

POOLAASTA KONSOLIDEERITUD AUDITEERIMATA VAHEARUANNE

01.01.2025 kuni 30.06.2025



**POOLAASTA LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD AUDITEERIMATA VAHEARUANNE**

aruandeperioodi algus: 01.01.2025
aruandeperioodi lõpp: 30.06.2025

ärinimi: Everaus Kinnisvara AS
registrikood: 14476479

aadress: Vana-Tartu mnt 22c, 75312 Järveküla, Rae vald, Harju maakond

e-posti aadress: everaus@everaus.ee
veebilehe aadress: www.everaus.ee

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	13
Konsolideeritud bilanss.....	13
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	14
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	15
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	16
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	17
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted.....	17
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed.....	17
Lisa 3 Varud.....	18
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud.....	18
Lisa 5 Laenukohustised.....	19
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed.....	20
Lisa 7 Müügitulu	20
Juhatuse kinnitus	21

EVERAUS KINNISVARA

Everaus Kinnisvara on elamu- ja ärikinnisvara arendaja, kes tähistab tänavu oma 10. tegevusaastat. Everaus Kinnisvara tegutseb Eestis, peamiselt Harjumaal, kuid on laienemas ka lõuna suunas.

Kümne tegevusaasta jooksul on Everaus Kinnisvara rajanud terviklikke elukeskkondi ligi 30 hektarile. Elamukinnisvara arendusportfellis on kuus projekti enam kui 60 hektaril 600+ ühikuga. Neist kolm on ehitamisel ja kolm on projekteerimisel või planeeringumenetluses. Ärikinnisvara arendus- ja üüriportfellis on kaheksa projekti hoonete kogupindalaga üle 80 000 m². Neist neli on valmis ja välja üüritud ning neli on ehitamisel või planeeringumenetluses. Everaus Kinnisvara arendusportfellis on piisavalt mahtu järgmiseks 3–4 aastaks.

Tugev fookus energiatõhususele, disainile ja terviklikult kujundatud keskkondadele on see, millega Everaus Kinnisvara on pälvinud oma tuntuse ja tunnustuse. Everaus Kinnisvara on suunanäitaja ja trendilooja ning ainus kinnisvaraarendaja Eestis, kelle pea kõik valminud elamuarendused on pälvinud kõrge tunnustuse kodukonkurssidel. Eesrindlike valikute tõttu on arendaja projektidele enam kui kord omistatud tiitel „esimene omataoline.“

2015. aastal eramute arendajana alustanud ettevõtte on kümne tegevusaastaga kasvanud mitmekesiseima portfelliga arendajaks. Strateegiline mitmekesisus annab ettevõttele olulise konkurentsieelise, muutes Everaus Kinnisvara tururiskide suhtes tugevaks.

Kui paljud turuosalised keskenduvad kas elukondlikule või ärikondlikule kinnisvarale, siis Everaus Kinnisvara on valinud ambitsioonikama suuna, arendades mõlemas sektoris. Elamukinnisvara projektid on mõeldud müügiks. Ärikinnisvara arendatakse riskide hajutamiseks väljaüürimise eesmärgil rahavooprojektidena ja rajatud ärihooded jäävad arendaja omandisse.



Everaus

10 aastat

Everaus Kinnisvara teeb tururiskide vaates tugevaks ka arendusprojektide mitmekesisus sektori sees. Kui mitmed suurarendajad on positsioneerinud end vaid kortermajade arendajana või välistanud eramute arendamise, siis Everaus Kinnisvara portfellis on nii kortermajad, ridaelamud, paarismajad kui eramud ning nii büroohooned kui lao- ja *stock-office*-pinnad ja minilaod, lisaks eramukrundid ja külaliskorterid.

Valitud strateegia tagab jätkusuutlikkuse ja kasvu ka siis, kui üks turusegment on langustsüklis, kuid teised kasvutsüklis. Projektide mitmekesisus võimaldab ka kapitali paindlikumalt ümber suunata, investeerides hetkel kõige tulusamatesse projektidesse.

