

# EVERAUS KINNISVARA

Poolaasta konsolideeritud auditeerimata vahearuanne  
01.01.2026 kuni 30.06.2026

Ettevõtte nimi:

Everaus Kinnisvara AS

Registrikood:

14476479

Aadress:

Vana-Tartu mnt 22c

75312 Järveküla

Rae vald, Harjumaa

E-post:

[everaus@everaus.ee](mailto:everaus@everaus.ee)

Koduleht:

[www.everaus.ee](http://www.everaus.ee)

Aruandeperiood:

01.01.2026 - 30.06.2026

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEGEVUSARUANNE .....</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....</b>       | <b>13</b> |
| KONSOLIDEERITUD BILANSS .....                                   | 13        |
| KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE .....                             | 14        |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....                       | 15        |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....              | 16        |
| <b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD .....</b> | <b>17</b> |
| LISA 1. KASUTATUD 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 .....                               | 21        |
| LISA 7. MÜÜGITULU .....                                         | 21        |
| <b>JUHATUSE KINNITUS .....</b>                                  | <b>22</b> |

## EVERAUS KINNISVARA LÜHITUTVUSTUS

Everaus Kinnisvara on pikaajalise kogemusega hinnatud kinnisvaraarendaja. Rajame ühtse ja isikupärase arhitektuuriga terviklikke elu- ja ärikeskkondi hea infrastruktuuriga asukohtadesse. Pöörame arendustegevuses suurt tähelepanu arhitektuurile, kasutusmugavusele ja energiatõhususele. Ruumilahendused on põhjalikult ja kaalutletult läbi mõeldud ning jälgime, et ehitiste välis- ja siseilmed moodustaksid ühtse modernse terviku.

Everaus Kinnisvara on ainus kinnisvaraarendaja Eestis, kelle pea kõik valminud elamuarendused on pälvinud kõrge tunnustuse kodukonkurssidel. Eesrindlike valikute tõttu on meie projektidele enam kui kord omistatud tiitel „esimene omataoline.“

2015. aastal eramute arendajana alustanud ettevõtte on tänaseks kasvanud üheks mitmekesisema portfelliga arendajaks, kelle arendusprojektide seas on kortermajad, ridaelamud, paarismajad, eramud, büroohooned, lao- ja *stock-office*-pinnad ning minilaod, lisaks eramukrundid ja külaliskorterid. Kui elamukinnisvara projektid on mõeldud müügiks, siis ärikinnisvara arendame riskide hajutamiseks väljaüürimise eesmärgil rahavooprojektidena ja rajatud ärihooned jäävad meie omandisse.

Enam kui kümne tegevusaasta jooksul oleme rajanud terviklikke elukeskkondi ligi 30 hektarile. Meie elamuarendusportfellis on veel enam kui 60 hektarit kaheksa projektiga, millest neli projekti on ehitusjärgus ning neli projekteerimisel või planeeringumenetluses. Ärikinnisvara arendus- ja üüriportfellis on üheksa projekti hoonete kogupindalaga üle 80 000 m<sup>2</sup>. Neist viis projekti on valmis ja välja üüritud ning neli on projekteerimisjärgus või planeeringumenetluses.

Mitmekesise ja mahuka arendusportfelli kõrval on meie tugevuseks professionaalne ja pühendunud meeskond ning võimekus juhtida kogu arendustsüklit alates planeeringumenetlusest ja taristu rajamisest kuni elamukinnisvara järelteeninduse ja ärikinnisvara halduseni välja. Asutajaliikme Janar Muttik kõrval täidavad ettevõttes juhatuse liikme ülesandeid arendusjuhina töötav Kaur Kaasikmäe ja finantsjuhina tegev Janika Roots.

Everaus Kinnisvara 2025. aasta võlakirjaemissioonil emiteeritud võlakirjad on alates 05.06.2025 (ISIN: EE0000000875) ja alates 23.10.2025 (ISIN: EE0000002558) noteeritud Balti First North võlakirjade nimekirjas.





## TEGEVJUHI POOLAASTA ÜLEVAADE: MAJANDUSKESKKOND JA TURU ARENG

2026. aasta esimene poolaasta kinnitas, et Eesti kinnisvaraturg on liikumas välja viimaste aastate madalseisust. Pärast ligi kolm aastat kestnud ebakindlust hakkasid ostjad turule naasma ning kasvas usk, et elamispindade hinnad on stabiliseerunud ja uue kodu ostu edasilükkamiseks ei ole enam põhjust. Seda toetas tarbijate kindlustunde järkjärguline paranemine ning ootused majanduse taastumisele.

Eluasemeturul jätkus hinnakasv ka teises kvartalis – Statistikaameti andmetel tõusis eluaseme hinnaindeks võrreldes esimese kvartaliga 3,5% ja aastatagusega 5,8%. Korterite hinnad kasvasid aastaga 5,3% ning majade hinnad 6,8%. Need näitajad kinnitavad, et vaatamata jätkuval majanduslikule ja geopoliitilisele ebakindlusele on Eesti eluasemeturg püsinud aktiivne ning hinnatase liikunud mõõdukas kasvutrendis.

