

ARUANNE

aruandeaasta algus:	01.07.2025
aruandeaasta lõpp:	31.12.2025
ärinimi:	Invego Latvia OÜ
registrikood:	17199263
postiaadress:	Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Staapli tn 10
postisihtnumber:	10415
e-posti aadress:	info@invego.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Laenunõuded	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Invego grupp on kolmes riigis tegutsev uue põlvkonna kinnisvaraarendaja, mis on spetsialiseerunud tuleviku linnaruumi loovate tervikliku kontseptsiooniga mahukate elurajoonide ja ärikvartalite rajamisele. Enam kui 10 aastase tegevusajalooga Invego gruppi kuulub üle 60 ettevõtte Eestis, Lätis ja Portugalis ning kokku on täna töös ligi 30 erinevat arendusprojekti. Invego on välja arendanud enam kui 150 000 m² ning töös on veel 500 000 m² elukondlikku ja ärikinnisvara.

Tallinnas ja selle lähiümbruses kinnisvara arendavatest ettevõtetest on Invego müüdnud uute kodude arvu poolest viimase viie aasta arvestuses teisel kohal 900 koduga. Senisteks mahukamateks arendusteks on juba valminud Vana-Peetri, Tiskreoja ja Tabasalu Kodu ning praegu töös olevad Verve, Luccaranna, Uus-Järveküla ja Keila Pargikodude elurajoonid. Ettevõtte on rajanud ka üle 50 000 m² äripinda.

Läti pealinnas arendab Invego elurajoone Tornakalna Terases ja Vitolu Parks ning koos arenduspartner Reterraga elurajoone Parka Kvartals, Skanstes Rezidences ja Miera Rezidences Riia vahetus läheduses on Invego arendamas mahukat elurajooni Marupes Sirds ja vaid ridamajadest koosnevat Vide Adaži elamupiirkonda. Lõuna-Portugalis on hetkel arenduses 65 hektaril laiuv Silves Hills 154 villaga, mis on sobilikud nii aastaringseks elamiseks kui hooajaliseks kasutamiseks.

Invego Latvia OÜ ja võlakirjaemissioon

Struktuuri korrastamise eesmärgil loodi 18. märtsil 2025 Invego Latvia OÜ, mis on holding-tüüpi ettevõtte ning omab osalusi Invego Läti arendusprojektides läbi oma tütarettevõtte Invego Latvia SIA.

2025. aasta kevadel viis Invego kontsemi kuuluv Invego Latvia OÜ läbi edukalt võlakirjade avaliku pakkumise, mis leidis suurt huvi investorite seas kõigis kolmes Balti riigis. 12.–22. maini toimunud pakkumises osales kokku 2038 investorit, kes märkisid võlakirju kokku 15,8 miljoni euro ulatuses. See tähendas baasmahu 3,95-kordset ülemärkimist ning keskmiseks märkimissummaks kujunes 7750 eurot ühe investorit kohta. Suure nõudluse tõttu otsustati pakkumise mahtu suurendada 8000 võlakirjani ehk 8 miljoni euron. Võlakirjade esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsi alternatiivturul First North oli 30. mai 2025. Kokku emiteeriti 8000 võlakirja nimiväärtusega 1000 eurot, intressimääraga 11% aastas. Intressimaksed toimuvad kord kvartalis – 28.02, 29.05, 29.08 ja 29.11 – esimese maksepäevaga 29.08.2025. Võlakirjad lunastatakse 29. mail 2029 ning need on tagatud Invego Latvia SIA osadega.

Võlakirjade täpsemad tingimused ja lisateave on kättesaadav Invego kodulehel <https://invego.ee/investor/tutvustus/>.

Raamatupidamise aruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2025	30.06.2025	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	450 225	2 275 663	
Kokku käibevarad	450 225	2 275 663	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000 000	1 328 610	3,4
Nõuded ja ettemaksed	5 237 667	6 932 367	2,9
Kokku põhivarad	10 237 667	8 260 977	
Kokku varad	10 687 892	10 536 640	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	93 083	75 778	7
Kokku lühiajalised kohustised	93 083	75 778	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 000 000	9 130 811	6,9
Võlad ja ettemaksed	0	52 460	7,9
Kokku pikaajalised kohustised	8 000 000	9 183 271	
Kokku kohustised	8 093 083	9 259 049	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 000	10 000	
Ülekurss	2 514 773	1 321 110	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-53 519	0	
Perioodi kasum (kahjum)	118 555	-53 519	
Kokku omakapital	2 387 103	1 277 591	
Kokku kohustised ja omakapital	10 480 186	10 536 640	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2025 - 31.12.2025	18.03.2025 - 30.06.2025	Lisa nr
Üldhalduskulud	-1 282	0	
Ärikasum (kahjum)	-1 282	0	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	207 706	0	4
Intressitulud	371 646	64 789	
Intressikulud	-455 392	-100 881	
Muud finantstulud ja -kulud	-4 123	-17 427	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	118 555	-53 519	
Perioodi kasum (kahjum)	118 555	-53 519	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2025 - 31.12.2025	18.03.2025 - 30.06.2025	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 282	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 305	0	2
Kokku rahavood äritegevusest	16 023	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-2 620 800	-5 288 126	5,9
Antud laenude tagasimaksed	898 733	0	5,9
Laekunud intressid	324 729	590	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 397 338	-5 287 536	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	8 225 000	6,9
Saadud laenude tagasimaksed	0	-618 510	6,9
Makstud intressid	-440 000	-28 364	9
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-4 123	-17 427	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-444 123	7 563 199	
Kokku rahavood	-1 825 438	2 275 663	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 275 663	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 825 438	2 275 663	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	450 225	2 275 663	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-53 519	-53 519
Emiteeritud osakapital	10 000	1 321 110	0	1 331 110
30.06.2025	10 000	1 321 110	-53 519	1 277 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	118 555	118 555
Emiteeritud osakapital	5 000	1 193 663	0	1 198 663
31.12.2025	15 000	2 514 773	65 036	2 594 809