Everaus Kinnisvara AS avas tänavu mais esmakordselt võlakirjade avaliku pakkumise, emiteerides võlakirjaprogrammi esimese seeria raames 5000 võlakirja kogumahus 5 miljonit eurot. 3 miljoni euro suuruse baasmahuga pakkumine märgiti 3,16 kordselt üle. Märkimisest võttis osa 1601 investorit Eestist, Lätist ja Leedust, kes märkisid võlakirju summavahemikus 1000 kuni 500 000 eurot kogumahus 9 474 000 euro eest. Emiteeritud võlakirjad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi alternatiivturul First North alates 05.06.2025 (ISIN: EE0000000875).



Everaus Kinnisvara AS võlakirjad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi alternatiivturul First North alates 05.06.2025.
Foto: Marko Koks

OLULISEMAD ARENGUD MAJANDUSES ESIMESEL POOLAASTAL

2025. aasta esimene poolaasta oli Eesti majanduskeskkonnas taastumise periood, mida iseloomustas Euroopa Keskpanga (EKP) baasintressimäärade langetamine ning siseriiklikult Euroalast kiiremini kasvav inflatsioon ja jätkuv palgakasv.

Esimesel poolaastal jätkus 6-kuu Euribori langustrend, kahanedes poolaasta lõpuks 2,05%-ni. Aasta teiseks pooleks prognoositakse intressimäärade stabiliseerumist või mõõdukat langust.

Siseriiklikku majandusruumi iseloomustas Euroalast kiirem hinnatõus (II kvartalis 4,8%), mida leevendas keskmise brutopalga kasv, mis Statistikaameti andmetel ületas hinnatõusu ja muutus II kvartalis eelmise aasta sama ajaga võrreldes 5,9%. Töötuse määr langes II kvartalis 7,8%-ni.

Tarbijate kindlustunne püsis endiselt väga madalal tasemel, viidates jätkuvale ettevaatlikkusele ja ostuotsuste edasilükkamisele. Märgata oli aga eksportijate optimismi taastumist ja välisinvestorite huvi suurenemist. Ettevõtete ja investorite positiivne meelsus näitab, et raskem periood on möödas. Positiivsed signaalid välisnõudluse osas aitavad parendada ka kodumaist tarbijate madalat kindlustunnet.



Loodusliku kõrghaljastusega Kangru Kodu. Foto: Kaupo Kalda

OLULISEMAD ARENGUD KINNISVARATURUL ESIMESEL POOLAASTAL JA LÄHITULEVIKUS

Kinnisvaraturg oli 2025. aasta esimesel poolaastal kahe jõu vahel: paranev finantskeskkond (Euribori langus) tegi ostmise soodsamaks, kuid madal tarbijate kindlustunne hoidis tehingute arvu ja turuaktiivsust tugevama kasvu juurest tagasi. Baasintressimäärade korduv langetamine esimesel poolaastal andis turule lootust, et laenukulu ei hakka uuesti oluliselt tõusma ja see toetas ostuotsuseid pikemas plaanis, mistõttu oli turg siiski mõõdukalt aktiivne ja igakuiselt kasvutrendis.



2026. aasta esimesel poolaastal valmib Luige Kodudes 32 uut kodu, millest 30% on müüdud

Maa- ja Ruumiameti andmetel tehti 2025. aasta II kvartalis kokku 10 395 kinnisvaratehingut, mis oli võrreldes I kvartaliga 15% rohkem. Seejuures müüdid II kvartalis kokku 657 uut korterit. Harju maakonnas oli esmamüükide arv 465, sealhulgas Tallinnas 301. Võrreldes eelmise aasta sama kvartaliga tõusis uute korterite hinnatase 7% ja võrreldes eelneva kvartaliga 9%. Pealinna järelturu korterite hinnatase jäi aastatagusega võrreldes samaks ja kasvas võrreldes eelneva kvartaliga 3%.

Esimesel poolaastal suurenes nõudlus ridaelamute ja paarismajade ning eramute ja eramukruntide järele Tallinna lähiümbruses. See oli nähtav nii sõlmitud lepingutes kui ka huvis uute projektide vastu.

Ärihoonete arendustegevus püsis esimesel poolaastal aktiivsena. Aktiivne oli ka lao- ja logistikasektor. Harjumaa ja Tallinna äripindade üüripakkumine on aastatagusega võrreldes suurenenud 6% võrra. Ajalooliselt vaadatuna on äripindade üüripakkumine pikaajalisest keskmisest aga madalam. Vakantsus suurenes peamiselt vanemates hoonetes.

