

Invego Group OÜ

Konsolideeritud majandusaasta
aruanne 2024

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

Registrikood _____ 16281679

Aadress _____ Staapli 10, 10415 Tallinn

E-post _____ info@invego.ee

Põhitegevusalad _____ Kinnisvara arendamine

Aruande bilansipäev _____ 31.12.2024

Aruandeperiood _____ 01.01.2024-31.12.2024

Aruande valuuta _____ Euro (EUR)

Juhatus _____ Kristjan-Thor Vähi

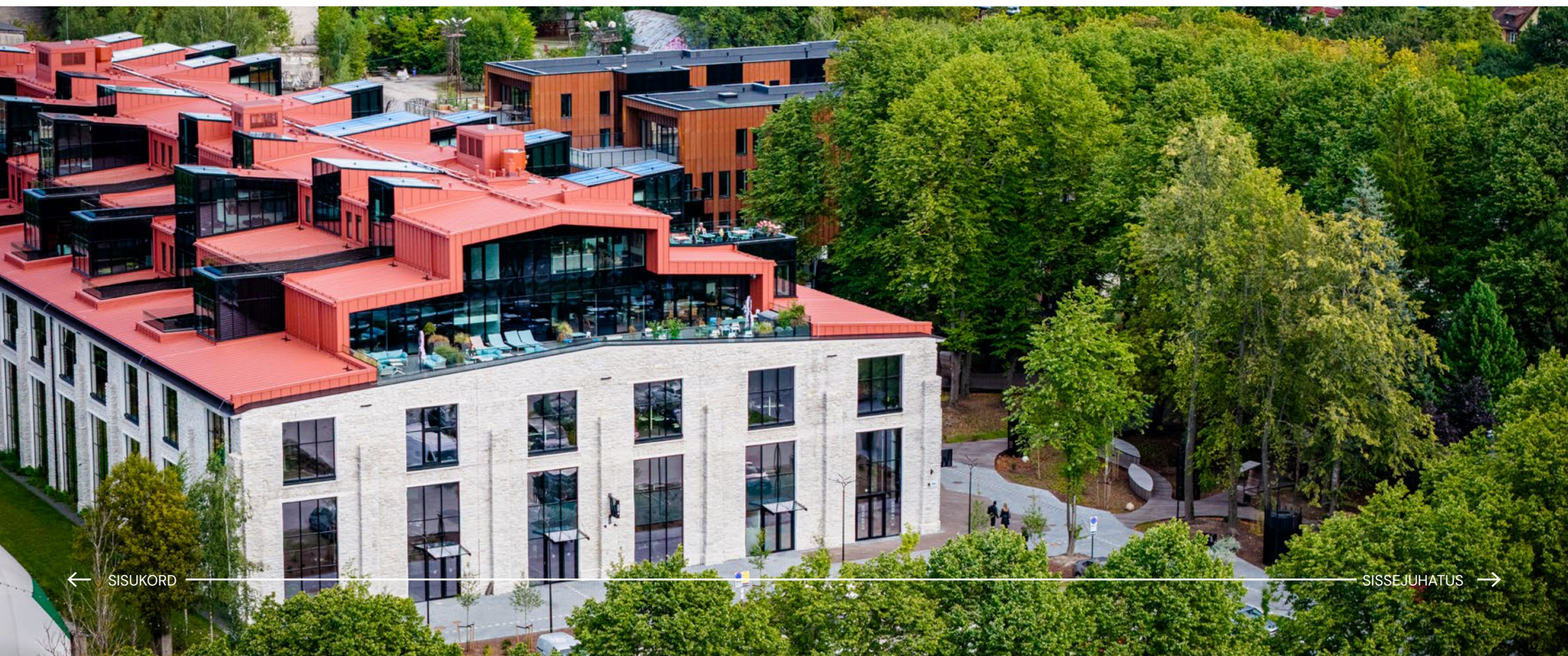
Sisukord

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

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

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

Invego grupi tegevusaruanne





Kristjan-Thor Vähi
Invego asutaja ja tegevjuht

SISSEJUHATUS | 5

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 tavaaastane 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.



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

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

Üheskoos unistades

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

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



Kristjan-Thor Vähi

Meist

10+ AASTAT
KOGEMUST

1300+ LOODUD
KODU

ARENDUSPORTFELLIS ÜLE

450 000 m²

Invego on visiooniga

Eesti kinnisvaraarendaja,

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

TOP2 elamuarendaja Eestis

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

Invego gruppi kuulub üle

60 ettevõtte,

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

Aastatel 2020–2024 genereerisid
Invego projektid

170 miljonit eurot

899 uue kodu müügist.

2018. aastal alustati
arendusportfelli loomist

Läti turul.

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

Invego põhiturud on Eesti ja Läti,
lisaks laieneti 2023

Portugali,

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

Tunnustus

Hästi restaureeritud
muinsuskaitsealune
hoone

STAAPLI 10
NOMINATSIOON 2021



Aasta
betoonehitis

SUUR-PATAREI 13
NOMINATSIOON 2020



Arhitektuuri-
preemia nominent

NOVA MAJA
NOMINATSIOON 2018



Ajaloolist kesk-
konda rikastavalt
renoveeritud ja
laiendatud hoone

KOPLI 68A / KRULLI PARGI ÄRIKVARTAL
TUNNUSTUS TALLINNA LINNALT



30+ arendust 3 riigis

Eesti



PROJEKTID MÜÜGIS: 4
PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 9

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

VALMINUD PROJEKTID

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

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

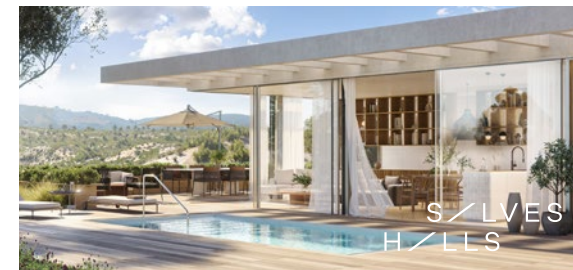
Läti



PROJEKTID MÜÜGIS: 6
PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 6

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

Portugal



PROJEKTID MÜÜGIS: 1
PROJEKTID ETTEVALMISTAMISEL: 1

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

Lisaks on planeerimisel veel 80 villat 44 hektaril.

Alates 2025. aastast kuulub Portugali kinnisvaraarendusettevõtte ka Invego konsolideerimisgruppi.