Tarbijate kindlustunne on suve jooksul paranenud, kuid püsib endiselt madal: augustis oli kindlustunde indikaator -23,6 võrreldes -30,8 punktiga mais. Esimese poolaasta jaekaubanduse müügimaht kasvas aastaga 3,0%. Samas vähenes kinnisvaraalse tegevuse lisandväärtus teises kvartalis 3,6%, mis näitab, et sektori taastumine ei ole veel ühtlane.

Eesti majanduse väljavaade on aasta jooksul paranenud: Rahandusministeeriumi augustis avaldatud suvise prognoosi järgi kasvab Eesti majandus 2026. aastal 2,5% ning aasta keskmine inflatsioon aeglustub 3,2%-ni. Kasvu toetavad sisenõudlus, ekspordi paranemine ja inimeste ostujõu kasv. Kinnisvaraturu seisukohalt loob see nõudlusele parema aluse, kuid positiivset mõju tasakaalustab taas tõusnud intressikeskkond.

2026. aasta majanduskeskkonda on tugevalt mõjutanud Lähis-Ida konflikt ja Hormuzi väina sulgemisega seotud energiakriis. Häired nafta- ja LNG-tarnetes tõstsid energiahindu, suurendasid inflatsiooniootusi ja vähendasid tarbijate kindlustunnet. Kõrgemad kütuse- ja energiakulud vähendavad majapidamiste ostujõudu ning kanduvad edasi teiste kaupade ja teenuste hindadesse. Inflatsioonisurve tõttu tõstis Euroopa Keskpank baasintresse juunis ja uuesti septembris kummalgi korral 0,25 protsendipunkti, viies hoiustamise püsivõimaluse intressimäära 2,5%-ni. Kinnisvarasektorile tähendab see kallimat laenu raha, aeglasemat laenuvõimekuse paranemist ja ettevaatlikumaid ostuotsuseid. Positiivse vastukaaluna kasvas Eesti eluasemelaenu portfelli juuni lõpuks aastaga ligi 10%, mis kinnitab, et nõudlus ja pankade laenuvõime on püsinud tugevad.

Viimased kaks aastat on muutnud koduostjate eelistusi. Harjumaa puhul on suurim nõudlus hinnavahemikus 300 000-400 000 eurot. Samal ajal kasvab nende perede osakaal, kelle ostuvõime jääb ligikaudu 250 000 euro juurde. See tähendab, et lisaks *premium*-segmentile suureneb nõudlus hästi läbimõeldud ja taskukohasemate elamislahenduste järele.

Tallinnas on taskukohase uue perekodu rajamine muutunud järjest keerulisemaks. Maa hinnad, ehituskulud, parkimisnõuded ning pikad planeerimis- ja menetlusprotsessid avaldavad jätkuvalt survet lõpphinnale. Seetõttu on üha rohkem peresid valmis vaatama Tallinna lähivaldade poole, kus sama eelarve eest on võimalik soetada suurem ja funktsionaalsem kodu. Sellest tulenevalt näeme lähiaastatel head kasvupotentsiaali Tallinna lähiümbruse arendustes.

Everaus Kinnisvara esimese kvartali müügitulemused vastasid ootustele ning nägime ostuotsuste arvu kasvu võrreldes eelmise aastaga. Positiivset trendi toetasid klientide paranenud laenuvõimekus ja arusaam, et kinnisvara hinnad ei ole langustrendis. Everaus Kinnisvara esimese poolaasta

müügistatistika näitas aga ka ebaühtlast dünaamikat. Pärast positiivset aasta algust muutusid ostjad kevadel energiakriisi ja geopoliitilise ebakindluse tõttu taas ettevaatlikumaks ning osa ostuotsuseid lükati edasi. Suvekuudel huvi uute kodude vastu paranes. Aasta teise poole vaates toetavad nõudlust majanduskasv, palkade kasv ja paranev ostujõud, kuid peamisteks riskideks jäävad Lähis-Ida konflikti kestus, energiahinnad ning sellest tulenev surve inflatsioonile ja intressimääradele. Everaus Kinnisvara müügis olevate ja valmivate projektide portfelli annab aluse oodata, et aasta teine pool kujuneb müügiaktiivsusest esimesest tugevamaks. Prognoose tehes arvestame aga jätkuvalt tavapärasest suurema väliskeskkonna ebakindlusega.

Ka äripindade üürimise turul on näha aktiivsuse kasvu, mis viitab ettevõtjate ettevaatlikule kindlustunde paranemisele. Everaus Kinnisvara äripindade, eriti *stock-office* pindade osas on päringute arv teinud sügise tulekuga hüppe ja täituvus on viimaste kuudega märgatavalt tõusnud.

Kokkuvõttes hindame 2026. aasta esimest poolaastat mõõdukalt positiivseks. Eesti majandus on naasnud kasvule ning SKP, ehitusmahu, palkade ja jaekaubanduse näitajad kinnitavad taastumise jätkumist. Samal ajal on Hormuzi väina sulgemisega seotud energiakriis toonud tagasi inflatsiooni- ja intressiriski ning hoidnud tarbijate kindlustunde madalal. Everaus Kinnisvara siseneb aasta teise poolde tugeva arendusportfelli, hea müügivaru ning ette müüdnud projektidega. Eeldame kinnisvaraturu aktiivsuse järkjärgulist paranemist, kuid taastumise kiirus sõltub energiaturu stabiliseerumisest, intressikeskkonnast ja tarbijate kindlustundest. Meie fookus jääb kvaliteetsele ja turu ostuvõimele vastavale tootearendusele ning tugeva finantseerimispositsiooni hoidmisele.