Teisel poolaastal on majanduses oodata taastumise jätkumist, kuid kinnisvaraturg ja nõudlus elamukinnisvara järele jääb endiselt sõltuma väliskeskkonna teguritest, eelkõige intressimäärade, geopoliitika, maksukeskkonna ja tarbijate kindlustunde arengutest. Intressimäärade ja reaalpalkade osas on ootus, et paranemine jätkub ka teisel poolaastal, toetades kinnisvara kättesaadavuse kasvu. Kinnisvara kättesaadavuse kasvu aeglustavad aga maksupoliitika ja jätkuvalt suhteliselt kõrge inflatsioon. Eesti Panga värskeima prognoosi kohaselt kujuneb 2025. aasta keskmine inflatsioon ligikaudu 5,4%.

Kuna majandus näitab paranemise märke ja Eesti Panga viimase majandusprognoosi kohaselt on alates 2026. aastast oodata üle 3%-list majanduskasvu, tuleb kinnisvaraarendajatel juba täna olla aktiivne ja alustada uute arendusprojektidega. Statistika näitab, et paljud turuosalised on seda ka teinud ja seepärast on uusarenduste pakkumiste arv kasvanud ja kasvab lähiajal ilmselt veelgi. Kuna sisendhinnad on ka kasvamas, siis kinnisvarahinna odavnemist enam eeldada ei saa. Konkurentsitihedas olukorras hinnad ka märkimisväärselt ei tõuse, kuid kuna turg on tugevate arendajate käes, siis langust oodata ei ole. Veel leidub häid ostukohti, kuid paraku jääb sisendhindade kasvusurve tõttu neid järjest vähemaks.



2024. aastal valminud Kindlusepealse Villad

OLULISEMAD ARENGUD ARENDUSPROJEKTIDES ESIMESEL POOLAASTAL

Koostöös Maru Ehitus AS-ga algas **Haabersti minilaokompleksi** ehitus. Haabersti minilaokompleksi avamisel aasta lõpus saab Everaus Kinnisvarast suurim miniladude üüriteenuse pakkuja Baltikumis. Arendaja üüriportfelli lisandub lisaks 335 minilaole Peetris 342 uut miniladu jõudsalt kasvava elanikkonnaga Haaberstis.

<https://everausminilaod.ee>



Sõlmisime **Kindluse Kodu** I etapi (36 kodu) ja **Luige Kodude** II ja III etapi (60 kodu) hoonete ehitamiseks lepingu OÜ-ga NOBE ning ehitus on alanud. Samal ajal jätkus Kindluse Kodu järgmiste etappide infrastruktuuri ehitus. Esimese poolaasta lõpuks oli Kindluse Kodus müüdud 50% I etapist ja Luige Kodudes 30% II etapist. Kodud valmivad 2026. aastal. Lisaks on müüdud 24 eramukrunti Kindluse Kodus.

<https://kindlusekodu.everaus.ee>

<https://luigekodud.everaus.ee>

Jätkus valmis infrastruktuuriga **Kangru Kodu** ridaelamute projekteerimine ning ehitamiseks ja müügiks ettevalmistumine. Müügi ja ehitusega on kavas alustada tänava aasta sügisel. Eramukrundid on juba müügis.

<https://kangrukodu.everaus.ee/>



Koostöös Maru Ehitus AS-ga algas **Lennuradari laokompleksi** laienduse (neli uut hoonet) ehitus. Kaks neist valmivad aasta lõpus ja ülejäänud kaks tuleva aasta kevadel. Arendaja üüriportfelli lisandub lisaks olemasolevale 42 lao- ja stock-office pinnale 56 hea logistilise asukohaga kaasaegset üüripinda.

<https://everaus.ee/arikinnisvara/lennuradari-arihooned/>



Omandasime 100% osaluse Rae vallas asuvas **Uus-Peetri** arendusprojektis. Uus-Peetri arendusprojekt hõlmab 13,1 ha suurusel maa-alal ligi 59 000 m² elamispinda (ridaelamud ja kortermajad) ja 40 000 m² äripinda, kuid see hõlmab ka rohealade ja kogukonna ühistegevust soodustava infrastruktuuri, näiteks Rae valda pikalt oodatud elamustemaja loomist.