Uus strateegiline koduturg – Läti

Tugev potentsiaal uusarendusteks

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

Atraktiivne hinnatase ja kasvanud laenuvõimekus

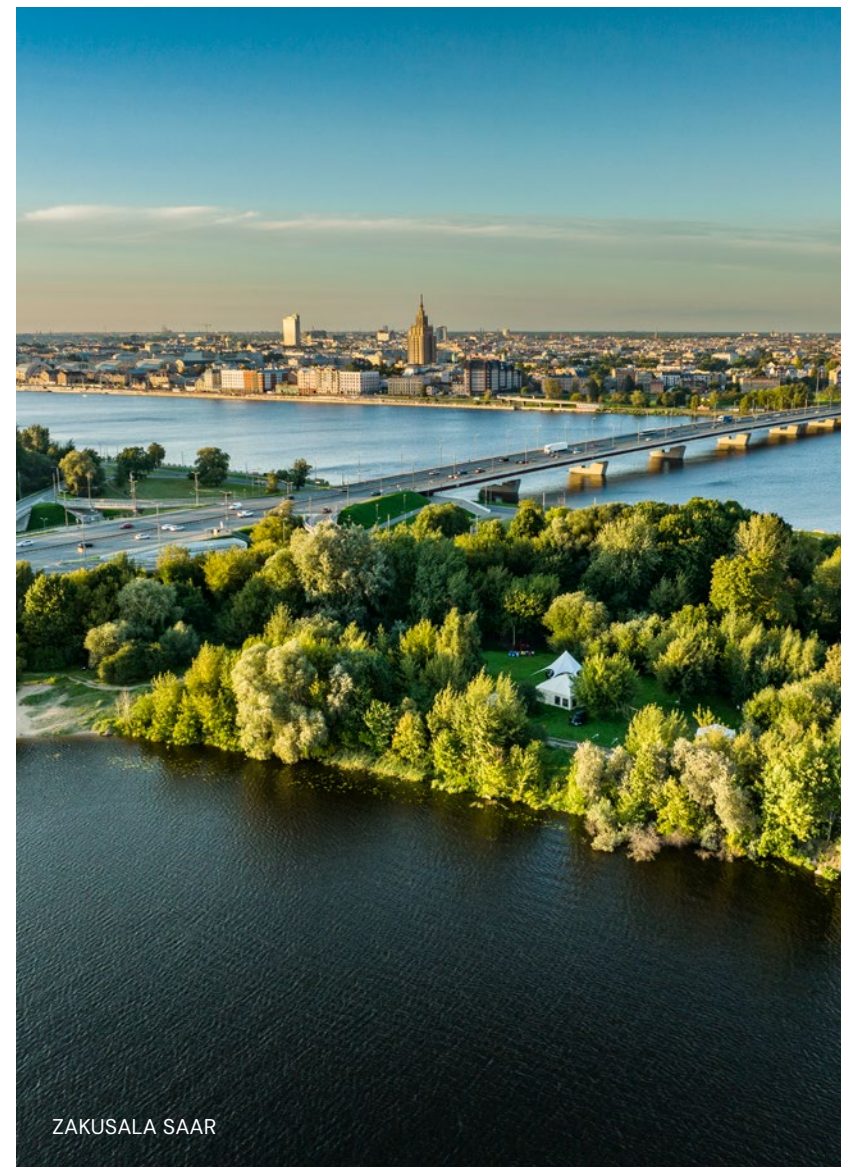
Riia pakub Balti riikide pealinnadest kõige taskukohasemat eluaset. Keskmised laenusummad on endiselt peaaegu kaks korda väiksemad kui Tallinnas või Vilniuses, samas kui ametlikud sissetulekud ja laenude kättesaadavus on pidevalt suurenenud. Eestiga võrreldes on Lätis väljastatud eluaseme-laenude arv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

Põhjalikult ettevalmistatud laienemine

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

Strateegiline asukoht Balti riikide keskmes

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



ZAKUSALA SAAR

2024. aasta numbrites

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



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

KRULLI
PARK

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

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

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

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

Invego ärimudel ja projektide arendus- tsükkel

Invego ärimudeli loogika

Projektipõhine struktuur

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

Selline lähenemine võimaldab:

