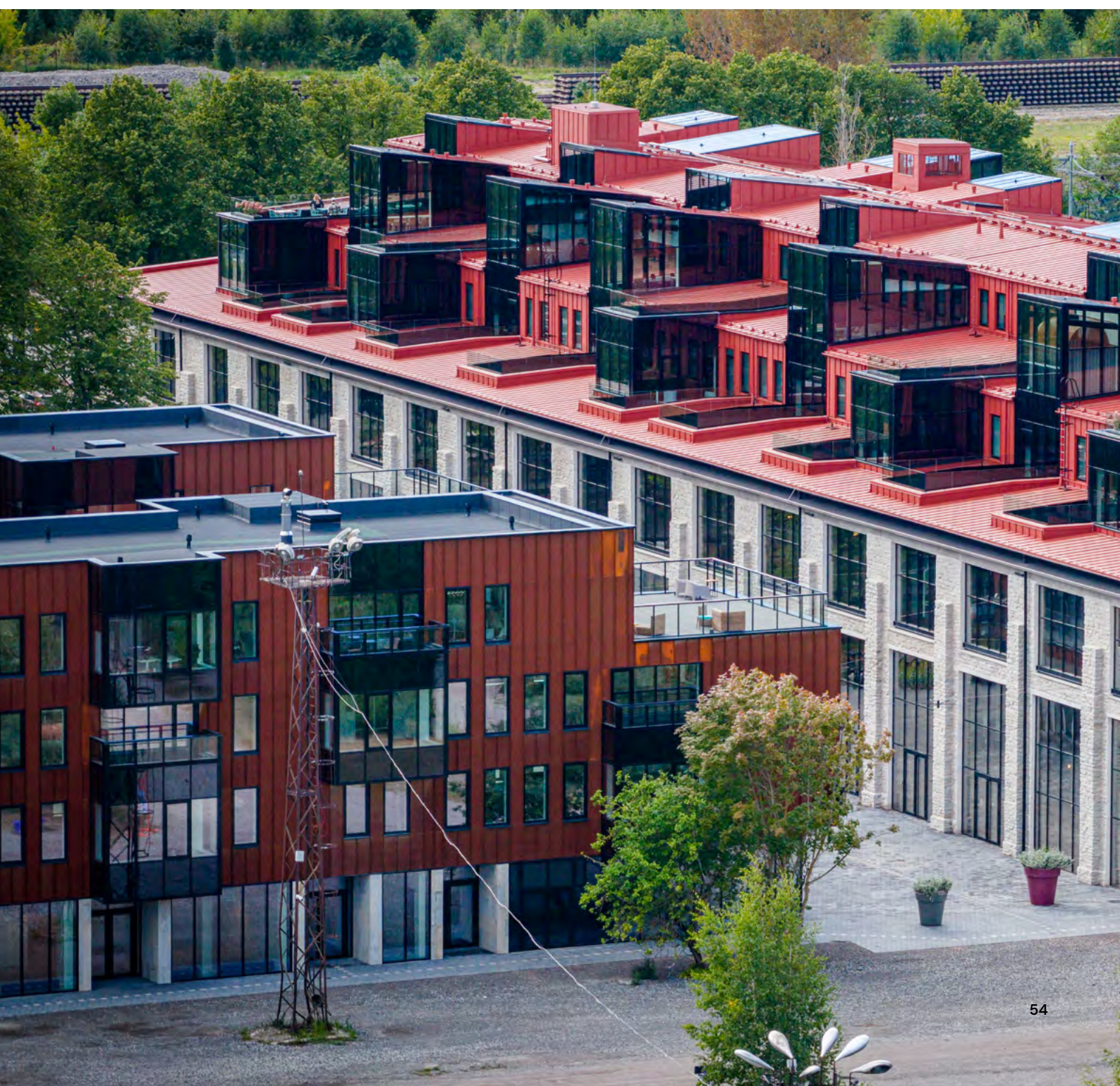
INVEGO GROUP OMAKAPITAL, MLN EURO (31.12.2025)

Invego majandusnäitajad

Viimase viie aasta jooksul on Invego müünud ligi 900 uut kodu, asudes Tallinna ja selle lähiümbruse kinnisvaraarendajate seas teisel kohal. Invego juba valminud elurajoonidest Eestis on tuntumad Vana-Peetri, Tabasalu Kodu ning seni suurim, 508 koduga Tiskreoja. Aktiivses arendusjärgus on täna Verve Viimsi Metsakodud, Keila Pargikodud, Luccaranna ning Uus-Järveküla elurajoonid. Läti pealinnas arendab Invego elukvartaleid Nordale, Torņakalna Terases, Vitolu Parks ja Mārupes Sirds ning koos arenduspartner Reterraga Parka Kvartals, Skanstes Rezidences ja Miera Rezidences. Riia vahetus läheduses ridamaju Vide Adaži arenduses. Lõuna-Portugalis on arenduses 60 hektaril laiuv Silves Hills 154 villaga, mis on sobilikud nii aastaringseks elamiseks kui hooajaliseks kasutamiseks.

SUHTARVUD (EUR) (tuhandetes eurodes)	2025	2024
Müügitulu	18 031	6 150
EBITDA	14 917	7 716
EBITDA rentaablus (%)	83%	123%
Ärikasum	14 879	7 642
Ärikasumi rentaablus (%)	83%	124%
Puhaskasum	9 996	4 701
Puhasrentaablus (%)	55%	76%
Käibevara	70 672	20 358
Lühiajalised kohustised	23 428	9 096
Varad kokku	183 948	123 892
Omakapital kokku	48 886	34 636
Pangalaenud	78 402	44 881
Omakapitali osakaal (%)	27%	28%
Korrigeeritud omakapitali osakaal (%) = omakapital kokku / (varad kokku – pangalaenud)	46%	44%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,02	2,24

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

VARAD	LISAD	31.12.2025	31.12.2024
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	1.6.2	4 929	2 803
Lühiajalised finantsinvesteeringud		181	181
Nõuded ja ettemaksed	2, 15	4 950	3 320
Varud	4	60 613	14 055
Käibevara kokku		70 673	20 358
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2, 15	17 191	17 663
Investeeringud sidus- ja ühissetevõtetes	7	692	939
Kinnisvarainvesteeringud	5	95 222	84 523
Materiaalsed põhivarad		157	109
Immateriaalsed põhivarad		13	290
Kokku põhivarad		113 275	103 534
VARAD KOKKU		183 948	123 892

KOHUSTISED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8, 15	11 477	5 244
Laenukohustised	9, 15	11 951	3 851
Lühiajalised kohustised kokku		23 428	9 096
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8, 15	13 905	14 120
Laenukohustised	9, 15	97 729	66 041
Pikaajalised kohustised kokku		111 634	80 161
KOHUSTISED KOKKU		135 062	89 257

OMAKAPITAL

Osakapital		3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum*		17 602	18 915
Aruandeaasta koondkasum		8 047	1 565
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		25 652	20 482
Vähemusosalusele kuuluv omakapital	6	23 234	14 153
OMAKAPITAL KOKKU		48 886	34 636
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		183 948	123 892

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

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	LISAD	2025	2024
Müügitulu	11	18 031	6 150
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	12	-8 579	-3 998
Brutokasum		9 452	2 152
Turustuskulud		-1 029	-248
Üldhalduskulud	13	-2 874	-521
Muud äritulud	14	12 406	6 883
Muud ärikulud		-3 076	-623
Ärikasum		14 879	7 642
Intressitulud	15	1 872	1 670
Intressikulud	15	-6 196	-2 343
Muud finantstulud ja -kulud		-429	343
Kasum (-kahjum) sidusettevõtetelt kapitaliosaluse meetodil	7	61	-2 611
Kasum enne maksustamist		10 187	4 701
Tulumaksukulu		-191	-1
Aruandeperioodi puhaskasum		9 996	4 701
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM		9 996	4 701
sh emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum		8 047	1 565
vähemusosaluse koondkasum		1 949	3 135

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	LISAD	2025	2024
Ärikasum		14 879	7 642
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus		38	4
Muud korrigeerimised	16	18 214	-16 216
Kokku korrigeerimised		18 252	-16 212
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2, 15	-994	-1 314
Varude muutus	4	-46 558	-8 933
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	8, 15	4 950	16 868
Makstud ettevõtte tulumaks		-191	-1
Kokku rahavood äritegevusest		-9 662	-1 950

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel		-86	-15
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	5	-3 566	-2 324
Laekunud tütarettevõtete müügist		572	0
Tasutud sidusettevõtete soetamisel	7	-1	-50
Laekunud sidusettevõtjate müügist	7	0	384
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel		0	-20
Antud laenud	3, 15	-9 090	-6 175
Antud laenude tagasimaksed	3, 15	3 492	2 396
Laekunud intressid		339	353
Tütarettevõtte üle kontrolli omandamise mõju rahale ja raha ekvivalentidele		527	5 082
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-7 812	-368

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

Saadud laenud	9, 15	52 915	12 375
Saadud laenude tagasimaksed	9, 15	-27 457	-7 079
Makstud intressid		-5 418	-1 239
Vähemusosanikelt laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		0	867
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest		-440	-82
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		19 600	4 843
KOKKU RAHAVOOD		2 126	2 525
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 803	278
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 126	2 525
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 929	2 803

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	OSA- KAPITAL	JAOTAMATA KOONDKASUM	KOKKU	VÄHEMUS- OSALUS	OMAKAPITAL KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2023	3	13 859	13 862	3 045	16 907
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	1 565	1 565	3 135	4 701
Muud muutused*	0	5 055	5 055	7 974	13 029
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2024	3	20 480	20 482	14 153	34 636
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	8 047	8 047	1 949	9 996
Muud muutused*	0	-2 878	-2 878	7 132	4 254
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2025	3	25 650	25 652	23 234	48 886

*Real „Muud muutused“ kajastuvad eelmistele perioodide kasumile muutused peamiselt seoses sidusettevõtete kapitaliosaluste muutusega summas -2,684 mln eurot ja muud muutused -0,194 mln eurot.