2024. aastal valminud projektides (Kindlusepealse Villad ja Luige Kodud I etapp) oli 30.06.2025 seisuga müümata vastavalt üks ühepereelamu (16-st) ja neli korterit (28-st). Kindluse Kodu ja Kangru Kodu müümata eramukruntide jääk oli vastavalt 25 (49-st) ja 13 (16-st).

ESIMESE POOLAASTA FINANTSTULEMUSED JA TULEVIKU VÄLJAVAADE

2025. aasta esimene poolaasta on kulgenud prognooside kohaselt. Käesolev aasta on kontserni jaoks kapitalimahukas arendusaasta, mille jooksul ühtegi suuremat elamuprojekti ei valmi. Selle tulemusel on müügikäive olnud minimaalne: 2025. aasta esimese poolaasta müügikäive oli 3 901 tuhat eurot, mis moodustab ligikaudu 50% prognoositud aastakäibest. Puhaskasum esimesel poolaastal oli 102 tuhat eurot, mis on kooskõlas prognoosidega, et 2025. aasta jääb kasumlikkuse osas marginaalseks.

Laenukoormus on kasvanud arendustegevusest tulenevalt 28 miljonilt eurolt 2024. aasta lõpu seisuga 35 miljonile eurole 2025. aasta esimese poolaasta lõpu seisuga. Samas proportsioonis on suurenenud ka varade maht.

2025. aasta esimeses pooles müüs kontsern Raeküla Kodu arenduse ning ostis välja osaluse sidusettevõtjas Everaus Scandium OÜ (uus ärinimi Everaus Uus Peetri OÜ), saades ettevõtte 100%-liseks omanikuks. Everaus Uus Peetri OÜ omab kinnisvara Rae vallas, Peetri alevikus, kuhu on planeeritud rajada Uus-Peetri elu- ja ärilinnak ca 13 hektarilisele pinnale. Arendusala on planeeringumenetluses ja prognooside kohaselt saab detailplaneering kehtestatud kolme aasta jooksul. Pärast detailplaneeringu kehtestamist on arenduse väärtus ca 18 miljonit eurot.

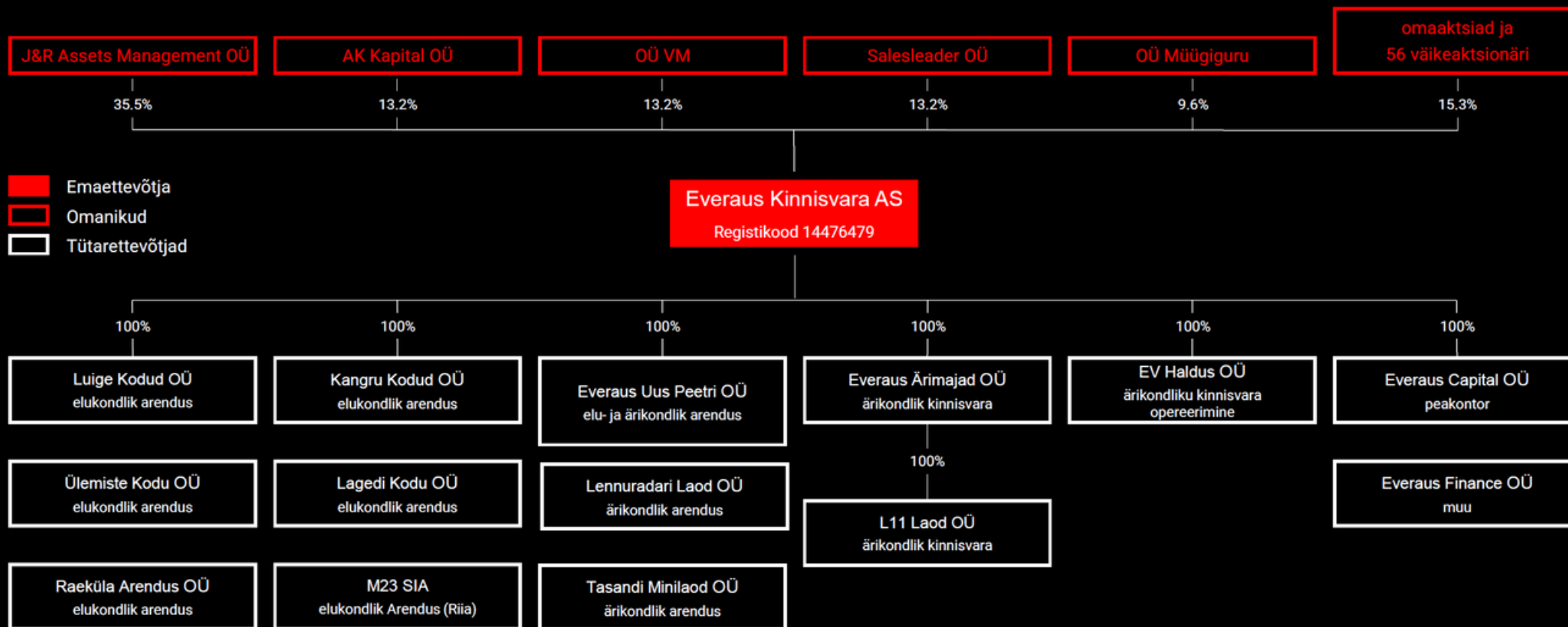
Ärikinnisvara moodustas 30.06.2025 seisuga ligikaudu 30% (30.06.2024: 23%) bilansimahust ning genereeris 2025. aasta esimeses pooles rahavoogu kokku 415 tuhat eurot (2024 esimeses pooles: 138 tuhat eurot).