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

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





Tsükliline müügitulu

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

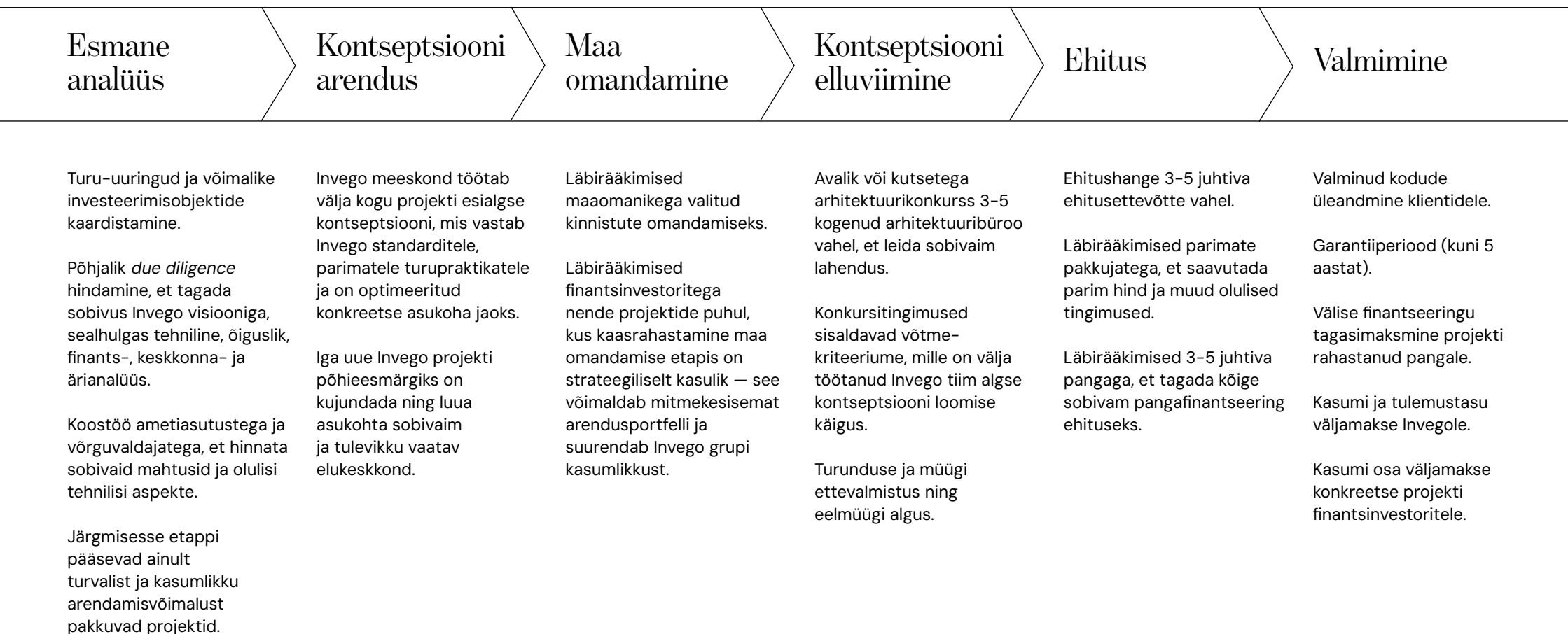
Kasumijaotus

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

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

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

Projekti arendustsükkel



Invego pere



Kristjan-Thor Vähi



Martin Tamme



Marianne Kalma



Tõnis Teinemaa



Kadri Lindpere



Sandra Alliksaar



Kadri Aro



Raul Andresson



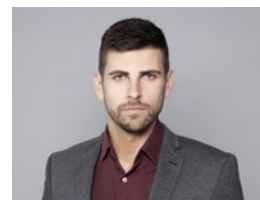
Henri Roihu



Lehti Alver



Valters Mančass



Kaspar Süvirand



Marko Arro



Markus Külaviir



Henrijs Klaidis Skujins



Johannes Kändmaa



Kärt Hindriksoo



Liisa Piiskop



Kätlin Ossip



Ott Kerge



Laura Dārta Ivane



Karel Luiga



Reinis Sprogis



Merli Mäesalu



Ahto Siht



Grete Mandre



Piret Paetzold



Linda Elisa Nurk

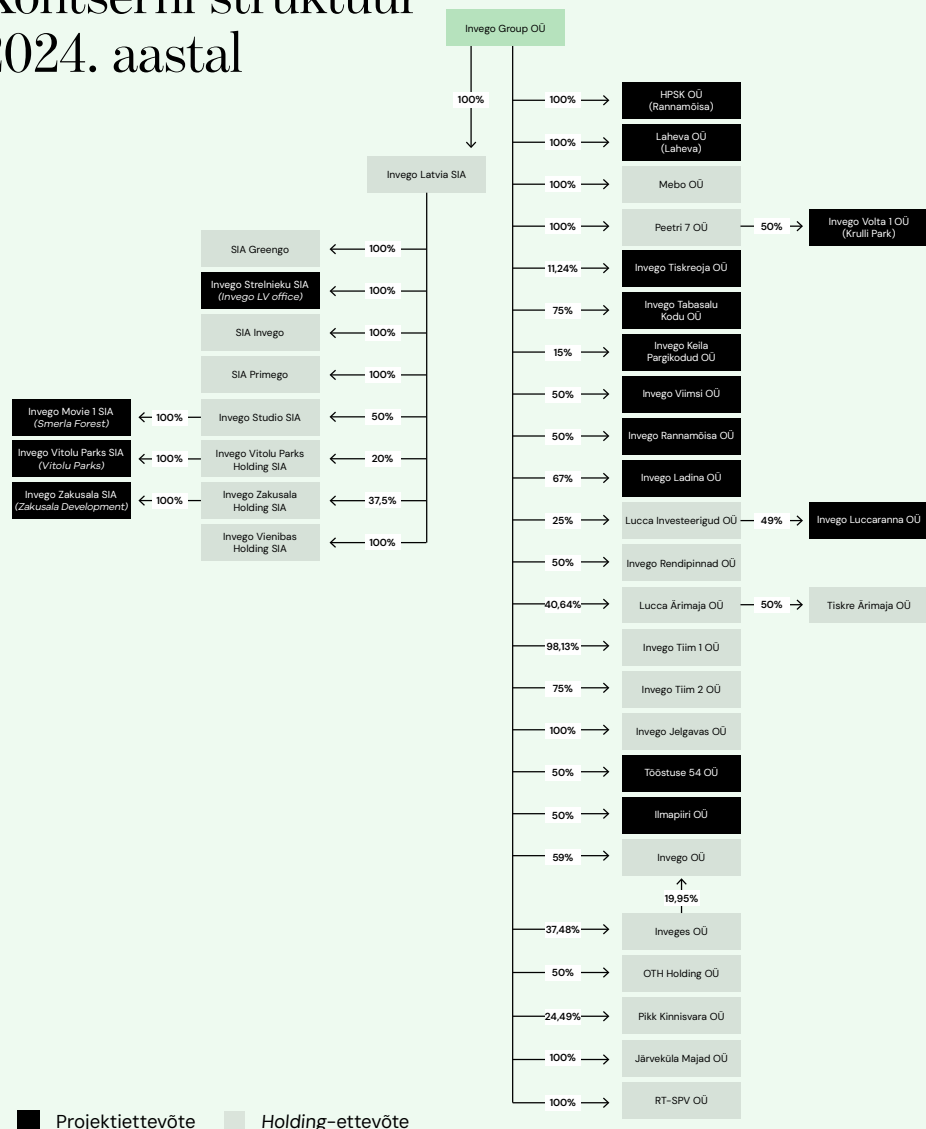
Invego grupi tutvustus ja kontserni struktuur