Vähemusosaluse „Muud muutused“ real kajastuvad tütarettevõtete lisandumise mõju summas 7,132 mln eurot.

31.12.2025 seisuga osakapital koosneb 2 500 osast nimiväärtusega 1 euro (31.12.2024 seisuga sama).

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande 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 tütarettvõtete (edaspidi koos: Kontsern) osaluste hoidmine. Emaettevõte on Eesti Vabariigis registreeritud osaühing (äriregistri kood: 16281679, aadress: Telliskivi 51a, 10611 Tallinn).

Kontserni finantsaruanded koostatakse rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) alusel.

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 prima 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 tuhande euro täpsusega, v.a kui ei ole märgitud teisiti.

Kontserni 2025. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud perioodi kohta, mis hõlmab perioodi 01.01.2025 kuni 31.12.2025 ning võrreldavad finantsnäitajad on esitatud perioodi 01.01.2024 kuni 31.12.2024 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 01.01.2025 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 2025:

Muudatused standardis IAS 21 „Vahetatavuse puudumine“ (rakendub 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

2023. aasta augustis andis IASB välja IAS 21 muudatused, et aidata ettevõtetel hinnata kahe valuuta vahetatavust ja määrata hetkevahetuskurssi, kui vahetatavus puudub. Ettevõtte on muudatustest mõjutatud, kui tal on tehing või tegevus välisvaluutas, mis ei ole mõõtmiskuupäeval teatud eesmärgil vahetatav teise valuuta vastu. IAS 21 muudatused ei sätesta üksikasjalikke nõudeid hetkevahetuskursi hindamise kohta. Selle asemel kehtestavad nad raamistiku, mille alusel ettevõtte saab määrata hetke vahetuskurssi mõõtmiskuupäeval. Uute nõuete rakendamisel ei ole lubatud võrdlusandmeid korrigeerida. Mõjutatud summad tuleb ümber arvutada esialgse kohaldamise kuupäeva hinnanguliste hetkevahetuskursside alusel, korrigeerides jaotamata kasumit või kumulatiivsete vahetuskursivahede reservi. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 1. jaanuaril 2025, 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 2026 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 rahaülekandesüsteemi 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 täpsustamaks, et IFRS 10 paragrahvis B74 kirjeldatud suhe on vaid üks näide asjaoludest, mille puhul on vaja otsustada, kas osapool tegutseb *de facto* agendina. 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.

„Muudatused standardis IFRS 19 „Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtted: avalikustatav teave“ (rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

2025. aasta augustis andis Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) välja muudatused standardis IFRS 19 „Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtted: avalikustatav teave“, mis aitavad standardit rakendavaid tütarettevõtteid, vähendades avalikustamisnõudeid standardite ja muudatuste suhtes, mis on välja antud ajavahemikus veebruar 2021 kuni mai 2024. Eelkõige hõlmavad need: IFRS 18 „Finantsaruannetes esitamine ja avalikustamine“, „Rahastamiskokkulepped tarnijatega“ (IAS 7 ja IFRS 7 muudatused); „Rahvusvaheline maksureform – teise samba näidiseeskirjad“ (IAS 12 muudatused); „Vahetatavuse puudumine“ (IAS 21 muudatused); ning finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise muudatused (IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused).

Nende muudatustega võtab IFRS 19 arvesse kõiki IFRS-i raamatupidamisstandardite muudatusi, mis jõustuvad kuni 1. jaanuarini 2027, mil IFRS 19 muutub kohaldatavaks.

Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Muudatused standardis IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõjud: ümberarvestus hüperinflatiivsesse esitusvaluutasse“ (rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud muudatused, mis selgitavad, kuidas ettevõtte peaksid finantsaruanded mittehüperinflatiivsest valuutast hüperinflatiivsesse valuutasse ümber arvestama.

Nende kitsa ulatusega muudatuste eesmärk on parandada saadud teabe kasulikkust kulutõhusal viisil. Sidusrühmade tagasisidele vastuseks välja töötatud muudatused peaksid vähendama praktikas esinevat mitmekesisust ja looma selgema aluse hüperinflatiivses valuutas aruandluseks.

IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõjud“ muudatused jõustuvad 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele. Ettevõtte võivad valida, kas nad rakendavad neid varem.

Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„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 ühisettevõtte 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. Kokkuvõte olulistest arvestuspõhimõtetest

Konsolideerimine

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Kontsernil on kontroll. Neid konsolideeritakse kontserni raamatupidamise aastaaruandes 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 akumulieeritud allahindlustega.

Äriühendused

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

Mittekontrollivale osalusele müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

Tütär-, sidus- ja ühisettevõtete 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 kaudsest 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 väljaostuoptsioon (*call option*), mis annab kontsernile õiguse omandada kontrolliv osalus ja mille olemasolu loob tegeliku kontrollivõime sõltumata hetkeomandusest.

Sellised ettevõtted konsolideeritakse tütarettevõtetena täies mahus alates kontrolli tekkimise kuupäevast kuni kontrolli lõppemiseni. Konsolideerimisel elimineeritakse kõik kontsernisiseste 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.

Ühisettevõtted

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtte või muu ühine kokkulepe, mille üle Kontsernil on ühine kontroll vastavalt lepingulisele kokkuleppele. Ühine kontroll tähendab lepinguliselt kokku lepitud kontrolli jagamist ning eksisteerib ainult juhul, kui ettevõtte olulisi tegevusi puudutavad otsused nõuavad kõigi ühist kontrolli omavate osapoolte ühehäälsel nõusolekul. Ühisettevõtte osapooltel on õigused ettevõtte netovarale, mitte otsesed õigused üksikutele varadele ega kohustused üksikute kohustiste suhtes.

Investeeringuid ühisettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud finantsaruandes kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt:

- investeering kajastatakse algselt soetusmaksumuses;
- investeeringu bilansilist väärtust korrigeeritakse hiljem Kontserni osaluse võrra ühisettevõtte kasumis või kahjumis ning muus koondkasumis pärast omandamist;
- Kontserni osa ühisettevõtte kasumist või kahjumist kajastatakse kasumiaruandes.

Kui esineb viiteid väärtuse langusele, hinnatakse investeeringu kaetavat väärtust vastavalt IAS 36 nõuetele.

Emaettevõtte eraldiseisvas aruandes tütar-, sidus- ja ühisettevõtete kajastamine

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

Finantsvarad

Finantsvarade klassifitseerimine ja kajastamine

Finantsvarade klassifitseerimine sõltub Kontserni ärimudelil 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 ettemaksed“, „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 väärtusest, millele lisatakse tehingukulud (välja arvatud finantsvarade puhul, mida mõõdetakse õiglasest väärtusest läbi kasumiaruande).

Õiglasest väärtusest 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 tekkiv kasum või kahjum kajastatakse samuti koondkasumiaruandes.

Makseviivituse ja krediidiriski määratlus

Kontsern defineerib makseviivituse ja halvenenud krediidikvaliteediga 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, ei 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 kolmefaasilist 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 krediit kvaliteet 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 tulevase 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 (ehitustettevõtelt).

Kontsernile kuulub maa ja sellele rajatav hoone, kuid ehitusperioodi jooksul kannab tööde teostamise ja kvaliteediga seotud riskid ehitustettevõtte 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 müüdud pinna osa soetusmaksumus kulusse proportsionaalselt müüdud 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 väärtusel ning nende amortisatsiooni ei arvestata. Õiglase 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 ettemaksed” 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.

Rendiarvestus (Ettevõtte kui rendileandja)

Rendilepingud klassifitseeritakse kapitali- või kasutusrendiks lepingu sõlmimise päeval. Rent on kapitalirent, kui rentnikule antakse üle sisuliselt kõik varaga seotud riskid ja hüved. Kõik muud rendilepingud klassifitseeritakse kasutusrendiks.