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Invego Latvia OÜ raamatupidamise aruanded on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Osaühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimikonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Ettevõtte ei koosta konsolideeritud aruannet, kuna emaettevõtte koostab kogu kontserni konsolideeritud aruande.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses muudesse ärikuludesse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

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

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

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.

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Osaühingu aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks: osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	5 235 922	0	5 235 922	9
Muud nõuded	1 745	0	1 745	9
Intressinõuded	1 745	0	1 745	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 237 667	0	5 237 667	
	30.06.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	6 812 447	0	6 812 447	9
Muud nõuded	119 920	0	119 920	9
Intressinõuded	119 920	0	119 920	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 932 367	0	6 932 367	

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2025	30.06.2025
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	5 000 000	1 328 610
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000 000	1 328 610

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.06.2025	31.12.2025
40203479575	Invego Latvia SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	30.06.2025	Omandamine	31.12.2025
Invego Latvia SIA	1 328 610	3 671 390	5 000 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 328 610	3 671 390	5 000 000

Invego Latvia OÜ kajastas kasumit tütarettevõtelt summas 207 706 eurot seoses aruandeaastal toimunud mitterahalise sissemaksega. Aastaaruandes kajastatakse tehing vastavalt selle majanduslikule sisule kogu majandusaasta lõikes.

Lisa 5 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Antud laenud	5 235 922	0	5 235 922	12%	EUR	2027	9
Laenunõuded	5 235 922	0	5 235 922				

	30.06.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Antud laenud	6 812 447	0	6 812 447	12%	EUR	2027	9
Laenunõuded	6 812 447	0	6 812 447				

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	0	0	0	0	10%	EUR	2027	9
Pikaajalised laenud kokku	0	0	0	0				
Pikaajalised võlakirjad								
Pikaajalised võlakirjad	8 000 000	0	8 000 000	0	11%	EUR	2029	
Pikaajalised võlakirjad kokku	8 000 000	0	8 000 000	0				
Laenukohustised kokku	8 000 000	0	8 000 000	0				
	30.06.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	1 130 811	0	1 130 811	0	10%	EUR	2027	9
Pikaajalised laenud kokku	1 130 811	0	1 130 811	0				
Pikaajalised võlakirjad								
Pikaajalised võlakirjad	8 000 000	0	8 000 000	0	11%	EUR	2029	
Pikaajalised võlakirjad kokku	8 000 000	0	8 000 000	0				
Laenukohustised kokku	9 130 811	0	9 130 811	0				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tamijatele	1 920	1 920	0	
Maksuvõlad	15 385	15 385	0	
Muud võlad	75 778	75 778	0	9
Intressivõlad	75 778	75 778	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	93 083	93 083	0	

	30.06.2025	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	128 238	75 778	52 460	9
Intressivõlad	128 238	75 778	52 460	9
Kokku võlad ja ettemaksed	128 238	75 778	52 460	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasele ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Invego Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2025	30.06.2025	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	612 595	3 563 545	2,5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 625 072	3 368 822	2,5
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 237 667	6 932 367	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	1 130 811	6
Kokku laenukohustised	0	1 130 811	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	52 460	7
Kokku võlad ja ettemaksed	0	52 460	

ANTUD LAENUD	18.03.2025	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	30.06.2025	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	3 459 321	0	3 459 321	48 503	2,5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 353 126	0	3 453 126	15 696	2,5
Kokku antud laenud	0	6 812 447	0	6 912 447	64 199	
ANTUD LAENUD	30.06.2025	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2025	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	3 459 321	767 800	3 614 730	612 391	89 934	2,5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 453 126	1 853 000	582 595	4 623 531	274 250	2,5
Kokku antud laenud	6 912 447	2 620 800	4 197 325	5 235 922	364 184	

LAENUKOHUSTISED	18.03.2025	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2025	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 130 811	0	1 130 811	19 433	6,7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	681 510	681 510	0	5 670	6,7
Kokku laenukohustised	0	1 812 321	681 510	1 130 811	25 103	
LAENUKOHUSTISED	30.06.2025	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2025	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 130 811	0	1 130 811	0	15 392	6,7
Kokku laenukohustised	1 130 811	0	1 130 811	0	15 392	