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

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

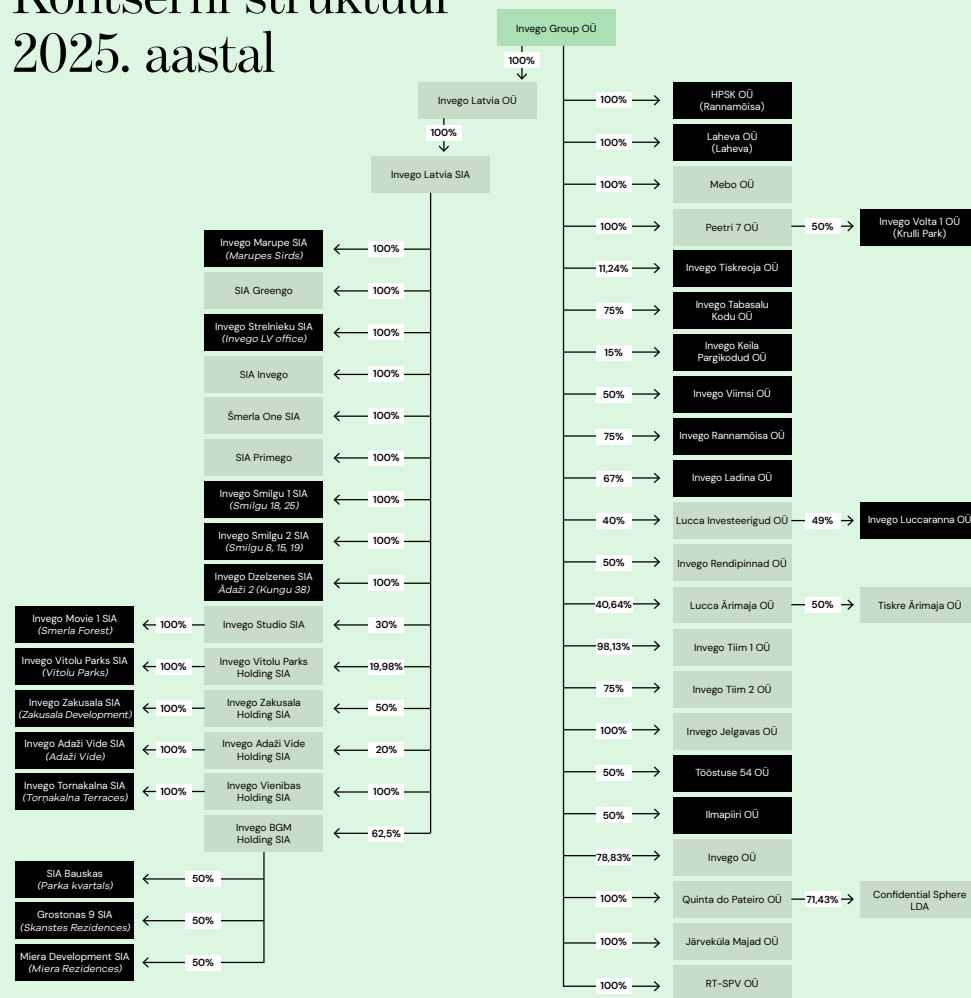


Kontserni struktuur 2024. aastal



■ Projektiettevõtte ■ Holding-ettevõtte

Kontserni struktuur 2025. aastal



Ülevaade makro- majandusest ja kinnisvaraturust

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

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



Eesti majandus 2024. aastal

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

8,1%

KESKMINNE BRUTOPALGA KASV
EESTIS 2024. AASTAL

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

Läti majandus 2024. aastal

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

9,7%

KESKMINNE BRUTOPALGA
KASV LÄTIS 2024. AASTAL

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



Turgu toetavad tegurid ja ettevaatlik optimism

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

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

Prognoosid ja lähitulevik

EURIBORI LANGUS

2%-ni

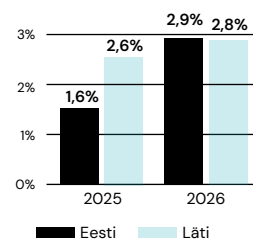
aasta lõpuks

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

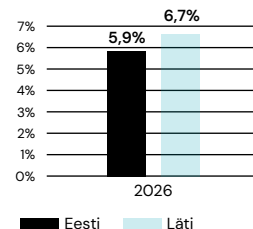
Makromajanduslikud hinnangud põhinevad avalikult kättesaadavatel allikatel (Eesti Pank, Statistikaamet, Läti Pank, turuülevaated) ning ettevõtte juhtkonna hinnangul kinnisvaraturul toimunud arengutele 2025. aastal.



MAJANDUSKASVU PROGNOOS

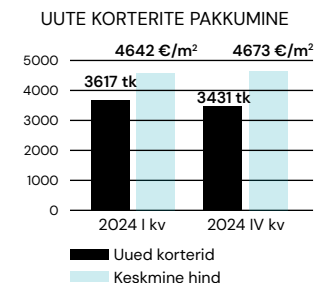


PALGAKASVU PROGNOOS



Tallinn-Harjumaa uute korterite turg

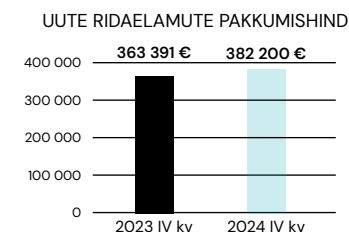
Tuginedes Tõnu Toompargi analüüsile, saavutas uute korterite pakkumine oma tipu 2024. aasta I kvartalis – **3617 uut korterit** keskmise hinnaga **4642 €/m²**, mis langes 2024. aasta lõpuks **3431**-ni (–5%) keskmise hinnaga **4673 €/m²** ning jätkas langust ka 2025. aasta I kvartalis, viidates konkurentsi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



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

Tallinn-Harjumaa uute ridaelamute turg

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



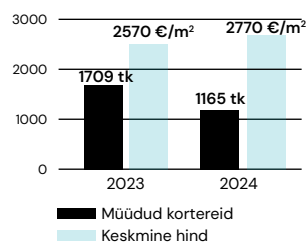
Oluline panus tuleb ka Invego Uus-Järveküla müükidest, mis viimase 1,5 aasta jooksul moodustavad umbes **20%** kõikidest müüdud uutest ridaelamutest ja paarismajadest.



UUS
JÄRVE
KÜLA

Riia ja Riia lähiümbruse uute korterite turg

UUTE KORTERITE KESKMINE HND



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

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

KODULAENULEPINGUTE ARV KASV

127%

2024. A. IV KVARTALIS

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

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



JAHU / SUUR-PATAREI ÄRIHOONE

Tallinna büroopindade turg

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

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

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

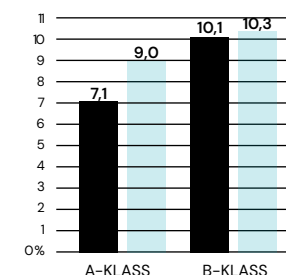
Vakantsus ja üürihinnad

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

- Parimate hoonete üürihinnad jäid stabiilseks (21–22 €/m² kuus), kuid B-klassi pindadel

on vakantsuse surve tugevam ja üürihinnad langesid **1,5%**. Üürnikud eelistavad kaasaegset üüripinda ja terviklikku ärikeskkonda, mille arenduses on oluline panus ka Invegol.