Kapitalirent

Kapitalirendi puhul eemaldatakse vara bilansist ja kajastatakse rendileandja finantsnõudena summas, mis võrdub rendi netoinvesteeringuga. Saadud rendimaksed jagatakse põhiosa tagasimakseteks ja intressituluks. Intressitulu jaotatakse rendiperioodile nii, et see kajastaks konstantset perioodilist tootlust rendileandja netoinvesteeringult.

Kasutusrent

Kasutusrendi alusel renditavat vara kajastatakse bilansis sarnaselt teiste analoogsete varadega. Kasutusrendi lepingutest tulenev renditulu kajastatakse kasumiaruandes lineaarselt kogu rendiperioodi jooksul. Rendi otsesed algkulud lisatakse renditava vara bilansilisele väärtusele ja kajastatakse kuluna rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Kontsernil on sõlmitud kasutusrendilepingud ning kapitalirendilepinguid ei ole.

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 tütarettevõtetesse 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 ühisettevõtetesse 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 (2024: samuti 20/80).

Kontserni kuuluvad Portugali juriidilised isikud arvestavad maksustatavat tulu ja tulumaksu vastavalt Portugali kehtivale seadusandlusele. Portugalis kohaldatakse ettevõtte suhtes ettevõtte tulumaksu standardmäära 20%. Lisaks kohaldatakse alates 1. jaanuarist 2014 maksustatavale tulule, mis ületab 1 500 000 eurot, riiklikku lisamaksu järgmiselt:

- 3% maksustatavalt tulult vahemikus 1 500 000 kuni 7 500 000 eurot;
- 5% maksustatavalt tulult vahemikus 7 500 000 kuni 35 000 000 eurot;
- 9% maksustatavalt tulult, mis ületab 35 000 000 eurot.

Lisaks võeti 7. novembril 2025 vastu Portugali seadus nr 64/2025, millega muudeti ettevõtte tulumaksuseadustikku ning kehtestati ettevõtte tulumaksu standardmäära järkjärguline vähendamine:

- 19% alates 2026. aastast;
- 18% alates 2027. aastast;
- 17% alates 2028. aastast.

Need maksumäära muudatused on seadusega kehtestatud, ilma et see välistaks tulevasi muudatusi Portugali maksupoliitikas.

Vastavalt Portugali ettevõtte tulumaksuseadustiku artiklile 88 kohaldatakse ettevõttele autonoomset maksustamist teatavate kululiikide suhtes selles artiklis sätestatud maksumäärade alusel.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

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

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustis investeringutelt Eesti, Läti ja Portugali tütar- ja sidusettevõtetesse, 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, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud. Kuna kontsern kontrollib tütaretevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tüharetevõtte 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.

Vastavalt Portugali 2023. aasta riigieelarve seadusele (OE2023) võib alates 1. jaanuarist 2023 algavatel maksustamisperioodidel tekkinud maksukahjumit maksustatavast tulust maha arvata tähtajatult. Sama kord kehtib ka enne 1. jaanuari 2023 tekkinud maksukahjumitele, mille mahaarvamise periood ei olnud selleks kuupäevaks lõppenud. Alates 1. jaanuarist 2023 on maksukahjumite mahaarvamine piiratud kuni 65%-ga maksustatavast tulust. Mahaarvamata jäänud kahjumiosa säilib ning seda saab kasutada järgmistel maksustamisperioodidel.

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 suurus 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 suurus 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 müüdud 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 omandiga seotud kontroll 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, lepingute näol on tegemist kasutusrendiga.

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.

Nöuete 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 rahavoogude 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 31.12.2025 ja 31.12.2024 seisuga oluliselt nende õiglasest väärtusest, kuna need tasutakse 12 kuu jooksul arvestatuna aruandekuupäevast. Samuti ei erine pikaajaliste laenu- 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 ilmnesid 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, laenu nõuded ja muud nõuded seisuga 31.12.2025 summas 22,141 mln eurot, sh pikaajalised nõuded summas 17,191 mln eurot (31.12.2024: 20,982 mln eurot, sh pikaajalised nõuded summas 17,663 mln 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 krediitkahju (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.

Laenu nõuete 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 laenu nõuded klassifitseeritud ja kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lisaks hindab juhtkond iga aruandeperioodi lõpus eeldatavat krediitkahju, 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 garantiikulusi kanda, mistõttu IAS 37 kohast eraldist ei ole bilansis kajastatud.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute jääk seisuga 31.12.2025 on 95,222 mln eurot (31.12.2024: 84,523 mln eurot). Aruandeperioodil kajastatud õiglase väärtuse positiivse muutuse mõju kasumiaruandele oli 1,386 mln eurot (2024. aastal: 6,048 mln eurot) (Lisad 5 ja 14).

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 suurusest, 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, investeeringud, projektide heakskiitmine);
- õiguse juhtida üksuse strateegilisi ja operatiivseid otsuseid;
- õigus koheselt kasutada realiseeritavat väljaostuoptsiooni (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 tüarettevõtetena IFRS 10 mõistes, kuna Kontsern valdab kontrolli sisuliselt, mitte üksnes formaalselt.

Juhtkond hindab kontrolli olemasolu igal aruandekuupäeval, arvestades võimalikke muutusi osanike kokkulepetes, hääleõigustes, väljaostuoptsioonis 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 Müügiks rajatavate kodude turustatavuse risk

Kontserni üheks olulisemaks äririskiks on müügiks rajatavate kodude turustatavuse risk. Risk seisneb selles, et nõudluse vähenemise, majanduskeskkonna halvenemise, intressimäärade tõusu või kinnisvaraturu muutuste tõttu võib valminud või arendamisel olevate eluruumide müük aeglustuda või toimuda madalamate hindadega kui algselt planeeritud. Selle tulemusena võivad pikeneda varude realiseerimise

tähtajad, suurenenud finantseerimiskulud ning tekkida vajadus varude väärtuse allahindlusteks. Arvestades, et aruandeperioodi lõpu seisuga moodustasid varud 60,6 miljonit eurot ning tegemist on kontserni suurima lühiajalise varaklassiga, jälgib kontsern regulaarselt turuolukorda, müügitempot ja hinnatasemeid ning kohandab vajadusel arendus- ja müügitgevusi.

Kapitali juhtimine ja kapitalirisk

Kontserni eesmärk kapitali juhtimisel on tagada:

- ettevõtte tegevuse jätkuvus läbi kasumliku äritegevuste teostamise, hinnates regulaarselt projektide arengut ja äriplaani 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.

Kontsern jälgib kapitali adekvaatsust netovõla ja omakapitali suhtarvu kaudu, mis 31.12.2025 seisuga oli 80% (31.12.2024: 77%). Kontserni ettevõtted on kohustatud täitma pangalaenulepingutest tulenevaid finantskovante, sealhulgas laenu tagatuse (LTV) ja laenumaksete kattekordaja (DSCR) nõudeid.

Aruandeperioodil rikkus konsolideeritud tütarettevõtte Invego Rendipinnad OÜ pangalaenulepingu DSCR kovenanti, kuna ettevõtte oluline üüripind oli vakantne ning sellest ei teenitud üüritulu. Sellest hoolimata on ettevõtte järjepidevalt täitnud kõik oma rahalised kohustused panga ees. Juhtkond tegeleb aktiivselt vakantsele pinnale uue üürniku leidmisega ning alternatiivina kaalub ka vakantse kinnisvara müüki. Juhtkonna hinnangul täidetakse DSCR kovenant edaspidi pärast kummagi nimetatud lahenduse edukat realiseerumist. Sellest tulenevalt on vastav laenukohustus bilansilise väärtusega 1,580 mln eurot kajastatud 31.12.2025 seisuga lühiajalisena. Ülejäänud kontserni ettevõtete osas olid aruandekuupäeval kõik kovenandi tingimused täidetud.

Kapitali juhtimise poliitikas ei toimunud aruandeperioodil olulisi muutusi.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Laenukohustised	109 680	69 892
Miinus: raha ja raha ekvivalendid ning lühiajalised deposiidid	-4 929	-2 803
Netovõlg	104 750	67 089
Omanikele kuuluv omakapital kokku	25 652	20 482
Netovõlg ja omanikele kuuluv omakapital kokku	130 402	87 572
Neto võlakohustiste osakaal	80%	77%

Kontserni netovõlg seisuga 31.12.2025 oli 104,750 mln eurot (31.12.2024: 67,089 mln eurot).

Netovõla tase on seotud eelkõige kontserni kinnisvaraarenduse tegevusmudeliga, mille puhul arendusprojektide finantseerimiseks kasutatakse pangalaene. Laenukohustised on tagatud peamiselt arendusprojektide varadega ning nende tagasimaksmine toimub valdavalt projektide müügituludest. Juhtkond jälgib regulaarselt rahavoogude prognoose, likviidsuspositsiooni ning finantseerimisvõimalusi. Juhtkonna hinnangul on kontsernil piisavad rahavood ja finantseerimisvõimalused oma kohustuste täitmiseks ning netovõla tase ei viita olulisele ebakindlusele kontserni tegevuse jätkuvuse osas.