2025. aasta teises pooles jätkub ehitusaktiivsus. 2025. aasta lõpus valmib kolm ärihoonet: Haabersti minilaokompleks ja Tallinna lennujaama vahetus läheduses Lennuradari laokompleksi laiendus. Ärihoonete valmimine tõstab ärikinnisvara rahavoogu alates 2026. aastast.

2026. aasta esimesel poolaastal valmivad Kindluse Kodu I etapi ja Luige Kodude II etapi kodud. Kuna ehituses olevad arendused valmivad järgmisel aastal, siis jääb nii käibekasv kui kasumiootus aastasse 2026. 2025. aasta esimeses pooles on sõlmitud nendes arendustes võlaõiguslepinguid rahalises mahus 6 467 tuhat eurot. Võlaõiguslepingud, mida ei anta sama perioodi jooksul asjaõiguslepingu alusel üle, kajastatakse bilansis ostjate ettemaksuna.



GRUPISTRUKTUUR 30.06.2025 SEISUGA



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(eurodes)

	30.06.2025	30.06.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 405 814	120 922	
Nõuded ja ettemaksed	628 676	704 302	2
Varud	22 074 459	16 976 045	3
Kokku käibevarad	25 108 949	17 801 269	
Põhivarad			
Investeeringud sidusettevõtjatesse	0	1 515	
Finantsinvesteeringud	250	250	
Nõuded ja ettemaksed	436 760	1 915 713	2
Kinnisvarainvesteeringud	24 760 633	22 880 887	4
Materiaalsed põhivarad	170 193	187 019	
Kokku põhivarad	25 367 836	24 985 384	
Kokku varad	50 476 785	42 786 653	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 457 646	12 712 874	5
Võlad ja ettemaksed	4 265 063	6 969 119	6
Kokku lühiajalised kohustised	14 722 709	19 681 993	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	23 626 821	16 009 673	5
Võlad ja ettemaksed	466 000	247 190	6
Kokku pikaajalised kohustised	24 092 821	16 256 863	
Kokku kohustised	38 815 530	35 938 856	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsia- / osakapital nimiväärtuses	28 900	2 890	
Oma aktsiad	-699 958	0	
Muud reservid	5 699 610	3 699 610	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 530 257	3 620 091	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 446	-499 548	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	11 661 255	6 823 043	
Vähemusosalus	0	24 754	
Kokku omakapital	11 661 255	6 847 797	
Kokku kohustised ja omakapital	50 476 785	42 786 653	

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(eurodes)