Investeeringufestival 2026, Everaus Kinnisvaralava  
 Pildil: Janar Muttik vestlusringis koos Kristjan Tamlaga EfTEN Capitalist.

## ÄRITEGEVUS JA PEAMISED SÜNDMUSED

Kontserni 2026. aasta peamised elukondlikud arendused on Luige Kodud, Kindluse Kodu, Kangru Kodud ja Kõrveringi Kodud. Esimesel poolaastal jätkus suuremate arendusprojektide ehitus ja müük ning järgmiste projektide ettevalmistamine.

Luige Kodude II etapp, kuhu kuulub 32 kodu, valmis mais 2026. Samal ajal jätkus III etapi ehitus, mille käigus valmib 28 kodu. III etapi valmimine ja kodude üleandmise alustamine on kavandatud 2026. aasta oktoobrisse. Kahe etapi kogumaht on 60 kodu.

Kindluse Kodu arenduses jätkus esimesel poolaastal I etapi 36 kodu ehitus ning paralleelselt jätkus kogu arendusala taristu rajamine. Pärast aruandeperioodi lõppu, septembris 2026, alustati I etapi kodude üleandmist.

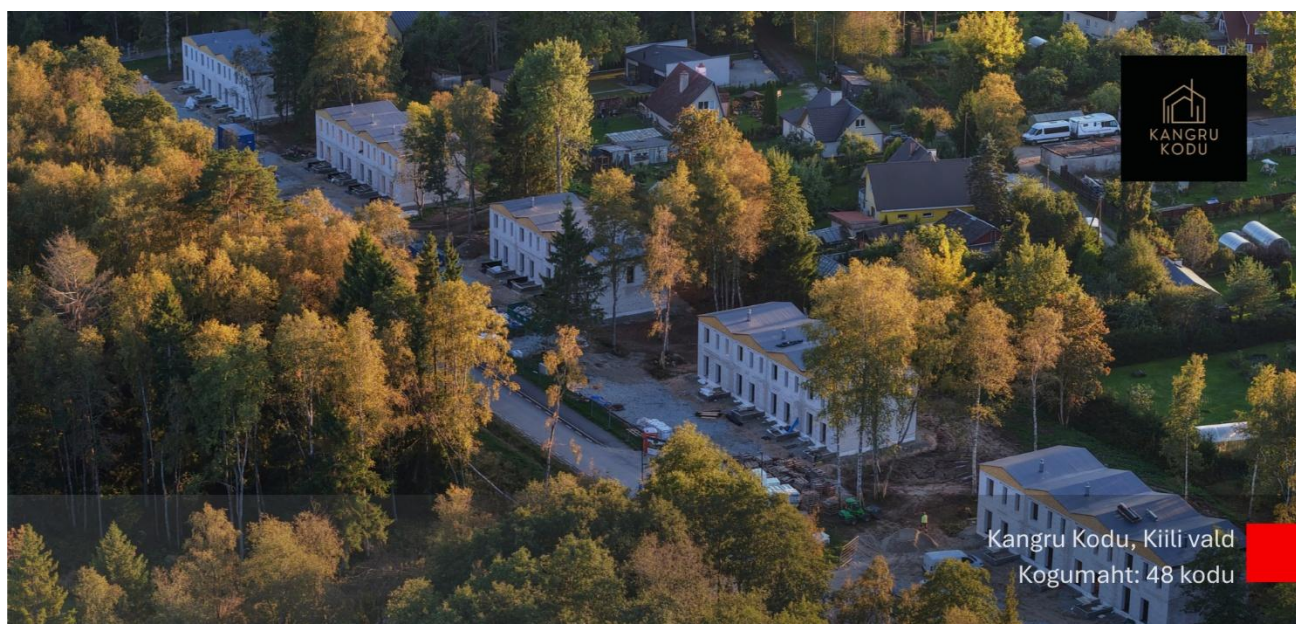
Kangru Kodude arenduses alustati aruandeperioodil ridamajade ehitust. Arendusse rajatakse kaheksa ridamaja kokku 32 koduga. Lisaks kuuluvad arendusse ka eramukrundid.

Kõrveringi Kodude arenduses tegeleti esimesel poolaastal ehituse ettevalmistamisega. Esimeses etapis rajatakse kolm kortermaja kokku 54 korteriga, mille valmimine on kavandatud 2027. aastasse. Kogu arendusse on kavandatud viis kortermaja kokku 90 korteriga.

Mais 2026 valmisid Lennuradari *stock-office* laokompleksi kaks uut hoonet ning toimus kompleksi pidulik avamine. Lennuradari 11A laiendus koosneb kokku neljast hoonest ja 64 *stock-office*- ning laopinnast. Neist kaks hoonet valmisid 2025. aasta lõpus. Aasta alguses avati Haabersti minilaokompleks, kus on kokku 341 miniladu ja garaaž-ladu.