	31.12.2025	31.12.2024
Raha ja raha ekvivalendid	4 929	2 803
Lühiajalised laenukohustused	-11 950	-3 851
Pikaajalised laenukohustused	-97 729	-66 041
Netovõlg	-104 750	-67 089
Raha ja raha ekvivalendid	4 929	2 803
Fikseeritud intressimääraga laenukohustused	-36 847	-25 012
Ujuva intressimääraga laenukohustused	-72 832	-44 881
Netovõlg	-104 750	-67 089

	RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	VÕLAKOHUSTISED	KOKKU
Netovõlg 31.12.2024	2 803	-69 892	-67 089
Rahavoog	1 380	-25 457	-24 078
Tütarettevõtete lisandumised	746	-14 901	-14 155
Loovutuslepingud*	0	571	571
Netovõlg 31.12.2025	4 929	-109 680	-104 750

*2025. aastal toimus loovutuslepinguid, mis vähendasid võlakohustisi 0,571 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

MAKSIMAALNE KREDIIRISKILE AVATUD POSITSIOON (tuhandetes eurodes)	LISAD	KUNI 1 AASTA	1–5 AASTAT	BILANSILINE VÄÄRTUS
31.12.2025				
Raha ja raha ekvivalendid		4 929	0	4 929
Finantsinvesteeringud		181	0	181
Nõuded ja ettemaksed	2, 3, 15	4 950	17 191	22 141
		10 059	17 191	27 250
31.12.2024				
Raha ja raha ekvivalendid		2 803	0	2 803
Finantsinvesteeringud		181	0	181
Nõuded ja ettemaksed	2, 3, 15	3 320	17 663	20 982
		6 303	17 663	23 966

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

Krediidiriskile avatud positsioon rahast ja raha ekvivalentidest, mida hoitakse nendes krediidasutustes, kannab juhtkonna hinnangul olemuselt madalat krediidiriski. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded seisuga 31.12.2025 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 pankade reitingute (*Moody's longterm*) järgi alljärgnevalt:

REITING (tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Aa2	216	53
A3	4 516	2 736
KOKKU	4 732	2 789

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 laenusaaajate 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 72 833 eurot (2024: 44 881 eurot).

	LISAD	31.12.2025	31.12.2024
Fikseeritud intressiga kohustised	9, 15	36 847	25 012
Lühiajalised muutuva intressiga kohustised	9, 15	2 504	356
Pikaajalised muutuva intressiga kohustised	9	70 329	44 524
Intressikandvad laenukohustised kokku		109 680	69 892
Fikseeritud intressiga laenuõuded	3, 15	15 988	16 498

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 ettemaksed (v.a võlad töövõtjatele ja maksukohustused)”, ning „Laenukohustised” seisuga 31.12.2025 summas 134,490 mln eurot (31.12.2024: 89,020 mln eurot).

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

Juhtkonna hinnangul võib likviidsusrisk suurened olukorras, kus majanduskeskkond halveneb ning korterite müügiturg aeglustub või seiskub, mis võib mõjutada varade realiseerimise kiirust ja rahavoogusid. Aruandekuupäeva seisuga hindab juhtkond majanduskeskkonda ja korterite müügiturgu stabiilseks ning korterite müük toimub kooskõlas kavandatud müügitempoga. Arvestades, et käibevara ületas aruandekuupäeval lühiajalisi kohustusi 3,02 korda (2024: 2,2 korda), hindab juhtkond ettevõtte likviidsuspositsiooni heaks.

Kohustiste jaotus maksetähtaegade järgi

31.12.2025	KUNI 1 AASTA	1-5 AASTAT	BILANSILINE VÄÄRTUS
Võlad ja ettemaksed	10 905	13 905	24 811
Laenukohustised	11 951	97 729	109 680
	22 856	111 634	134 490
31.12.2024			
Võlad ja ettemaksed	5 008	14 120	19 128
Laenukohustised	3 851	66 041	69 892
	8 860	80 161	89 020

31.12.2025	LISAD	KUNI 1 AASTA	2-5 AASTAT	KOKKU	BILANSILINE VÄÄRTUS
Vara					
Raha ja pangadeposiidid		4 929	0	4 929	4 929
Nõuded ostjate vastu	2	918	0	918	918
Laenud ja intressid	2, 3, 15	2 496	17 191	19 687	19 687
Muud lühiajalised nõuded	2	1 536	0	1 536	1 536
Lühiajalised finantsinvesteeringud		181	0	181	181
Kokku		10 060	17 191	27 251	27 251
Kohustised					
Võlad tarnijatele	8	2 540	0	2 540	2 540
Saadud ettemaksed	8	4 786	11 611	16 397	16 397
Laenud ja intressid*	8, 9, 15	13 131	99 736	112 868	112 868
Muud võlad	8	2 399	287	2 685	2 685
Kokku		22 856	111 634	134 490	134 490
Netofinantsinstrumendid (-kohustis)		-12 796	-94 443	-107 240	-107 240

31.12.2024	LISAD	KUNI 1 AASTA	2-5 AASTAT	KOKKU	BILANSILINE VÄÄRTUS
Vara					
Raha ja pangadeposiidid	2	2 803	0	2 803	2 803
Nõuded ostjate vastu	2, 3, 15	450	0	450	450
Laenud ja intressid	2	1 859	17 663	19 522	19 522
Muud lühiajalised nõuded		1 010	0	1 010	1 010
Lühiajalised finantsinvesteeringud		181	0	181	181
Kokku		6 303	17 663	23 966	23 966
Kohustised					
Võlad tarnijatele	8	2 526	0	2 526	2 526
Saadud ettemaksed	8	1 543	12 854	14 397	14 397
Laenud ja intressid*	8, 9, 15	4 715	67 297	72 012	72 012
Muud võlad	8	312	9	321	321
Kokku		9 096	80 161	89 257	89 257
Netofinantsinstrumendid (-kohustis)		-2 793	-62 498	-65 291	-65 291

*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. 2025. 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 31.12.2025 ja 31.12.2024 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 võlainstrumentid, mille hindamisel kasutatakse turul saadaval olevat tootlust või võrdlusinstrumenti hindasid.
- **Tase 3:** Mittejälgitavad sisendid – Eelkõige kuuluvad siia seotud osapooltele antud laenud ja muud pikaajalised laenuõuded, 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 lisas 5.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	LISAD	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu		918	450
Maksude ettemaksed		608	320
Laenunõuded	3, 15	15 988	16 498
Intressinõuded	15	3 699	3 024
Ettemaksed		55	28
Muud nõuded		873	662
Nõuded ja ettemaksed kokku		22 141	20 982
sh pikaajalised nõuded	LISAD	31.12.2025	31.12.2024
Pikaajalised laenunõuded	3, 15	13 831	15 215
Intressinõuded	15	3 360	2 448
Pikaajalised nõuded kokku		17 191	17 663

Kontsern müüs 2024. aastal osalusi ning muude nõuete all kajastuvad mh nõuded osaluste eest müügihinna 385 267 eurot (ei ole muutunud aruandeaastal).

Lisa 3 Laenunõuded

LAENUNÕUDED	31.12.2025	12 KUU JOOKSUL	1-5 AASTA JOOKSUL	INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK	ALUS- VALUUTA	TÄHTAEGADE VAHEMIK	LISAD
Laenunõuded seotud osapooled	3 897	209	3 688	10-15%	EUR	2026-2027	2, 15
Laenunõuded muud laenud	12 091	1 948	10 143	0-20%	EUR	2026-2030	2
Laenunõuded kokku	15 988	2 158	13 831				

LAENUNÕUDED	31.12.2024	12 KUU JOOKSUL	1-5 AASTA JOOKSUL	INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK	ALUS- VALUUTA	TÄHTAEGADE VAHEMIK	LISAD
Laenunõuded seotud osapooled	5 069	197	4 872	0-15%	EUR	2025-2030	2, 15
Laenunõuded muud laenud	11 429	1 086	10 343	0-20%	EUR	2025-2030	2
Laenunõuded kokku	16 498	1 283	15 215				

Laenunõuete osas teostati 2025. aastal allahindlusi summas 0,474 mln eurot (2024: 0,218 mln eurot) (Lisa 14). Antud laenud summas 0,035 mln eurot on tagatud hüpoteekidega (2024: 0,058 mln eurot).