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024	Lisa nr
Müügitulu	3 900 712	3 705 671	7
Muud äritulud	1 423	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 890 749	-2 829 589	
Mitmesugused tegevuskulud	-484 804	-560 340	
Tööjõukulud	-354 917	-638 889	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-17 102	-27 774	
Muud ärikulud	-402	-29 682	
Ärikasum (kahjum)	154 161	-380 603	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	745 465	684 620	
Intressitulud	76 606	132 633	
Intressikulud	-871 291	-915 874	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 495	-3 276	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	102 446	-482 500	
Tulumaks	0	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	102 446	-482 500	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	102 446	-499 548	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	0	17 048	

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	4 203 218	4 962 640
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-3 045 213	-6 963 525
Väljamaksed töötajatele	-200 918	-361 473
Laekunud intressid	970	1 872
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-50
Muud rahavood äritegevusest	-751 621	512 030
Kokku rahavood äritegevusest	206 436	-1 848 506
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 143 535	-2 126 743
Netorahavoog tütarettvõtjate soetamisel	-746 836	-753 814
Antud laenud	-477 359	-1 105 808
Antud laenude tagasimaksed	832 861	11 494
Laekunud intressid	211 218	189 586
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 323 651	-3 785 285
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	9 194 505	8 300 155
Saadud laenude tagasimaksed	-4 149 273	-2 379 244
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-8 341	-8 827
Makstud intressid	-1 816 682	-975 007
Tasutud omaaktsiate tagasiostmisel	-117 458	0
Muud väljamaksed finantseerimistegevustest	-1 500	-3 449
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 101 251	4 933 628
Kokku rahavood	1 984 036	-700 163
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	421 778	821 085
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 984 036	-700 163
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 405 814	120 922

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2023	2 890	3 699 610	3 620 091	7 706	7 330 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-499 548	17 048	-482 500
30.06.2024	2 890	3 699 610	3 120 543	24 754	6 847 797

	Aktiikapital nimiväärtuses	Oma aktsiad	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2024	28 900	0	5 699 610	6 530 257	12 258 767
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	102 446	102 446
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	-699 958	0	0	-699 958
30.06.2025	28 900	-699 958	5 699 610	6 632 703	11 661 255

Töötajate optsiooniprogrammi loomiseks on ostetud tagasi omaaktsiaid.

RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LISA 1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Üldine informatsioon

Everaus Kinnisvara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2025. aasta esimese poolaasta raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2024 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

(eurodes)

	30.06.2025	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	36 052	36 052	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	290 314	290 314	0
Laenunõuded	521 983	116 223	405 760
Muud nõuded	183 965	152 965	31 000
Intressinõuded	93 862	93 862	0
Viitlaekumised	90 103	59 103	31 000
Ettemaksed	33 122	33 122	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 065 436	628 676	436 760

	30.06.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	222 457	222 457	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	291 342	291 342	0
Laenunõuded	1 884 713	0	1 884 713
Muud nõuded	184 139	153 139	31 000
Intressinõuded	126 488	126 488	0
Viitlaekumised	57 651	26 651	31 000
Ettemaksed	37 364	37 364	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 620 015	704 302	1 915 713

Antud laenud on tagatiseta, välja antud eurodes, intressimääraga 12-15% aastas, tähtajaga 2026-2027.

LISA 3. VARUD

(eurodes)

	30.06.2025	30.06.2024
Lõpetamata toodang	20 369 196	16 945 779
Valmistoodang	1 705 263	0
Müügiks ostetud kaubad	0	6 510
Ettemaksed varude eest	0	23 756
Kokku varud	22 074 459	16 976 045

Aruandeperioodidel ei ole varusid alla hinnatud.

LISA 4. KINNISVARAINVESTEERINGUD

(eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab Everaus järgmiseid varasid:

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

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

	Õiglase väärtuse meetod	Soetusmaksumuse meetod
31.12.2023	20 008 928	2 320 432
Ostud ja parendused	497 853	1 692 230
Ümberliigitamised	-1 638 556	0
30.06.2024	18 868 225	4 012 662

	Õiglase väärtuse meetod	Soetusmaksumuse meetod
31.12.2024	25 850 928	780 844
Ostud ja parendused	6 552 677	370 487
Müük	-2 900 000	0
Ümberliigitamised	-6 529 303	635 000
30.06.2025	22 974 302	1 786 331

Õiglases väärtuses esitatud kinnisvarainvesteeringud ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga ümber hinnatud õiglasele väärtusele.