Uute ärikinnisvaraobjektide valmimise järel keskendub kontsern pindade väljaüürimisele, kliendibaasi laiendamisele ja täituvuse kasvatamisele. Lennuradari *stock-office* laokompleksi uute hoonete ja Haabersti minilaokompleksi lisandumisega suurenes Everaus Kinnisvara väljaüüritava ärikinnisvara maht 5 500 m<sup>2</sup>-lt 11 100 m<sup>2</sup>-ni ehk enam kui kahekordistus

Paralleelselt jätkusid järgmiste arendusprojektide ja -etappide ettevalmistused.



## ARENDUSPORTFELL JA MÜÜGIPOSITSIOON

Everaus Kinnisvara arendusportfell liigub varasemate aastate investeerimis- ja ehitusfaasist järjest enam projektide realiseerimise faasi. 2026. aastal valmivad Luige Kodude II ja III etapis ning Kindluse Kodu I etapis kokku 96 kodu. Neist 32 kodu kuulub mais valminud Luige Kodude II etappi, 28 kodu oktoobris valmivasse III etappi ning 36 kodu Kindluse Kodu I etappi, kus üleandmised algasid septembris. Müügitulu kajastub vastavalt kodude müügile ja klientidele üleandmisele.

30.06.2026 seisuga oli kontsernil 2026. aastal valmivates projektides sõlmitud kokku 36 võlaõiguslikku müügilepingut koguväärtusega 11,58 miljonit eurot ilma käibemaksuta. Sellest 3,39 miljonit eurot moodustasid Luige Kodude projektis ja 8,19 miljonit eurot Kindluse Kodu projektis sõlmitud lepingud.

Sõlmitud võlaõiguslikud müügilepingud aitavad prognoosida järgmistel perioodidel realiseeruvat müügitulu ja rahavoogusid. Everaus Kinnisvara hinnangul kujuneb 2026. aasta müügitulu ligikaudu 18-20 miljoni euro suuruseks. Prognoos põhineb aruande koostamise ajal teadaoleval projektide valmimisgraafikul, sõlmitud müügilepingutel ja hinnangulisel müügil aasta lõpuni. Lõplik müügitulu sõltub eelkõige uute müügitehingute sõlmimise ning kodude klientidele üleandmise ajastusest.

2027. aastasse on kavandatud Kangru Kodude 32 ridamajakodu ning Kõrveringi Kodude I etapi 54 korteri valmimine. Need projektid tagavad arendustegevuse jätkuvuse pärast 2026. aastal valmivate etappide lõpetamist.

## ÄRIKINNISVARA JA KORDUV TULU

Ärikinnisvara suunal jätkab kontsern stabiilse ja korduva üüritulu kasvatamist. Väljaüürimise eesmärgil arendatud lao-, *stock-office*- ja minilaopinnad jäävad pärast valmimist kontserni omandisse ning aitavad tasakaalustada elukondliku kinnisvara müügitulu tsüklilisust.

Lennuradari *stock-office* laokompleksi uute hoonete ja Haabersti minilaokompleksi lisandumine on suurendanud kontserni väljaüüritava kinnisvara mahtu pea kahekordselt. 2026. aasta esimesel poolaastal keskenduti valminud objektide täituvuse kasvatamisele ning nende mõju kontserni üüritulule suureneb järk-järgult vastavalt pindade väljaüürimisele.

Kontserni üüritulu oli 2026. aasta esimesel poolaastal 0,45 miljonit eurot võrreldes 0,42 miljoni euroga aasta varem, suurenedes 7,8%. Teisel poolaastal jääbi ärikinnisvara valdkonnas põhitähelepanu valminud pindade väljaüürimisele ning olemasolevate üürisuhete hoidmisele ja arendamisele.



## FINANTSTULEMUSED JA FINANTSSEISUND

Everaus Kinnisvara 2026. aasta esimese poolaasta müügitulu oli 2,88 miljonit eurot võrreldes 3,90 miljoni euroga 2025. aasta samal perioodil. Müügitulust 2,42 miljonit eurot moodustas kinnisvara müük ning 0,45 miljonit eurot üüritulu.

Müügitulu kujunemist mõjutas arendusprojektide valmimise ja kodude üleandmise ajastus. Luige Kodude II etapp valmis mais, samal ajal kui Kindluse Kodu I etapi ja Luige Kodude III etapi kodude üleandmised jäävad aasta teise poolde. Seetõttu kajastub oluline osa nende projektide müügitulust teisel poolaastal.

Kontserni arendusprojektide edenemine ja liikumine järgmistesse etappidesse toetavad kinnisvara-investeeringute portfelli väärtuse kasvu ning suurendavad selle tuluteenimise potentsiaali. 2026. aasta esimesel poolaastal kajastati kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kokku 5,96 miljonit eurot kasumit. Everaus Kinnisvara ärikasum oli esimesel poolaastal 5,74 miljonit eurot ning puhaskasum 4,70 miljonit eurot.