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Lõpetamata toodang	60 613	14 055
Lõpetamata ehitus	60 613	14 055
Varud kokku	60 613	14 055

Suur osa varude suurenemisest tuleneb tütarettevõtete lisandumisest (40,835 mln eurot), sh suurima mõjuga tütarettevõtted Invego Silves Hills Lda (15,280 mln eurot), Bauskas SIA (6,931 mln eurot), Grostonas SIA (5,202 mln eurot), Invego Zakusala SIA (4,979 mln eurot) ja Invego Adaži Vide SIA (3,521 mln eurot). Varudele ei ole aruandeaastal ega võrdlusperioodil tehtud allahindlusi ning allahindlusi ei ole tühistatud. Varusid ei ole tagatiseks panditud.

Lõpetamata toodang hõlmab lisaks pooleliolevatele hoonetele ka arendusprojektidega seotud infrastruktuuri ning muid projektikuluseid, mistõttu ei ole valminud hoonete eraldi kajastamine valmistoodanguna kõigil juhtudel asjakohane.

2025. aastal on arvestatud ning varudesse kapitaliseeritud intressikulud summas 1,712 mln eurot (2024. aastal 0,384 mln eurot).

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute liikumine

(tuhandetes eurodes)	LISAD	
Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2023		5 616
Ostud ja parendused		1 081
Lisandumised seoses tütarettevõtete üle kontrolli omandamisega*	6	71 779
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	14	6 048
31.12.2024		84 523
Ostud ja parendused		3 256
Lisandumised seoses tütarettevõtete üle kontrolli omandamisega*	6	6 057
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	14	1 386
31.12.2025		95 222

*Peamine lisandumine tuleneb tütarettevõtetest Invego Rendipinnad OÜ, Invego Silves Hills Lda ja Miera Development SIA (2024. aastal lisandumine tütarettevõttest Invego Volta1 OÜ) (lisa 6).

Investeeringutelt teenitud tulu ja kulud

	LISAD	31.12.2025	31.12.2024
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud üüritulu	11	5 607	600
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	12	-94	-49
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus		95 057	84 523

Kontserni peamiste üüriobjektide rendilepingud on sõlmitud nn triple net põhimõttel, mille kohaselt kannavad üürnikud lisaks üürile ka valdava osa kinnisvara kasutamise ja haldamisega seotud kuludest. Seetõttu on kontserni poolt kantavad kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulud väikesed.

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:

1) Juhtkonna hinnangul diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis põhineb Rannamõisa tee 3 ärihoone sisehindamisel järgmistel eeldustel/sisenditel:

- Vakantsusmäär: 0–10% (31.12.2024: 0–10%)
- Üüritulude indekseerimine: 2,5% aastas (31.12.2024: 2,5%)
- Kapitalisatsioonimäär: 8,25% (31.12.2024: 8,25%)
- Diskontomäär: 10,75% (31.12.2024: 10,75%)

2) Sõltumatu eksperdi poolt on hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil Volta 1/Kopli 68a, Wise Eesti peakontori Krulli Kvartali õiglane väärtus, mis põhineb järgmistel sisenditel:

- Vakantsusmäär: 2–15% (31.12.2024: 2–15%)
- Üüritulude indekseerimine: 2 % aastas (31.12.2024: 2%)
- Kapitalisatsioonimäär: 6,75% (31.12.2024: 6,75%)
- Diskontomäär: 8,2% (31.12.2024: 8,2%)

Sõltumatu eksperdi hinnang koostati 2025. aasta alguses. Juhtkond hindas aruandeperioodi lõpu seisuga, kas turutingimustes või hinnatud objektide seisundis on toimunud olulisi muutusi, mis mõjutaksid nende õiglast väärtust. Juhtkonna hinnangul ei olnud 31.12.2025 seisuga toimunud selliseid olulisi muutusi turutingimustes, rendilepingutes ega objektide kasutuses, mis oleksid tinginud vajaduse õiglast väärtust oluliselt korrigeerida või tellida uus sõltumatu hindamine. Seetõttu leiab juhtkond, et sõltumatu hindaja koostatud väärtused on jätkuvalt asjakohased ka aruandeperioodi lõpu seisuga.

Ülejäänud väiksemate kinnisvarainvesteeringute (sh korterite ja äripindade) õiglane väärtus on määratud juhtkonna hinnangu alusel, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit ning turupõhiseid sisendeid. Hindamisel on arvesse võetud võrreldavate turutehingute infot, renditingimusi, vakantsust, kapitalisatsiooni- ja diskontomäärasid ning muid asjakohaseid turuandmeid.

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 Volta 1/Kopli 68a õiglase väärtuse kohta 31.12.2025 seisuga.

	SISENDITE MUUTUS	ÕIGLANE VÄÄRTUS 31.12.2025 SEISUGA	MUUTUS (€) 31.12.2025	ÕIGLANE VÄÄRTUS 31.12.2024 SEISUGA	MUUTUS (€) 31.12.2024
Diskontomäär ja Kapitalisatsioonimäär	0,50 pp	73 286 000	-5 224 000	73 286 000	-5 224 000
	0,25 pp	75 800 000	-2 710 000	75 800 000	-2 710 000
	0,00 pp	78 510 000	0	78 510 000	0
	-0,25 pp	81 410 000	2 900 000	81 410 000	2 900 000
	-0,50 pp	84 548 000	6 038 000	84 548 000	6 038 000

Sensitiivsusanalüüs Rannamõisa tee 3 õiglase väärtuse kohta 31.12.2025 seisuga.

	SISENDITE MUUTUS	ÕIGLANE VÄÄRTUS 31.12.2025 SEISUGA	MUUTUS (€) 31.12.2025	ÕIGLANE VÄÄRTUS 31.12.2024 SEISUGA	MUUTUS (€) 31.12.2024
Diskontomäär ja Kapitalisatsioonimäär	0,50 pp	6 464 000	-450 000	6 600 000	-500 000
	0,25 pp	6 684 000	-230 000	6 900 000	-200 000
	0,00 pp	6 914 000	0	7 100 000	0
	-0,25 pp	7 164 000	250 000	7 400 000	300 000
	-0,50 pp	7 424 000	510 000	7 700 000	600 000

KATKESTAMATUTEST KASUTUSRENDILEPINGUTEST

SAADAVID MAKSED (tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
kuni 1 aasta	6 388	5 970
2–5 aastat	22 605	22 401
üle 5 aasta	21 524	30 324
Kokku	50 517	58 695

Lisa 6 Äriühendused ja investeringud tütarettevõtetesse

TÜTAR- ETTEVÕTJA REGISTRIKOOD	TÜTARETTEVÕTJA NIMI	ASUTAMISE RIIK	PÕHITEGEVUSALA	OSALUSE %	
				31.12.2025	31.12.2024
16671328	Invego Laheva OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%
12557009	Invego Tabasalu Kodu OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	75%	75%
16795792	Invego Tiim 1 OÜ	Eesti	Muud finantsteenuste abitegevusalad	98%	98%
17199263	Invego Latvia OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100%	0%
14853507	Peetri 7 OÜ	Eesti	Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	100%	100%
14778720	Invego Volta1 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50%	50%
17125504	Steward OÜ	Eesti	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	60%	80%
16343558	Lucca Investeeringud OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	40%	25%
12025985	Invego Luccaranna OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	49%	49%
16577049	Invego Rannamõisa OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	75%	50%
16583038	Invego Ladina OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	67%	67%
16269388	Mebo OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100%	100%
16576966	HPSK OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100%	100%
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%
11790620	Invego OÜ	Eesti	Muud finantsteenuste abitegevusalad	79%	59%
17138180	Invego Jelgavas OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100%	100%
40203479575	Invego Latvia SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	100%	100%
40203512757	Invego Tornakalna Holding 1 SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	100%	100%
50203705621	Invego Tornakalna Holding 2 SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	100%	0%
40003791296	Invego Tornakalna SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%
40203405701	Invego Strelnieku SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%
50203405351	Greengo SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%
40203580109	Primego SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%
40203593391	Invego Studio SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	30%	50%
40203598971	Invego Nordale 1 SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%
40203488262	Invego SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	100%
40203579379	Šmerla One SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%
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%

40203580289	Invego Smilgu 1 SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%
40203512884	Invego Smilgu 2 SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%
40203413234	Invego Dzelzenes SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%
40203517928	Invego Adaži Vide Holding SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	20%	0%
40203419330	Invego Adaži Vide SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%
40203583798	Invego BGM Holding SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	63%	0%
40203032265	Bauskas SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	50%	0%
40203176595	Grostonas 9 SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	50%	0%
40203365697	Miera Development SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	50%	0%
40203510614	Invego Marupe SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%
40203379216	Invego Zakusala Holding SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	50%	0%
40203422805	Invego Zakusala SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%
17274291	Invego Rae Holding OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100%	0%
16269371	Invego Rendipinnad OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50%	0%
16447097	Quinta do Pateiro OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100%	0%
515483478	Invego Silves Hills, LDA	Portugal	Enda kinnisvara ost ja müük	71%	0%

Osaluse protsent kajastab kontserni otsest osalust vastavas tütarettevõttes. Mitmeastmelise kontsernistruktuuri tõttu võib Invego Group OÜ efektiivne majanduslik osalus mõnes tütarettevõttes olla väiksem. Kõik tabelis toodud ettevõtted on siiski konsolideeritud tütarettevõtted, kuna kontsernil on nende üle kontroll vastavalt IFRS 10 nõuetele.