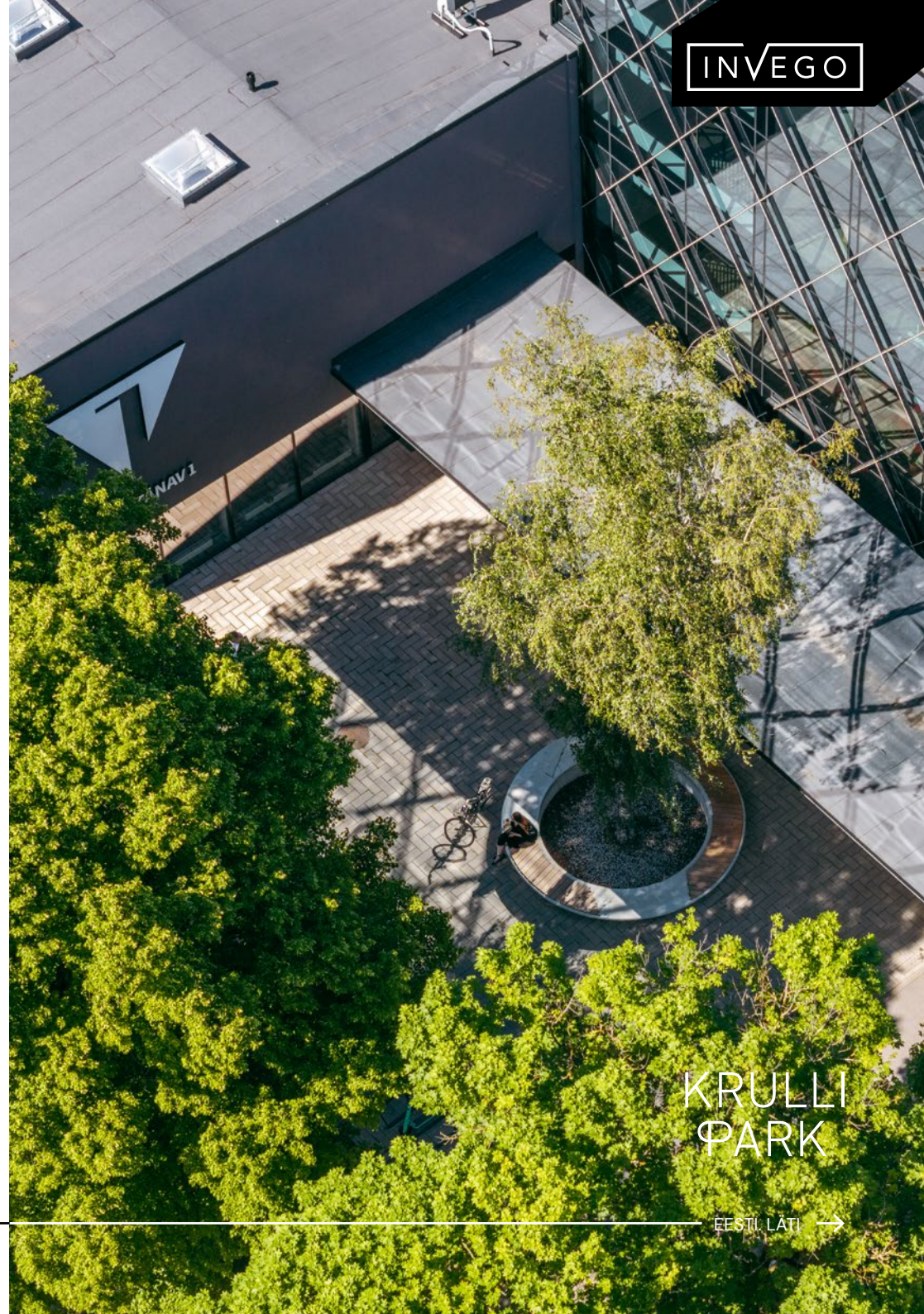
PINDADE VAKANTSUSE TÕUS



Invego grupi 2024. aasta olulisemad sündmused

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

...





Eesti

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

Läti

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

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Invego struktuuri korrastamine

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

Võlakiri

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

Smerla Forest arendusprojekti kinnistute omandamine

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

Tornakalna Terraces arendusprojekti kinnistute omandamine

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





Kahe ehituslepingu sõlmimine Lätis

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

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

Valmis Krulli Pargi ärikvartal koos Wise Eesti peakorteriga

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

2025. aasta jooksul valmivad Eestis:

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

2025. aasta jooksul valmivad Lätis:

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

Arendusportfelli ülevaade

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

Hajutatud portfelli erinevates turu segmentides ja piirkondades

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



Eesti arendusportfell

PROJEKT	ASUKOHT	ARENDUSE TÜÜP	KVALITEEDISEGMENT	STAATUS	MAAD OMANDATUD AL	INVEGO OSALUS	RAJATAVATE KODUDE ARV	EHITATAV MAA-PEALNE MAHT M²	MÜÜGITULU KOKKU, MLN €
Ilmapiiri	Tallinn, Eesti	Inspireeriv elukeskkond korter- ja ärimajadega	Mugav	Arenduses	2017	50%	218	24 044	52,7
Keila Pargikodud	Keila, Eesti	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Mugav	Müügifaasis	2023	15%	120	10 500	22,4
Viimsi ridaelamud	Viimsi, Eesti	Inspireeriv elukeskkond ridaelamutega	Preemium	Arenduses	2025	50%	58	6 174	14,8
Ladina Kvartal	Viimsi, Eesti	Inspireeriv elukeskkond korter- ja ärimajadega	Preemium	Arenduses	2022	67%	200	24 000	52,4
Laheva	Pakri, Eesti	Inspireeriv elukeskkond elamukruntide ja ridaelamutega	Mugav	Arenduses	2023	100%	138	3 800	20
Luccaranna	Tallinn, Eesti	Inspireeriv elukeskkond koos äripindadega	Preemium	Müügifaasis	2010	20%	254	21 500	49,5
Rannamõisa Tornid	Tallinn, Eesti	Korterelamud koos äripindadega	Preemium	Arenduses	2022	75%	181	25 000	54,1
Tiskreoja	Harku vald, Eesti	Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega	Mugav	Müügifaasis	2019	11%	496	64 000	72,6
Tiskre Ärimaja	Tallinn, Eesti	Ärimaja arendus	Preemium	Üürile antud	2015	41%	0	1 215	0,3
Tööstuse 54	Tallinn, Eesti	Luksuslik korterelamu äripindadega	Luksuslik	Arenduses	2017	50%	115	9 614	34,3
Krulli Park	Tallinn, Eesti	Inspireeriv äri- ja bürookeskkond	Luksuslik	Üürile antud	2019	50%	0	33 000	5,5
EESTI PORTFELL KOKKU							1 764	222 847	378,6