Everaus Kinnisvara varade maht suurenes 2025. aasta lõpu 64,21 miljonilt eurolt 79,57 miljoni euroni seisuga 30.06.2026. Varude maht kasvas 30,77 miljonilt eurolt 39,92 miljoni euroni ning kinnisvarainvesteeringute maht 30,26 miljonilt eurolt 37,73 miljoni euroni. Varude suurenemine on seotud eelkõige ehituses olevate elukondlike arendusprojektidega.

Everaus Kinnisvara laenukohustised suurenesid samal perioodil 10,89 miljonit eurot, kasvades 42,39 miljonilt eurolt 53,29 miljoni euroni. Laenukohustiste kasv on seotud arendusprojektide finantseerimisega ning seda tuleb vaadelda koos ehitusmahu, varude ja kinnisvarainvesteeringute suurenemisega. Laenukohustiste osakaal varades suurenes 66,03%-lt 66,97%-le.

Aruandekuupäeva seisuga oli laenukohustistest 15,70 miljonit eurot lühiajaline ja 37,58 miljonit eurot pikaajaline. Projektide finantseerimise ja laenude tagastamise kavandamisel lähtutakse elukondlike arenduste müügi- ja üleandmisegraafikutest ning ärikinnisvara üüritulu kujunemisest.

Esimese poolaasta äritegevuse rahavoog oli -6,51 miljonit eurot ning investeerimistegevuse rahavoog -2,66 miljonit eurot. Finantseerimistegevuse netorahavoog oli 8,43 miljonit eurot. Raha jääk oli poolaasta lõpus 0,88 miljonit eurot.

Everaus Kinnisvara omakapital oli 30.06.2026 seisuga 15,92 miljonit eurot ning omakapitali osakaal varades 20,01%. Võrreldes 2025. aasta lõpuga suurenes omakapital 4,42 miljonit eurot. Võlakirjatingimuste kohaselt arvatud *loan-to-cost* suhtarv 60,47%, võrreldes võlakirjatingimustes sätestatud maksimaalse 75% tasemega. Everaus Kinnisvara täitis aruandekuupäeva seisuga võlakirjatingimustest tulenevaid kohustusi.





## KOKKUVÕTE

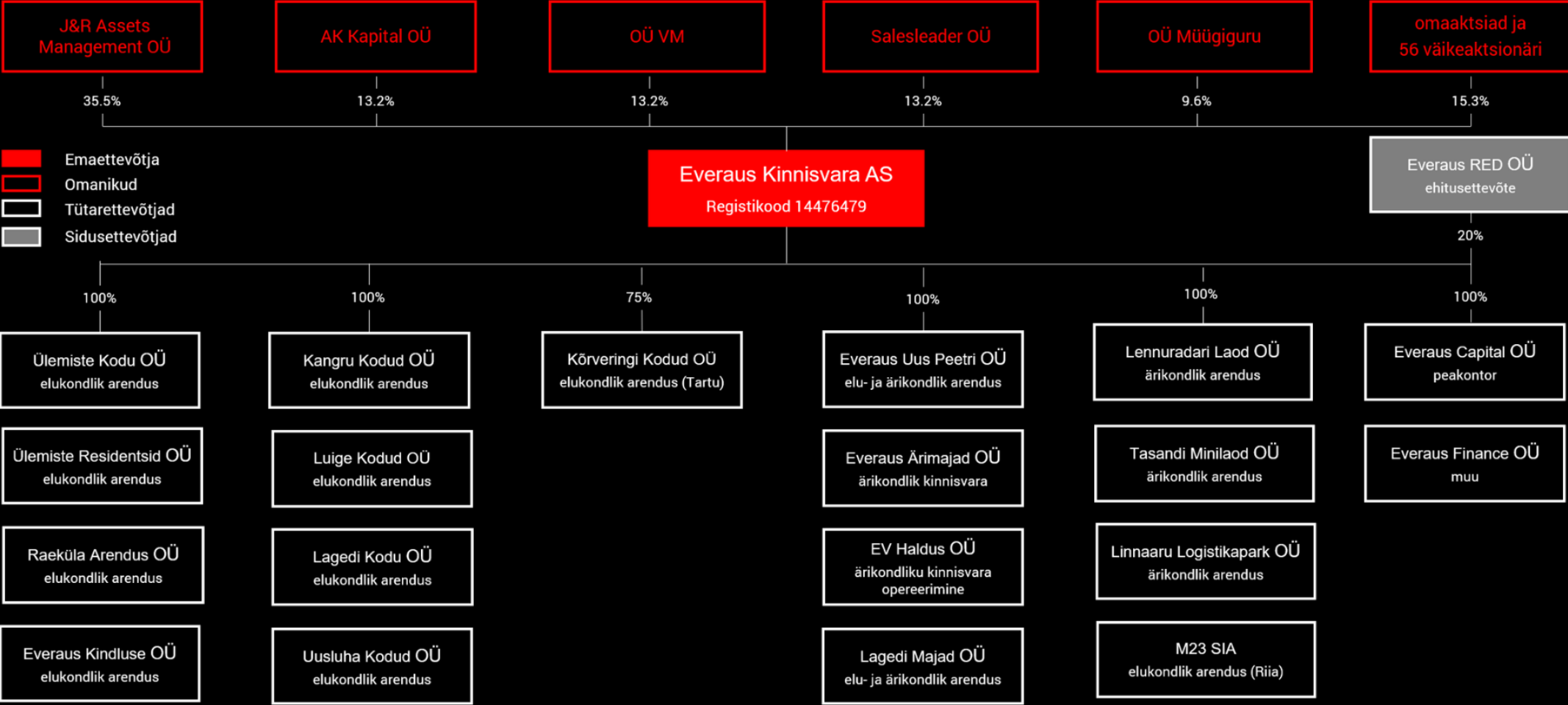
2026. aasta esimene poolaasta oli Everaus Kinnisvara jaoks aktiivse ehitustegevuse, arendusprojektide valmimise ja ärikinnisvara üüriportfelli laiendamise periood. Mais valmis Luige Kodude II etapp 32 koduga ning Lennuradari kompleksi kaks hoonet. Aasta alguses avati Haabersti minilaokompleks.