Aruandeaastal 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) ja tema tütarettevõtte Invego Adaži Vide SIA (osalus 100%), Šmerla One SIA (osalus 100%), Invego Tornakalna SIA (osalus 100%), Invego Tornakalna Holding 2 SIA (osalus 100%), Invego Zakusala Holding SIA (osalus 50%, vastavalt osanike lepingule on tegemist tütarettevõttega) ja tema tütarettevõtte Invego Zakusala SIA (osalus 100%), Invego BGM Holding SIA (osalus 62,5%) ja tema tütarettevõtted Bauskas SIA, Grostonas 9 SIA, Miera Development SIA (kõigi puhul Invego BGM Holding SIA osalus 50%, vastavalt osanike lepingule on tegemist tütarettevõtetega).

Lisaks laiienes Kontserni tegevuspiirkond rahvusvaheliselt Portugali, omandades 100% osaluse ettevõttes Quinta do Pateiro OÜ ning kaudse 71,43% osaluse ettevõttes Invego Silves Hills 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 lisandusid uued ettevõtted Invego Latvia OÜ (osalus 100%), Invego Rae Holding OÜ (osalus 100%), Invego Rendipinnad OÜ (osalus 50%), sh 2024 aastal ühisettevõttena kajastatud Invego Rannamõisa OÜ muutus tütarettevõtteks.

Lucca Investeeringud OÜ, Invego Zakusala Holding SIA, Invego Adaži Vide Holding SIA, Invego Studio SIA 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 31.12.2025 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 vähemusosalustega tütarettevõtete kohta. Informatsioon on esitatud enne grupisiseste tehingute elimineerimist.

31.12.2025 KOKKUVÕTLIK FINANTSSEISUNDI ARUANNE (tuhandetes eurodes)	INVEGO VOLTAI OÜ	INVEGO LUCCARANNA OÜ	INVEGO LADINA OÜ
Käibevara	6 628	8 523	2 026
Põhivarad	78 526	0	0
Lühiajalised kohustised	2 448	1 319	16
Pikaajalised kohustised	66 172	0	39
Netovara kokku	16 534	7 203	1 970
Kogunenud vähemusosalus	8 267	5 792	2 002

KOKKUVÕTLIK KASUMIARUANNE (tuhandetes eurodes)			
Müügitulu	6 210	6 474	0
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	-52	-4 873	0
Brutokasum	6 158	1 601	0
Äri kasum (-kahjum)	5 982	1 359	0
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	2 926	1 367	-5
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM)	2 926	1 367	-28
Vähemusosaluse koondkasum (-kahjum)	1 463	1 099	-2

KOKKUVÕTLIK RAHAVOOGUDE ARUANNE (tuhandetes eurodes)			
Kokku rahavood äritegevusest	3 070	3 284	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 566	8	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 611	-1 611	-8
Kokku rahavood	1 115	1 681	-9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	817	248	9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 115	1 681	-9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 932	1 929	0

31.12.2024 KOKKUVÕTLIK FINANTSSEISUNDI ARUANNE (tuhandetes eurodes)	INVEGO VOLTAI OÜ	INVEGO LUCCARANNA OÜ	INVEGO LADINA OÜ
Käibevara kokku	1 155	7 677	2 035
Põhivarad kokku	76 421	0	0
Lühiajalised kohustised kokku	3 884	160	15
Pikaajalised kohustised kokku	60 083	1 681	44
Netovara kokku	13 608	5 837	1 976
Kogunenud vähemusosalus	6 805	5 122	2 003

KOKKUVÖTLIK KASUMIARUANNE (tuhandetes eurodes)

Müügitulu	91	5 178	0
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	-22	-3 934	0
Brutokasum	69	1 244	0
Äri kasum (-kahjum)	4 689	1 004	-4
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	4 369	1 018	-7
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM)	4 369	1 018	-7
Vähemusosaluse koondkasum (-kahjum)	2 185	893	-2

KOKKUVÖTLIK RAHAVOOGUDE ARUANNE (tuhandetes eurodes)

Kokku rahavood äritegevusest	-14	-1 112	-21
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 241	14	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	393	-2 057	29
Kokku rahavood	-861	-3 155	9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 679	3 403	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-861	-3 155	9
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	817	248	9

Omandamiste kajastamise alus

Kõik 2025. aastal toimunud äriühendused on kajastatud omandamismeetodil kooskõlas IFRS 3-ga. Üleantud tasu on mõõdetud õiglases väärtuses. Omandatud identifitseeritavad varad ja ülevõetud kohustused on kajastatud omandamiskuupäeva õiglases väärtuses. Vähemusosalus on igas omandamises mõõdetud proportsionaalselt vähemusosalusele kuuluva osana omandatud identifitseeritavatest netovaradest. Omandamisega otseselt seotud kulud on kajastatud kuluna nende tekkimise perioodil.

Osaluse protsent kajastab Kontserni otsest osalust. Üksuste puhul, kus otsene osalus on alla 50%, tuleneb kontroll osanike lepingust, mis annab Kontsernile õiguse määrata juhatuse liikmed ja juhtida olulisi tegevusi; need üksused on IFRS 10 kohaselt konsolideeritud tütarettevõtetena.

Firmaväärtus ja soodusostust tulenev kasum

Kui üleantud tasu koos vähemusosalusega ületas omandatud identifitseeritavate netovarade õiglast väärtust, kajastati vahe firmaväärtusena. Firmaväärtust ei amortiseerita, vaid seda testitakse väärtuse languse suhtes. Kui omandatud identifitseeritavate netovarade õiglane väärtus ületas üleantud tasu ja vähemusosaluse summat, kajastati vahe soodusostust tuleneva kasumina koondkasumiaruande real „Muud äritulud” (Lisa 14). Enne kasumi kajastamist hindas Kontsern kooskõlas IFRS 3 paragrahviga 36 uuesti üle, kas kõik omandatud varad ja ülevõetud kohustused olid korrektselt identifitseeritud ja mõõdetud, ega tuvastanud korrigeerimist vajavaid asjaolusid.

Aruandeaastal kajastatud soodusostudest tulenevad kasumid tekkisid seetõttu, et Kontsern saavutas omandamistehingutes läbirääkimiste tulemusel soodsad tingimused, leppides kokku üleantava tasu, mis jäi alla omandatud identifitseeritavate netovarade õiglase väärtuse. Omandatud üksuste peamised varad on kinnisvaraarendusprojektid (varud) ja kinnisvarainvesteeringud, mille õiglane väärtus ületas omandamiskuupäeval kokku lepitud tasu.

Suurima üksiku soodusostust tuleneva kasumi moodustas Quinta do Pateiro OÜ (koos tütarettevõttega Invego Silves Hills LDA) omandamine summas 9 281 tuhat eurot, mis tulenes läbirääkimiste tulemusel saavutatud tasust, mis jäi oluliselt alla omandatud arendusvarude ja kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse.

TÜTARETTEVÕTETE OMANDAMINE 2025. AASTAL (tuhandetes eurodes)	INVEGO DZELZENES SIA	INVEGO ZAKUSALA HOLDING SIA	INVEGO RENDIPINNAD OÜ	QUINTA DO PATEIRO OÜ	BAUSKAS SIA
Omandatud osaluse %	100%	50%	50%	71%	50%
Vähemusosalus (NCI) %	0%	50%	50%	29%	50%
Üleantud tasu (X)	493	1 906	1	1 254	51
Raha ja käibevarad	11	35	105	2 656	30
Varud	957	3 682	0	10 036	2 872
Kinnisvarainvesteeringud	0	0	2 411	2 233	417
Põhivarad	0	2 550	1 121	1 623	0
Laenukohustused	366	2 066	1 640	4 835	2 265
Edasilükkunud tulumaksukohustus	0	0	0	0	0
Muud kohustused	25	196	28	1 178	431
Identifitseeritavad netovarad 100% (Y)	577	4 005	1 968	10 535	623
Vähemusosalus (NCI)	0	2 002	984	4 236	195
Firmaväärtus / Soodusostu kasum (Y – X)	-84	-96	-983	-9 281	-143

