

ARUANNE

aruandeaasta algus:	18.03.2025
aruandeaasta lõpp:	30.06.2025
ärinimi:	Invego Latvia OÜ
registrikood:	17199263
postiaadress:	Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Staapli tn 10
postisihnumber:	10415
e-posti aadress:	info@invego.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Invego 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 450 000m² 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 Luccaranna, Uus-Järveküla ja Keila Pargikodude elurajoonid. Ettevõtte on rajanud ka üle 50 000 m² äripinda. Lätti pealinnas arendab Invego elurajoone Vitolu Parks ja Marupes Sirds, koos arenduspartner Reterraga Parka Kvartals, Skanstes Rezidences ja Miera Rezidences ning Riia vahetus läheduses ridamaju Vide Adaži arenduses. Lõuna-Portugalis on 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 Lätti arendusprojektides läbi oma tütaretevõtte 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 kauplemspäev 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)

	30.06.2025	18.03.2025	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 275 663	0	
Kokku käibevarad	2 275 663	0	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 328 610	0	3,4
Nõuded ja ettemaksed	6 932 367	0	2,9
Kokku põhivarad	8 260 977	0	
Kokku varad	10 536 640	0	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	75 778	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	75 778	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 130 811	0	6,9
Võlad ja ettemaksed	52 460	0	7,9
Kokku pikaajalised kohustised	9 183 271	0	
Kokku kohustised	9 259 049	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	2 500	
Sissemaksmata osakapital	0	-2 500	
Ülekurss	1 321 110	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 519	0	
Kokku omakapital	1 277 591	0	
Kokku kohustised ja omakapital	10 536 640	0	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	18.03.2025 - 30.06.2025
Intressitulud	64 789
Intressikulud	-100 881
Muud finantstulud ja -kulud	-17 427
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-53 519
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-53 519

Raamatupidamise aruande 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 Toimkonna poolt välja antud juhendid. Aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruandena.

Osaühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

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

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

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 aktsiatest 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 aktsiatest või osadest.

Investeeringuid tütär- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

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 õiglasest väärtusest, 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 kuuluvas 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)

	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)

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

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määär (%)	
				18.03.2025	30.06.2025
40203479575	Invego Latvia SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	18.03.2025	Omandamine	30.06.2025
Invego Latvia SIA	0	1 328 610	1 328 610
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	1 328 610	1 328 610

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	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)

	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)

	30.06.2025	Jaotus järelejäänud 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 emajärgi nimetus	Meb Trust OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emajärgi on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	30.06.2025	18.03.2025	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	3 563 545	0	2,5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 368 822	0	2,5
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 932 367	0	
Laenukohustised			
Emajärgi	1 130 811	0	6
Kokku laenukohustised	1 130 811	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emajärgi	52 460	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	52 460	0	

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	

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	618 510	681 510	0	5 670	6,7
Kokku laenukohustised	0	1 749 321	681 510	1 130 811	25 103	