Aasta teisel poolaastal on kontserni põhifookus valmivate kodude müügil ja üleandmisel ning ärikinnisvara täituvuse kasvatamisel. Kindluse Kodu I etapi kodude üleandmine algas septembris ning Luige Kodude III etapi valmimine ja üleandmise alustamine on kavandatud oktoobrisse. Paralleelselt jätkub 2027. aastal valmivate Kangru Kodude ridamajade ja Kõrveringi Kodude I etapi ehitus.

Kontserni hinnangul kujuneb 2026. aasta müügitulu ligikaudu 18-20 miljoni euro suuruseks. Lõplik tulemus sõltub eelkõige uute müügitehingute sõlmimise ning kodude klientidele üleandmise ajastusest. Arendust elluviimisel keskendutakse müügi, ehituse ja finantseerimise kooskõlale ning ärikinnisvarast teenitavate korduvate rahavoogude kasvatamisele.



# Grupi struktuur



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**
**KONSOLIDEERITUD BILANSS**

(eurodes)

|                                                            | 30.06.2026        | 30.06.2025        | Lisa |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------|
| Varad                                                      |                   |                   |      |
| Käibevarad                                                 |                   |                   |      |
| Raha                                                       | 884 738           | 2 405 814         |      |
| Nõuded ja ettemaksed                                       | 659 051           | 628 676           | 2    |
| Varud                                                      | 39 922 219        | 22 074 459        | 3    |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                    | <b>41 466 008</b> | <b>25 108 949</b> |      |
| Põhivarad                                                  |                   |                   |      |
| Finantsinvesteeringud                                      | 1 000             | 250               |      |
| Nõuded ja ettemaksed                                       | 229 400           | 436 760           | 2    |
| Kinnisvarainvesteeringud                                   | 37 733 928        | 24 760 633        | 4    |
| Materiaalsed põhivarad                                     | 137 051           | 170 193           |      |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                     | <b>38 101 379</b> | <b>25 367 836</b> |      |
| <b>Kokku varad</b>                                         | <b>79 567 387</b> | <b>50 476 785</b> |      |
| Kohustised ja omakapital                                   |                   |                   |      |
| Kohustised                                                 |                   |                   |      |
| Lühiajalised kohustised                                    |                   |                   |      |
| Laenukohustised                                            | 15 703 379        | 10 457 646        | 5    |
| Võlad ja ettemaksed                                        | 8 718 143         | 4 265 063         | 6    |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                       | <b>24 421 522</b> | <b>14 722 709</b> |      |
| Pikaajalised kohustised                                    |                   |                   |      |
| Laenukohustised                                            | 37 584 813        | 23 626 821        | 5    |
| Võlad ja ettemaksed                                        | 1 639 432         | 466 000           | 6    |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                       | <b>39 224 245</b> | <b>24 092 821</b> |      |
| <b>Kokku kohustised</b>                                    | <b>63 645 767</b> | <b>38 815 530</b> |      |
| Omakapital                                                 |                   |                   |      |
| Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital              |                   |                   |      |
| Aktiakapital nimiväärtuses                                 | 28 900            | 28 900            |      |
| Oma aktsiad                                                | -699 958          | -699 958          |      |
| Muud reservid                                              | 5 699 610         | 5 699 610         |      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)               | 6 168 876         | 6 530 257         |      |
| Aruandeperioodi kasum (kahjum)                             | 4 724 307         | 102 446           |      |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital</b> | <b>15 921 735</b> | <b>11 661 255</b> |      |
| Vähemusosalus                                              | -115              | 0                 |      |
| <b>Kokku omakapital</b>                                    | <b>15 921 620</b> | <b>11 661 255</b> |      |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                      | <b>79 567 387</b> | <b>50 476 785</b> |      |

**KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE**

(eurodes)

|                                                  | 01.01-30.06.2026 | 01.01-30.06.2025 | Lisa |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|------|
| Müügitulu                                        | 2 877 027        | 3 900 712        | 7    |
| Muud äritulud                                    | 5 971 515        | 1 423            |      |
| Kapitaliseeritud väljaminekud                    | 233 753          | 0                |      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused              | -2 375 685       | -2 890 749       |      |
| Mitmesugused tegevuskulud                        | -497 498         | -484 804         |      |
| Tööjõukulud                                      | -447 945         | -354 917         |      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus              | -17 876          | -17 102          |      |
| Muud ärikulud                                    | -4 282           | -402             |      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                         | <b>5 739 009</b> | <b>154 161</b>   |      |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt                | 0                | 745 465          |      |
| Intressitulud                                    | 13 070           | 76 606           |      |
| Intressikulud                                    | -1 005 078       | -871 291         |      |
| Muud finantstulud ja -kulud                      | -48 971          | -2 495           |      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>               | <b>4 698 030</b> | <b>102 446</b>   |      |
| Emaettevõtja aktsionäri osa kasumist (kahjumist) | 4 724 307        | 102 446          |      |
| Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)          | -26 277          | 0                |      |