TÜTARETTEVÕTETE OMANDAMINE 2025. AASTAL (tuhandetes eurodes)	INVEGO TORNALNA SIA	ŠMERLA ONE	INVEGO SMILGU 1 SIA	INVEGO SMILGU 2 SIA	INVEGO ADAŽI VIDE HOLDING SIA
Omandatud osaluse %	100%	100%	100%	100%	20%
Vähemusosalus (NCI) %	0%	0%	0%	0%	80%
Üleantud tasu (X)	1 950	3	3	295	272
Raha ja käibevarad	0	3	3	3	23
Varud	2 296	0	0	305	2 050
Kinnisvarainvesteeringud	0	0	0	0	0
Põhivarad	0	0	0	140	962
Laenukohustused	346	0	0	150	1 440
Edasilükkunud tulumaksukohustus	0	0	0	0	0
Muud kohustused	0	0	0	3	232
Identifitseeritavad netovarad 100% (Y)	1 950	3	3	295	1 362
Vähemusosalus (NCI)	0	0	0	0	1 090
Firmaväärtus / Soodusostu kasum (Y – X)	0	0	0	0	0

TÜTARETTEVÕTETE OMANDAMINE 2025. AASTAL (tuhandetes eurodes)	MIERA DEVELOPMENT SIA	INVEGO MARUPE SIA	GROSTONAS 9 SIA
Omandatud osaluse %	50%	100%	50%
Vähemusosalus (NCI) %	50%	0%	50%
Üleantud tasu (X)	626	1 075	173
Raha ja käibevarad	124	4	263
Varud	1 468	2 122	827
Kinnisvarainvesteeringud	1 434	0	868
Põhivarad	0	0	0
Laenukohustused	1 369	1 034	1 019
Edasilükkunud tulumaksukohustus	0	0	0
Muud kohustused	405	18	593
Identifitseeritavad netovarad 100% (Y)	1 253	1 075	345
Vähemusosalus (NCI)	626	0	173
Firmaväärtus / Soodusostu kasum (Y – X)	0	0	0

Lisa 7 Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse

LIIK	SIDUS-/ÜHIS- ETTEVÕTJA REGISTRIKOD	SIDUS-/ ÜHISETTEVÕTJA NIMI	ASUTAMISE RIIK	PÕHITEGEVUSALA	OSALUSE %	
					31.12.2025	31.12.2024
Ühisettevõte	29524996	Invego Keila Pargikodud OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	15%	15%
Ühisettevõte	14340142	Ilmapiiri OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	50%	50%
Ühisettevõte	14371579	Tööstuse 54 OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	50%	50%
Ühisettevõte	12884547	Invego Tiskreoja OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	11%	11%
Sidusettevõte	12799273	Lucca Ärimaja OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	41%	41%
Ühisettevõte	17066262	Invego Viimsi OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	50%	50%
Ühisettevõte	16281705	Inveges OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0%	37%
Ühisettevõte	40203697125	Invego Marupe Sirds Holding SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	50%	0%

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

12.11.2025 registreeriti Läti äriregistris ühisettevõte Invego Marupe Sirds Holding SIA, mille asutas Invego Group OÜ. Invego Marupe Sirds Holding SIA on Invego Group OÜ kontserni ühisettevõtte osalusega 50%.

2024. aastal ühisettevõtetena kajastatud Invego Rannamõisa OÜ muutus 2025. aastal tütarettevõtteks.

31.12.2025

KOKKUVÕTLIK FINANTSINFORMATSIOON SIDUS- JA ÜHISETTEVÕTJATE KOHTA

(tuhandetes eurodes)	Lucca Ärimaja OÜ	Invego Viimsi OÜ	Invego Keila Pargikodud OÜ	Ilmapiiri OÜ	Tööstuse 54 OÜ	Invego Tiskreoja OÜ	Invego Marupe Sirds Holding SIA
Käibevara	562	3 613	7 399	5	4	576	8
Põhivarad	3	0	8	5 100	4 624	64	1 949
Lühiajalised kohustised	419	51	3 568	1 135	459	6	3
Pikaajalised kohustised	0	3 579	3 875	3 403	4 313	879	4
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	34	-19	116	-162	392	-67	0
Müügitulu	0	0	2 898	10	14	1 035	0

Kontsern kajastab Invego Tiskreoja OÜ-d ja Invego Keila Pargikodud OÜ-d ühisettevõtetena vaatamata sellele, et tema osalus on vastavalt 11% ja 15%. Juhtkonna hinnangul on kontsernil nende ettevõtete üle oluline mõju tulenevalt osanike lepingutest, mille alusel osaleb kontsern ettevõtete finants- ja tegevuspoliitika kujundamisel ning omab esindatust juhtimisorganites. Seetõttu on ettevõtted kajastatud kapitaliosaluse meetodil vastavalt IAS 28 nõuetele.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	LISAD	31.12.2025	31.12.2024
Saadud ettemaksed		14 440	12 452
Saadud tagatisrahad		1 958	1 945
Võlad tarnijatele		2 540	2 526
Intressivõlad laenudelt	15	3 188	2 120
Maksukohustised		491	179
Võlad töövõtjatele		80	58
Muud võlad		2 685	85
Võlad ja ettemaksed kokku		25 382	19 364

sh pikaajalised võlad	LISAD	31.12.2025	31.12.2024
Saadud ettemaksed		11 611	12 854
Intressivõlad laenudelt	15	2 007	1 256
Muud võlad		287	9
Pikaajalised võlad kokku		13 905	14 120

Saadud ettemaksete all kajastuvad muudatustööde eest saadud ettemaksed, mida periodiseeritakse pikema perioodi jooksul summas 11,01 mln eurot ning tulevaste perioodide tulud summas 3,339 mln eurot. 2025. aastal on periodiseeritud tuludesse muudatustööde eest saadud ettemaksed summas 1,243 mln eurot.

Lisa 9 Laenukohustised

LAENUKOHUSTISED	31.12.2025	12 KUU JOOKSUL	1-5 AASTA JOOKSUL	INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK	ALUS- VALUUTA	TÄHTAEGADE VAHEMIK	LISAD
Seotud osapooled	3 875	270	3 604	0%-10%	EUR	2026-2030	15
Muud laenud	27 403	7 356	20 047	7,5%-13%	EUR	2026-2029	
Pangalaenud	78 402	4 324	74 078	3,5%-11,5%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	2026-2030	
Laenukohustised kokku	109 680	11 951	97 729				

LAENUKOHUSTISED	31.12.2024	12 KUU JOOKSUL	1-5 AASTA JOOKSUL	INTRESSI- MÄÄRADE VAHEMIK	ALUS- VALUUTA	TÄHTAEGADE VAHEMIK	LISAD
Seotud osapooled	4 525	619	3 906	0%-10%	EUR	2025-2030	15
Muud laenud	20 487	2 876	17 611	0%-13%	EUR	2025-2028	
Pangalaenud	44 880	356	44 524	3,5%-5%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	2026-2029	
Laenukohustised kokku	69 892	3 851	66 041				

2025 aastal on arvestatud intresse summas –6,196 mln eurot (2024 aastal –2,343 mln eurot).

2025 aastal on arvestatud ning varudesse kapitaliseeritud intressikulud summas 1,712 mln eurot (2024 aastal 0,384 mln eurot).

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

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja pandiõigused

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Võimalikud dividendid	20 007	15 974
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	5 643	4 506
Tingimuslikud kohustised kokku	25 650	20 480

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtja maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtjale olulise täiendava maksusumma.

Kontsernil on pangalaenu tagatiseks järgmised kinnistud:

- Kopli tn 68a/Volta tn 1a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond;
- Volta tn 1, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond;
- Rannamõisa tee 3, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond
- Strelnieku street 8/2, Riga

Lisa 11 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	2025	2024
Müügitulu Eestis	14 255	5 899
Müügitulu Lätis	3 777	251
Müügitulu kokku	18 031	6 150

Müügitulu kokku, sh	LISAD	2025	2024
Tulu kinnisvara müügist		10 200	5 178
Tulu kinnisvara üürist		5 607	600
Projektijuhtimistasu	15	156	199
Muud tulud		2 068	173
Kokku		18 031	6 150

Kontsern kajastab müügitulu sõltuvalt täitmiskohustuse täitmise ajast kas tehingu toimumise hetkel (*point in time*) või aja jooksul (*over time*). Kinnisvara müügist saadud tulu kajastatakse hetkel, mil kontroll vara üle läheb ostjale. Üüritulu ja projektijuhtimisteenuste tulu kajastatakse aja jooksul vastavalt lepingutingimustele. Muude tulude hulgas kajastuvad mh muudatustööde tulud summas 1,243 mln eurot ja edukustasud summas 0,641 mln eurot.