■ Müügifaasis
 ■ Arenduses
 ■ Üürile antud

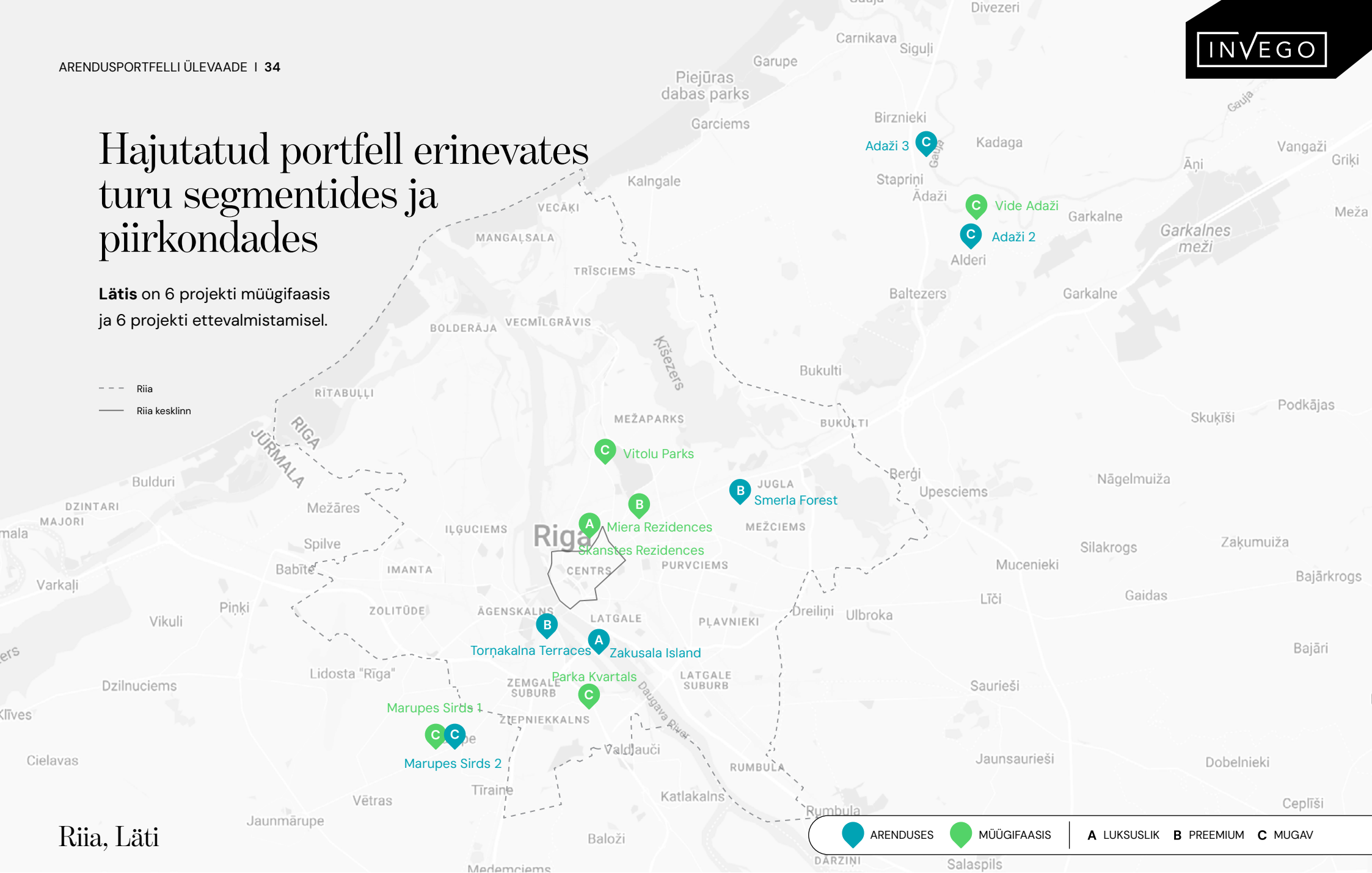


Hajutatud portfelli erinevates turu segmentides ja piirkondades

Lätis on 6 projekti müügifaasis ja 6 projekti ettevalmistamisel.

--- Riia
— Riia kesklinn

Riia, Lāti



Läti arendusportfell

PROJEKT	ASUKOHT	ARENDUSE TÜÜP	KVALITEEDISEGMENT	STAATUS	MAAD OMANDATUD AL	INVEGO OSALUS	RAJATAVATE KODUDE ARV	EHITATAV MAA-PEALNE MAHT M²	MÜÜGITULU KOKKU, MLN €
Vitolu Parks	Riia, Läti	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Mugav	Müügifaasis	2023	20%	363	32 200	62,7
Parka Kvartals	Riia, Läti	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Mugav	Müügifaasis	2019	31%	120	9 600	16,5
Skanstes Rezidences	Riia, Läti	Luksuslikud korterelamud	Luksuslik	Müügifaasis	2021	31%	67	4 500	13,5
Tornakalna Terraces (Vienibas Park)	Riia, Läti	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Preemium	Arenduses	2024	100%	195	15 400	35,4
Miera Rezidences	Riia, Läti	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Preemium	Müügifaasis	2022	31%	172	15 000	38,0
Smerla Forest	Riia, Läti	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Preemium	Arenduses	2023	20%	1 150	82 000	193,7
Zakusala Island	Riia, Läti	Luksuslikud korterelamud äripindadega	Luksuslik	Arenduses	2023	50%	511	46 000	142,0
Marupes Sirds 1	Marupe, Läti	Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega	Mugav	Müügifaasis	2024	100%	65	5 900	12,4
Marupes Sirds 2	Marupe, Läti	Inspireeriv elukeskkond korterelamutega	Mugav	Arenduses	2023	100%	375	32 000	59,4
Vīde Adaži	Adaži, Läti	Eesti kvaliteeditasemel kaasaegsed ridaelamud	Mugav	Müügifaasis	2023	20%	85	10 300	19,3
Adaži 2	Adaži, Läti	Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega	Mugav	Arenduses	2023	100%	307	25 000	53,9
Adaži 3	Adaži, Läti	Inspireeriv elukeskkond rida- ja korterelamutega	Mugav	Arenduses	2024	100%	227	20 000	41,4
LÄTI PORTFELL KOKKU							3 637	297 900	688,3

Müügifaasis Arenduses

Valminud ja töös olevad elukondlikud projektid / Eesti



TÖÖS



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



TÖÖS



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



TÖÖS



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



TÖÖS



- Rannarajooni arendus
- 138 eramukrunti
- laheva.ee



VALMINUD



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



VALMINUD



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



VALMINUD



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



VALMINUD



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



VALMINUD



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



VALMINUD



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



VALMINUD



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



VALMINUD



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

Äripindade projektid / Eesti

Krulli Park

Wise Eesti peakorter (36 000 m²)

wise

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



VALMINUD

Jahu / Suur-Patarei

Yolo Group Estonia peakorter (5000 m²)

yolo
group

- Arhitektid: Martin Aunin
- Ehitaja: Nobe



VALMINUD

Tiskre Ärimaja

- Arhitektid: Martin Aunin
- Ehitaja: Mapri Ehitus



VALMINUD

Telliskivi 51

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



TÖÖS



Elukondlikud projektid / Lāti

TÖÖS



VITOLU
PARKS

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

TÖÖS



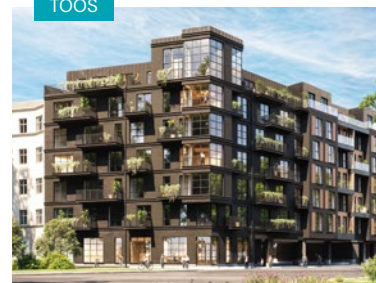
- 85 kodu
- Arhitekt: Tectum
- Ehitaja: Mitt & Perlebach
- videadazi.lv

TÖÖS



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

TÖÖS



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

TÖÖS



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

TÖÖS



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

Portugal

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

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

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

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

SILVES
HILLS

Ja
nüüd
meile
olulisest !

Vastutustundlik arendustegevus

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

...

Terviklikud elurajoonid

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

5-aastane garantii

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


INVEGO
**TISKRE
OJA**
ELURAJOON

Mitmekülgne arendusportfell

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

Sotsiaalne vastutus

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

Linnaruumi arendamine

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(eurodes)

VARAD

	LISAD	31.12.2024	31.12.2023
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	1.6.2	2 803 113	277 736
Lühiajalised finantsinvesteeringud		180 595	159 062
Nõuded ja ettemaksed	2, 14	3 319 523	2 503 452
Varud	4	14 054 763	5 121 314
Käibevara kokku		20 357 994	8 061 563

Põhivara

Nõuded ja ettemaksed	2, 14	17 662 695	14 018 776
Investeeringud sidusettevõtetesse	7	939 286	10 842 320
Kinnisvarainvesteeringud	5	84 523 107	5 615 648
Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad		409 065	438 460
Kokku põhivarad		103 534 153	30 915 203
VARAD KOKKU		123 892 147	38 976 767

KOHUSTISED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustised**

Võlad ja ettemaksed	8, 14	5 244 427	960 359
Laenukohustised	9, 14	3 851 423	5 610 441
Lühiajalised kohustised kokku		9 095 850	6 570 799

Pikaajalised kohustised

Võlad ja ettemaksed	8, 14	14 119 769	662 574
Laenukohustised	9, 14	66 040 921	14 836 892
Pikaajalised kohustised kokku		80 160 690	15 499 467
KOHUSTISED KOKKU		89 256 540	22 070 266

OMAKAPITAL

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

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

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

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

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

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

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

	LISAD	2024	2023
Ärikasum (–kahjum)		7 642 420	2 257 378
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus		3 838	138
Muud korrigeerimised	15	–16 216 277	–2 499 438
Kokku korrigeerimised		–16 212 440	–2 488 319
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2, 14	–1 313 885	–333 187
Varude muutus	4	–8 933 449	–638 176
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	8, 14	16 868 415	–209 094
Makstud ettevõtte tulumaks		–673	–832
Kokku rahavood äritegevusest		–1 949 610	–1 423 212