LISA 5. LAENUKOHUSTISED

(eurodes)

	30.06.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Lühiajalised laenud						
Kaasatud laenud	553 000	553 000		12,5-13,5%	EUR	2025-2026
Krediidiasutuste laenud	375 000	375 000		6K Euribor+ 9,5-9,8%	EUR	2025
Lühiajalised laenud kokku	928 000	928 000				
Pikaajalised laenud						
Kaasatud laenud	12 204 185	5 665 276	6 538 909	10-14%	EUR	2025-2027
Võlakirjad	5 000 000	0	5 000 000	11%	EUR	2028
Seotud osapoolte laenud	4 073 074	3 273 074	800 000	12-13%	EUR	2025-2027
Krediidiasutuste laenud	11 313 012	469 374	10 843 638	6K Euribor+ 3,5-11%	EUR	2025-2029
Muud laenud	510 000	110 000	400 000	12-15%	EUR	2026-2027
Pikaajalised laenud kokku	33 100 271	9 517 724	23 582 547			
Kapitalirendikohustised kokku	56 196	11 922	44 274	3K/6K Euribor + 2,3-2,7%	EUR	2027-2028
Laenukohustised kokku	34 084 467	10 457 646	23 626 821			

	30.06.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressi- määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Lühiajalised laenud						
Kaasatud laenud	2 828 724	2 828 724		11-12%	EUR	2024-2025
Seotud osapoolte laenud	1 515 588	1 515 588		12-14%	EUR	2024-2025
Muud laenud	320 000	320 000		11-12%	EUR	2024-2025
Lühiajalised laenud kokku	4 664 312	4 664 312				
Pikaajalised laenud						
Kaasatud laenud	6 791 030	3 672 530	3 118 500	11-13%	EUR	2024-2026
Seotud osapoolte laenud	4 659 987	0	4 659 987	12-16%	EUR	2024-2027
Krediidiasutuste laenud	12 439 289	4 364 299	8 074 990	6K Euribor+ 4,5-8,9%	EUR	2025-2027
Muud laenud	100 000	0	100 000	12%	EUR	2027
Pikaajalised laenud kokku	23 990 306	8 036 829	15 953 477			
Kapitalirendikohustised kokku	67 929	11 733	56 196	3K/6K Euribor + 2,3-2,7%	EUR	2027-2028
Laenukohustised kokku	28 722 547	12 712 874	16 009 673			

LISA 6. VÕLAD JA ETTEMAKSED

(eurodes)

	30.06.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 505 305	1 505 305	0
Võlad töövõtjatele	36 668	36 668	0
Võlad seotud osapooltele	32 084	32 084	0
Maksuvõlad	194 686	194 686	0
Muud võlad	1 085 861	619 861	466 000
Intressivõlad	388 629	388 629	0
Muud viitvõlad	697 232	231 232	466 000
Saadud ettemaksed	1 876 459	1 876 459	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 713 210	4 265 063	466 000

	30.06.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 195 665	3 195 665	0
Võlad töövõtjatele	95 464	95 464	0
Maksuvõlad	77 357	77 357	0
Muud võlad	1 163 014	915 824	247 190
Intressivõlad	734 078	486 888	247 190
Muud viitvõlad	428 936	428 936	0
Saadud ettemaksed	2 684 809	2 684 809	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 216 309	6 969 119	247 190

LISA 7. MÜÜGITULU

(eurodes)

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 900 712	3 705 671
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 900 712	3 705 671
Kokku müügitulu	3 900 712	3 705 671
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	3 448 968	716 302
Ehitusteenused ja -materjalid	700	2 824 290
Üüritulu	419 991	138 072
Muud	31 053	27 007
Kokku müügitulu	3 900 712	3 705 671

Juhatus kinnitab, et käesolev Everaus Kinnisvara AS 2025. aasta I poolaasta lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga ning kajastab õiglaselt ja usaldusväärselt kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid aruandeperioodil.

Janar Muttik

30. septembris 2025

Everaus Kinnisvara. Modernne. Mugav. Kodune.
Foto: Karl Kasepõld