**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

(eurodes)

|                                                          | 01.01-30.06.2026  | 01.01-30.06.2025  |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rahavood äritegevusest                                   |                   |                   |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest       | 1 886 465         | 4 203 218         |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest         | -9 512 732        | -3 045 213        |
| Väljamaksed töötajatele                                  | -256 422          | -200 918          |
| Laekunud intressid                                       | 11 823            | 970               |
| Muud rahavood äritegevusest                              | 1 363 309         | -751 621          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>-6 507 557</b> | <b>206 436</b>    |
| Rahavood investeerimistegevusest                         |                   |                   |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -2 847 675        | -1 143 535        |
| Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist    | 250               | -746 836          |
| Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel | 1 664             | 0                 |
| Antud laenud                                             | 0                 | -477 359          |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 170 000           | 832 861           |
| Laekunud intressid                                       | 18 844            | 211 218           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-2 656 917</b> | <b>-1 323 651</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                        |                   |                   |
| Saadud laenud                                            | 13 036 519        | 9 194 505         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -2 084 742        | -4 149 273        |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                       | -8 210            | -8 341            |
| Makstud intressid                                        | -2 397 009        | -1 816 682        |
| Tasutud omaaktsiate tagasiostmisel                       | -116 500          | -117 458          |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                | 0                 | -1 500            |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>8 430 058</b>  | <b>3 101 251</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>-734 416</b>   | <b>1 984 036</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               | 1 619 154         | 421 778           |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>-734 416</b>   | <b>1 984 036</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 | 884 738           | 2 405 814         |

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)

|                                           | Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital |             |               |                                | Vähemusosalus | Kokku      |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|---------------|--------------------------------|---------------|------------|
|                                           | Aktiakapital<br>nimiväärtuses                 | Oma aktsiad | Muud reservid | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |               |            |
| 31.12.2024                                | 28 900                                        | 0           | 5 699 610     | 6 530 257                      | 0             | 12 258 767 |
| Aruandeperioodi kasum (kahjum)            | 0                                             | 0           | 0             | 102 446                        | 0             | 102 446    |
| Muutused muudest väljamaksetest omanikele | 0                                             | -699 958    | 0             | 0                              | 0             | -699 958   |
| 30.06.2025                                | 28 900                                        | -699 958    | 5 699 610     | 6 632 703                      | 0             | 11 661 255 |

|                                | Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital |             |               |                                | Vähemusosalus | Kokku      |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|---------------|--------------------------------|---------------|------------|
|                                | Aktiakapital<br>nimiväärtuses                 | Oma aktsiad | Muud reservid | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |               |            |
| 31.12.2025                     | 28 900                                        | -699 958    | 5 699 610     | 6 444 608                      | 26 162        | 11 499 322 |
| Aruandeperioodi kasum (kahjum) | 0                                             | 0           | 0             | 4 724 307                      | -26 277       | 4 698 030  |
| Muud muutused omakapitalis     | 0                                             | 0           | 0             | -275 732                       | 0             | -275 732   |
| 30.06.2026                     | 28 900                                        | -699 958    | 5 699 610     | 10 893 183                     | -115          | 15 921 620 |

## KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

### LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

#### Üldine informatsioon

Everaus Kinnisvara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2026. aasta esimese poolaasta raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2025 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

(eurodes)

|                                    | 30.06.2026     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 280 312        | 81 912                            | 198 400             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 247 775        | 247 775                           | 0                   |
| Muud nõuded                        | 134 081        | 103 081                           | 31 000              |
| Ettemaksed                         | 226 283        | 226 283                           | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>888 451</b> | <b>659 051</b>                    | <b>229 400</b>      |

|                                    | 30.06.2025       | Jaotus järelejäänud 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             |
| Intressinõuded                     | 93 862           | 93 862                            | 0                   |
| Muud nõuded                        | 90 103           | 59 103                            | 31 000              |
| Ettemaksed                         | 33 122           | 33 122                            | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 065 436</b> | <b>628 676</b>                    | <b>436 760</b>      |

**LISA 3. VARUD**

(eurodes)

|                    | 30.06.2026        | 30.06.2025        |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Lõpetamata toodang | 33 042 587        | 20 369 196        |
| Valmistoodang      | 6 879 632         | 1 705 263         |
| <b>Kokku varud</b> | <b>39 922 219</b> | <b>22 074 459</b> |

Aruandeperioodidel ei ole varusid alla hinnatud.