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel		–14 606	–2 518 399
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	5	–2 323 712	–3 175 648
Tasutud sidusettevõtete soetamisel	7	–50 080	–632 176
Laekunud sidusettevõtjate müügist	7	384 100	6 867
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel		–20 132	–250 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist		0	165 785
Antud laenud	3, 14	–6 174 698	–11 300 575
Antud laenude tagasimaksed	3, 14	2 395 825	5 431 002
Laekunud intressid		353 625	151 625
Tütarettevõtete üle kontrolli omandamise mõju rahale ja raha ekvivalentidele		5 082 112	59 206
Kokku rahavood investeerimistegevusest		–367 846	–11 973 802

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

Saadud laenud	9, 14	12 375 203	21 685 129
Saadud laenude tagasimaksed	9, 14	–7 079 307	–8 129 189
Makstud intressid		–1 238 510	–443 699
Vähemusosanikelt laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		867 259	538 161
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest		–81 812	–20 428
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		5 285 494	13 629 975
KOKKU RAHAVOOD		2 525 377	144 450
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		277 736	133 285
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 525 377	144 450
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 803 113	277 736

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

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

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

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

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

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

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Olulised arvestuspõhimõtted

1.1. Üldine informatsioon

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

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

Konsolideerimisvabastus varasematel perioodidel

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

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

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

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

Arvestuspõhimõtte muutus – Konsolideerimiskohustuse tekkimine alates 2024. aastast

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

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

Võrdlusperioodi ja tagasiulatuvuse käsitus

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

2022. aasta andmeid ei ole tagasiulatuvalt konsolideeritud järgmistel põhjustel:

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

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

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

Arvestuspõhimõtete muutus mõjutab järgmisi ridu aruandes:

(eurodes)

VARAD

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

KOHUSTISED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustised**

Võlad ja ettemaksed	219 296	741 062	960 359
Maksukohustised	0	3 536	3 536
Laenukohustised	146 580	5 463 860	5 610 440
Lühiajalised kohustised kokku	365 876	6 204 923	6 570 799

Pikaajalised kohustised

Võlad ja ettemaksed	17 550	645 024	662 574
Laenukohustised	504 377	14 332 515	14 836 892
Pikaajalised kohustised kokku	521 927	14 977 539	15 499 467

KOHUSTISED KOKKU	887 804	21 182 462	22 070 266
-------------------------	----------------	-------------------	-------------------

OMAKAPITAL

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

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

(eurodes)

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

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

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

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

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

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

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

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

Vigade korrigeerimine

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

Teostatud on korrektureid:

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

Teostatud korrektureid mõjutavad järgmisi ridu aruandes:

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

1.2. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

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

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

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

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

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

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

1.3.1 Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2 Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

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

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

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

- (a) täpsustada teatud finantsvarade ja –kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise 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 määramised 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 täpsustamaks, 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* agentina. Standardit IAS 7 parandati, et kustutada viited soetusmaksumuse meetodile, mis eemaldati IFRS-i raamatupidamisstandarditest 2008. aasta mais, kui IASB andis välja muudatuse „Tütarettevõttesse, ühiselt kontrollitavas üksuses või sidusettevõttesse tehtud investeeringu maksumus”. Kontserni hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

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

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

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

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

Kontserni juhtkond tegeleb mõju hindamisega.

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

tema sidus- või 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. Kokkuvõtte 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 osaluselt ostetud osalus tütarettevõtte netovarade bilansilises väärtuses erineb ostuhinnast, kajastatakse vahe omakapitalis.

Mittekontrollivale osalusele müükidelt tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse samuti omakapitalis.

Tütar- ja sidusettevõtete aktsiad või osad

Tütarettevõtted

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

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

Kontroll võib tuleneda:

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

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

Sidusettevõtted

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

Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt:

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

Emaettevõtte eraldiseisev aruandes tütar- ja sidusettevõtete kajastamine

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

Finantsvarad

Finantsvarade klassifitseerimine ja kajastamine

Finantsvarade klassifitseerimine sõltub Kontserni ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest. Kontserni kõik finantsvarad on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuses mõõtmiskategooriasse ning see hõlmab järgmisi finantsseisundi aruande kirjeid: „Raha ja raha ekvivalendid“, „Nõuded ja 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 ärimudelist 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, et ole need veel ebatõenäoliselt laekuvad, kuna enamjaolt on need ka kaetud pikaajaliste lepingute ning tagatistega.

Kvalitatiivsed kriteeriumid:

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

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

Eeldatava krediidikahju mudel

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

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

Kontsern hindab eeldatavat krediidikahjumit, võttes arvesse:

- erapooletut ja tõenäosusega kaalutud hinnangut,
- raha ajaväärtust,
- minevikusündmusi, praeguseid tingimusi ja 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 (ehitusettevõtelt).

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

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

Need kulud hõlmavad näiteks:

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

Valminud hoone kajastatakse varudes valmistoodanguna kuni müügini. Müügi hetkel kantakse vastava objekti või 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.

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 maksva äriühingul oli dividendide saamisel vastavas äriühingus vähemalt 10% suurune osalus. Varasemalt regulaarsetele dividendidele kehtinud madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast ei ole enam kohaldatav alates 1. jaanuarist 2025. Enne antud kuupäeva saadud madalama maksumääraga maksustatud dividendide edasi jaotamisel on võimalik rakendada üleminekusätet.

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

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

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

Edasilükkunud tulumaksukohustuse kajastamine konsolideeritud aruannetes

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised kajastatakse finantsseisundi aruandes juhul, kui ettevõttel on tekkinud eelnevate sündmuste tagajärjel seaduslikul või lepingulisel alusel põhinev kohustis; on tõenäoline, et kohustise täitmine on tõenäoline ning selle 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 kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

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

Õiglase väärtuse mõõtmine

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

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

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

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

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

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

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

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis 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 31.12.2024 summas 20 982 218 eurot, sh pikaajalised nõuded summas 17 662 695 eurot (31.12.2023: 16 522 227 eurot, sh pikaajalised nõuded summas 14 018 776 eurot) on juhtkonna hinnangul tõenäoliselt laekuvad. (Lisa 2).

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

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

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

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

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

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

Varude väärtuse hindamine ja garantiieraldise puudumine

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

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

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

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

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

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

Kontrolli olemasolu tütarettevõtetes alla 51 % osalusega

Kõik Kontserni kuuluvad ettevõtted on Invego meeskonna igapäevase juhtimise all, kasutavad äritegevuseks Invego brändi ja täiendavad suures pildis ettevõtete grupi äritegevuse mahtusid. Osalusprotsendid on erinevate ettevõtete puhul erinevad tulenevalt Kontserni praktikast kaasata täiendavat kapitali erinevatelt Eesti investoritelt. Kontsern hindab kontrolli olemasolu tütarettevõtetes, kus osalusprotsent on alla 51%, vastavalt standardi IFRS 10 nõuetele. Kontrolli olemasolu ei sõltu ainult omandatud osaluse 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 realiseeritav väljaastuoptsioon (*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 tütaretevõtetena IFRS 10 mõistes, kuna Kontsern valdab kontrolli sisuliselt, mitte üksnes formaalselt.