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)	LISAD	2025	2024
Tooraine ja materjal		7 495	3 779
Ostetud teenused		14	61
Vahendustasud	15	1 066	158
Muud kulud		4	0
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu kokku		8 579	3 998

Lisa 13 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	2025	2024
Mitmesugused bürookulud	477	71
Ostetud teenused	869	301
Tööjõukulud, sealhulgas	1 214	99
töötasu	921	76
sotsiaalmaks ja muud maksud	293	23
Amortisatsioonikulud	38	4
Muud tegevuskulud	276	47
Üldhalduskulud kokku	2 874	521

Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:

- Töölepingu alusel töötav isik 18
- Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige 2

Lisa 14 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)	LISAD	2025	2024
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5	1 386	6 048
Viivised ostjate arvelt, trahvitulud jmt		1	657
Muud		433	179
Kasum soodusostult	6	10 587	0
Muud äritulud kokku		12 406	6 883

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

Invego Group OÜ raamatupidamise aastaaruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024	LISAD
TEHINGUTE MAHT			
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtted	3 541	2 733	2, 3
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	1 564	3 029	2, 3
Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted	8	325	2, 3
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 113	6 087	
Laenukohustised			
Sidusettevõtted	574	144	9
Juhtkond	454	494	9
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	2 830	3 871	9
Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted	17	17	9
Kokku laenukohustised	3 875	4 525	
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtted	91	74	8
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	494	510	8
Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted	6	4	8
Kokku võlad ja ettemaksed	590	589	

Intressitulud		
Sidusettevõtted	232	214
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	191	228
Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted	36	48
Kokku intressitulud	459	489

Intressikulud		
Sidusettevõtted	17	313
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	348	329
Juhtkonna lähedastega seotud ettevõtted	2	2
Kokku intressikulud	367	643

2025. aastal arvestati ettevõtte juhtkonnale töötasu summas 30 612 eurot (2024: 30 612 eurot).

2025. müügitulu seas kajastuvad tehingud seotud osapooltega järgmistes summates:

- Projektijuhtimistasu 180 000 eurot
- Vahendustasu 342 974 eurot.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas teostati 2025. aastal allahindlusi summas 0,474 mln eurot (2024. 0,218 mln eurot).

Lisa 16 Muud korrigeerimised

(tuhandetes eurodes)	LISAD	2025	2024
Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimine varuks	4, 5	0	112
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	5, 14	-1 386	-6 048
Tütarettevõtete lisandumised*	6	26 156	-11 453
Intressikulu kapitaliseerimine varudes	5	1 712	216
Mitterahalised tehingud		1 734	708
Kasum soodusostult	6, 14	-10 587	0
Muud korrigeerimised		584	249
Muud korrigeerimised kokku		18 214	-16 216

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

Tütarettevõtete lisandumise mõju kujuneb vastavalt: lisandunud on nõuded ja ettemaksed 1,037 mln eurot, varud 30,493 mln eurot, võlad ja ettemaksed -6,826 mln eurot, õiglase väärtuse mõju 1,370 mln eurot ning muud muutused 0,080 mln eurot.

Lisa 17 Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Aruandekuupäeva järgselt on toimunud järgmised suuremad sündmused:

Invego Group OÜ emiteeris 26. märtsil 2026 nelja-aastase tähtajaga võlakirju, mille nimiväärtus on 1 000 eurot ja intressimäär 9,5% aastas. Eesmärk oli kaasata 4 miljonit eurot, kuid 1 934 investorit märkisid selle 5-kordselt üle. Investorite suure huvi ja toetuse tõttu suurendati emissiooni mahtu 8 miljoni euroni.

Aruandeperioodi järgselt alustati Viimsi vallas Haabneeme alevikus vaid ridamajadest koosneva VERVE elukvartali müügiga. Projekti raames rajatakse 58 kodu ning projekti koguinvesteering ületab 18 miljonit eurot. Samuti alustati müügiprotsessiga Riias arendatav Torņakalna Terasēs projekt, mille koguinvesteering ületab 45 miljonit eurot.

Kontsern teatas 2026. aastal, et müüdud sai viimane kodu Tiskreoja elurajoonis – projekti koguinvesteering oli ligikaudu 58 miljonit eurot ning selle raames rajati kokku 508 kodu. Lisaks valmis ligikaudu 40 miljoni euro suuruse investeeringuga rajatud Uus-Järveküla elurajoon ning valdavalt on projekti kõik kodud ka klientidele üle antud.

Riias valmis tervikuna Parka Kvartāls elukvartal, mille koguinvesteering oli ligikaudu 13 miljonit eurot ning mille raames rajati 120 kodu. Samuti alustas kontsern müügiprotsessi Riias arendatava mastaapse ja mitmest etapist koosneva Nordale elurajoonis. Projekti esimese etapi investeeringumaht on 38 miljonit eurot, mille raames rajatakse 159 kodu ning äripinnad kogupindalaga ligikaudu 19 500 m². Kontsern sõlmis Nordale esimese etapi ehitamiseks 29,8 miljoni euro suuruse ehituslepingu Läti ehitusettevõttega Aimasa SIA.

Olulise sündmusena sai ehitusloa ka Riias arendatav Miera Rezidences elamukvartal. Projekti kogumaksumus on ligikaudu 40 miljonit eurot.

2026. aastal lisandusid Invego Group OÜ kontserni koosseisu järgmised ettevõtted:

Invego Nordale 2 SIA (registrikood: 40203527860; 100% tütarettevõtte; lisandus 13.02.2026); Invego Movie 7 SIA (registrikood: 40203735268; 100% tütarettevõtte; lisandus 01.04.2026); Invego Rae OÜ (registrikood: 17446007; 50% ühisettevõtte; lisandus 26.02.2026), Invego Uus-Järveküla 2 OÜ (registrikood: 17563055; 20% sidusettevõtte; lisandus 29.07.2026).

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 18 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Emaettevõtte finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)

VARAD	31.12.2025	31.12.2024
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	1	21
Lühiajalised finantsinvesteeringud	41	41
Nõuded ja ettemaksed	4 161	108
Käibevara kokku	4 203	170
Põhivara		
Nõuded klientide vastu ja muud nõuded	1 743	3 132
Investeeringud tütarettevõtetesse	3 579	2 530
Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse	85	136
Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad	32	32
Kokku põhivarad	5 439	5 830
VARAD KOKKU	9 642	6 001
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	39	210
Laenukohustised	170	210
Lühiajalised kohustised kokku	210	420
Pikaajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	800	226
Laenukohustised	8 519	3 809
Pikaajalised kohustised kokku	9 318	4 035
KOHUSTISED KOKKU	9 528	4 455
OMAKAPITAL		
Osakapital	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 544	1 179
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-1 432	365
OMAKAPITAL KOKKU	114	1 546
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	9 642	6 001

Emaettevõtte koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2025	2024
Müügitulu	0	16
Brutokasum	0	16
Turustuskulud	-9	0
Üldhalduskulud	-56	-41
Muud ärikulud	-839	-1
Ärikahjum	-904	-25
Intressitulud	340	104
Intressikulud	-661	-80
Muud finantstulud ja -kulud	-208	366
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	-1 432	365
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	-1 432	365
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM (-KAHJUM)	-1 432	365

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2025	2024
Ärikasum (-kahjum)	-904	-25
Muud korrigeerimised	1 445	0
Kokku korrigeerimised	1 445	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-46	230
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-341	-22
Kokku rahavood äritegevusest	154	184
 RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	-12	-970
Tasutud sidusettevõtete soetamisel	-1	-50
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-20
Antud laenud	-4 423	-1 486
Antud laenude tagasimaksed	903	479
Laekunud intressid	67	67
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 466	-1 981
 RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	3 596	1 972
Saadud laenude tagasimaksed	-39	-148
Makstud intressid	-264	-8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 292	1 817
 KOKKU RAHAVOOD	-20	20
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20	20
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	21

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

<i>(tuhandetes eurodes)</i>	OSAKAPITAL	JAOTAMATA KOONDKASUM	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2023	3	1 177	1 179
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	365	365
Muud muutused	0	2	2
Saldo seisuga 31.12.2024	3	1 543	1 546
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	0	-1 432	-1 432
Muud muutused	0	0	0
Tehingud omanikega kokku	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2025	3	111	114
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-3 664
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			29 202
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital			25 652

Omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel lähtutakse korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

Juhatusel liikmete allkirjad 2025. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

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

Invego Group OÜ 2025. a majandusaasta aruande on allkirjastanud:

Kristjan-Thor Vähi

28.08.2026

Juhatusel liige



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Invego Group 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 2025 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 2025;
- 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 olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti) (ISA-d (EE)). 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

Me oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sealhulgas sõltumatuse standarditega), mille on vastu võtnud Audiitortegevuse järelevalve nõukogu (eetikakoodeks (Eesti)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (Eesti) nõuetele.

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, Invego Group tutvustust, portfelli ja olulisemaid sündmuseid, kinnisvara- ja makroülevaadet, finantsteavet 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 vandaudiitori 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 kavatses 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 (EE) 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 (EE) 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 infore, 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-i PricewaterhouseCoopers nimel



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

1. september 2026
Tallinn, Eesti

Juhatuse ettepanek kasumi jaotamise kohta

Invego Group OÜ juhatus kinnitas 2025. majandusaasta kasumi summas 8 047 284 eurot ning teeb ettepaneku kanda see jaotamata kasumisse.

Kristjan-Thor Vähi
Juhatuse liige

28.08.2026



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	2025	2024
70201	Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	0	16 016
Müügitulu kokku		0	16 016