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

1.6. Riski- ja kapitali juhtimine

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

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

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

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

1.6.1. Kapitali juhtimine ja kapitalirisk

Kontserni eesmärk kapitali juhtimisel on tagada:

- ettevõtte tegevuse jätkuvus läbi kasumliku äritegevuste teostamise, hinnates regulaarselt projektide arengut ja 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 tüarettevõtete osanike vahel;
- kapitalinõuete täitmine, nagu need on kehtestatud asjakohastes seadustes ja regulatsioonides.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6.2. Finantsriskid

Krediidirisk

Kontserni krediidiriskile avatud positsioon hõlmab:

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

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

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

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

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

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

Tururisk

Tururisk hõlmab intressimäära ja valuutariski.

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

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

Intressimäära risk avaldub Emaettevõtte puhul nõuetes 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 +23 650 eurot, -23 634 eurot (2023. +1 621 eurot, -1 619 eurot).

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

Likviidsusrisk

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

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

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

Kohustiste jaotus maksetähtaegade järgi

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

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

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

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

1.6.3. Muud äririskid

Tegevusrisk

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

Juriidiline risk

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

1.6.4. Õiglase väärtuse hinnang

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

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

- **Tase 1:** Noteeritud hinnad aktiivsel turul identsete varade või kohustuste jaoks – Kontsernil puuduvad sellesse kategooriasse kuuluvad finantsvarad.
- **Tase 2:** Muud vahetult või kaudselt jälgitavad sisendid kui Tase 1 hinnad – Näiteks teatud fikseeritud tulumääraga 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 laenunõuded, mille õiglast väärtust hinnatakse diskonteeritud rahavoogude meetodi abil. Diskonteerimisel kasutatakse juhtkonna hinnangulist turupõhist diskontomäära, mis kajastab tururiske ja krediidiriski.

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

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

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

Kõik vajalik lisateave õiglases väärtuses mõõtmise kohta on esitatud lisades vastavaltnõuetele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Lisa 3 Laenunõuded

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

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

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

Lisa 4 Varud

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

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

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute liikumine

(eurodes)	LISAD
Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	0
Ostud ja parendused	3 175 647
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	13
31.12.2023	5 615 647
Ostud ja parendused	1 081 065
Lisandumised seoses tütarettevõtete üle kontrolli omandamisega*	6
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	13
31.12.2024	84 523 107

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

Investeeringutelt teenitud tulu ja kulud

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

Tagatised ja mõõtmise alus

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

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

- juhtkonna hinnangul diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis põhineb Rannamõisa tee 3 ärihoone sisehindamisel järgmistele eeldustele/sisenditele:
 - Vakantsusmäär: 0–10% (31.12.2023 aastal 0%)
 - Üüritulude indekseerimine: 2,5% aastas (31.12.2023 aastal 2,5%)
 - Kapitalisatsioonimäär: 8,25% (31.12.2023 aastal 8,25%)
 - Diskontomäär: 10,75% (31.12.2023 aastal 10,75%)
- Sõltumatu eksperdi poolt on hinnatud Kopli 68a, Wise Eesti peakontori Krulli Kvartali õiglane väärtus, mis põhineb järgmisele sisenditele:
 - Vakantsusmäär: 2–15%
 - Üüritulude indekseerimine: 2% aastas
 - Kapitalisatsioonimäär: 6,75%
 - Diskontomäär: 8,2%

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

Tundlikkuse analüüs

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

Sensitiivsusanalüüs Kopli 68a õiglase väärtuse kohta 31.12.2024 seisuga.

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

Sensitiivsusanalüüs Rannamõisa tee 3 õiglase väärtuse kohta 31.12.2024 seisuga.

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

**KATKESTAMATUTEST KASUTUSRENDILEPINGUTEST
SAADAVAD MAKSED (eurodes)**

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

Lisa 6 Investeeringud tütarettevõtetesse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lisa 7 Investeeringud sidusettevõtetesse

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

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

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

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

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

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

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

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

Lisa 9 Laenukohustised

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

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

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

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

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

Lisa 10 Müügitulu

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

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

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

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

Lisa 12 Üldhalduskulud

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

Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:

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

Lisa 13 Muud äritulud

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

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

Invego Group OÜ raamatupidamise aastaaruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

(eurodes)

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

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

2024. müügitulu seas kajastuvad tehingud seotud osapooltega järgmistes summades:

- Projektijuhtimistasu 14 000 eurot
- Vahendustasu 368 209 eurot.

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

Lisa 15 Muud korrigeerimised

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

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

Lisa 16 Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Aruandekuupäeva järgselt on toimunud järgmised suuremad sündmused:

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

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

Aruandepäeva järgselt on Kontserni koosseisu lisandunud mitu uut ettevõtet.

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

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

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

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

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

Lisa 17 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Emaettevõtte finantsseisundi aruanne

(eurodes)

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

KOHUSTISED JA OMAKAPITAL

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

OMAKAPITAL

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

Emaettevõtte koondkasumiaruanne

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

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

(eurodes)

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	2024	2023
Ärikasum (–kahjum)	–25 112	–12 126
Muud korrigeerimised	0	–10 982
Kokku korrigeerimised	0	–10 982
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	230 382	–254 169
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	–21 552	–201 682
Kokku rahavood äritegevusest	183 718	–478 959

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

Tasutud tütaretevõtete soetamisel	–970 205	–15 060
Laekunud tütaretevõtete müügist	0	38 720
Tasutud sidusettevõtete soetamisel	–50 080	–3 644
Laekunud sidusettevõtete müügist	0	6 867
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	–20 132	–250 000
Laekunud muude finantsinv. müügist	0	158 185
Antud laenud	–1 486 098	–524 300
Antud laenude tagasimaksed	478 939	1 139 911
Laekunud intressid	66 933	53 224
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	59 206
Kokku rahavood investeerimistegevusest	–1 980 642	663 109

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

Saadud laenud	1 972 233	278 000
Saadud laenude tagasimaksed	–147 610	–551 000
Makstud intressid	–8 046	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	–300
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 816 577	–273 300

Kokku rahavood	19 653	–89 150
-----------------------	---------------	----------------

Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	876	90 027
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19 653	–89 150
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 529	876

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

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

Juhatuse liikmete allkirjad 2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele

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

Invego Group OÜ 2024. a majandusaasta aruande on allkirjastanud:

Kristjan-Thor Vähi

31.10.2025

Juhatuse liige



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Invego Group OÜ (endise nimega Meb Trust OÜ) osanikule

Meie arvamus

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

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

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

Arvamuse alus

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

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

Sõltumatus

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

Muu asjaolu

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

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

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

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

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

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

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

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

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

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

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

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

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

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567



Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

31. oktoober 2025
Tallinn, Eesti

Juhatuse ettepanek kasumi jaotamise kohta

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

Kristjan-Thor Vähi
Juhatuse liige

31.10.2025



Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)

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

(eurodes)

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