**LISA 4. KINNISVARAINVESTEERINGUD**

(eurodes)

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

|                                           | Õiglase väärtuse meetod | Soetusmaksumuse meetod |
|-------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>31.12.2025</b>                         | <b>28 962 692</b>       | <b>1 300 921</b>       |
| Ostud ja parendused                       | 320 570                 | 1 341 251              |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 5 963 655               | 0                      |
| Müük                                      | -155 161                | 0                      |
| Ümberliigitamised                         | 2 642 172               | -2 642 172             |
| <b>30.06.2026</b>                         | <b>37 733 928</b>       | <b>0</b>               |

## LISA 5. LAENUKOHUSTISED

(eurodes)

|                               | 30.06.2026 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |              | Intressimäär              | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------------------|------------|-----------------------------------|--------------|---------------------------|-------------|-------------|
|                               |            | 12 kuud                           | 1 - 5 aastat |                           |             |             |
| Lühiajalised laenud           |            |                                   |              |                           |             |             |
| Kaasatud laenud               | 2 464 121  | 2 464 121                         |              | 9-14%                     | EUR         | 2026-2027   |
| Seotud osapoolte laenud       | 65 000     | 65 000                            |              | 12%                       | EUR         | 2026-2027   |
| Krediidiasutuste laenud       | 70 000     | 70 000                            |              | 6K Euribor + 9,8%         | EUR         | 2026        |
| Lühiajalised laenud kokku     | 2 599 121  | 2 599 121                         |              |                           |             |             |
| Pikaajalised laenud           |            |                                   |              |                           |             |             |
| Kaasatud laenud               | 15 923 067 | 10 029 717                        | 5 893 350    | 10-14%                    | EUR         | 2026-2028   |
| Seotud osapoolte laenud       | 2 296 350  | 1 575 000                         | 721 350      | 12%                       | EUR         | 2027        |
| Krediidiasutuste laenud       | 23 565 637 | 955 154                           | 22 610 483   | 6K Euribor + 2,99-11%     | EUR         | 2026-2030   |
| Võlakirjad                    | 8 000 000  | 0                                 | 8 000 000    | 10-11%                    | EUR         | 2028        |
| Muud laenud                   | 860 000    | 510 000                           | 350 000      | 10-15%                    | EUR         | 2026-2028   |
| Pikaajalised laenud kokku     | 50 645 054 | 13 069 871                        | 37 575 183   |                           |             |             |
| Kapitalirendikohustised kokku | 44 017     | 34 387                            | 9 630        | 3K/6K Euribor + 2,29-2,7% | EUR         | 2027-2028   |
| Laenukohustised kokku         | 53 288 192 | 15 703 379                        | 37 584 813   |                           |             |             |

|                               | 30.06.2025 | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |              | Intressimäär              | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------------------|------------|-----------------------------------|--------------|---------------------------|-------------|-------------|
|                               |            | 12 kuud                           | 1 - 5 aastat |                           |             |             |
| 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   |
| 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   |
| Võlakirjad                    | 5 000 000  | 0                                 | 5 000 000    | 11%                       | EUR         | 2028        |
| 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 + 2,29-2,7% | EUR         | 2027-2028   |
| Laenukohustised kokku         | 34 084 467 | 10 457 646                        | 23 626 821   |                           |             |             |

**LISA 6. VÕLAD JA ETTEMAKSED**

(eurodes)

|                                  | 30.06.2026        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 6 139 908         | 4 849 976                         | 1 289 932           |
| Võlad töövõtjatele               | 55 342            | 55 342                            | 0                   |
| Maksuvõlad                       | 94 036            | 94 036                            | 0                   |
| Intressivõlad                    | 536 333           | 536 333                           | 0                   |
| Muud võlad                       | 572 766           | 223 266                           | 349 500             |
| Saadud ettemaksed                | 2 959 190         | 2 959 190                         | 0                   |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>10 357 575</b> | <b>8 718 143</b>                  | <b>1 639 432</b>    |

|                                  | 30.06.2025       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 1 537 389        | 1 537 389                         | 0                   |
| Võlad töövõtjatele               | 36 668           | 36 668                            | 0                   |
| Maksuvõlad                       | 194 686          | 194 686                           | 0                   |
| Intressivõlad                    | 388 629          | 388 629                           | 0                   |
| Muud võlad                       | 697 232          | 231 232                           | 466 000             |
| Saadud ettemaksed                | 1 876 459        | 1 876 459                         | 0                   |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 731 063</b> | <b>4 265 063</b>                  | <b>466 000</b>      |

**LISA 7. MÜÜGITULU**

(eurodes)

|                                             | 01.01-30.06.2026 | 01.01-30.06.2025 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 2 877 027        | 3 900 712        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>2 877 027</b> | <b>3 900 712</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 877 027</b> | <b>3 900 712</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Kinnisvara müük                             | 2 415 572        | 3 448 968        |
| Üüritulu                                    | 452 918          | 419 991          |
| Muud                                        | 8 537            | 31 753           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 877 027</b> | <b>3 900 712</b> |

## JUHATUSE KINNITUS

Juhatus kinnitab, et käesolev Everaus Kinnisvara AS-i 2026. aasta I poolaasta lühendatud konsolideeritud vahearuanne on koostatud vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga ning kajastab õiglaselt ja usaldusväärselt kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ja rahavoogusid aruandeperioodil.

2026. aasta I poolaasta konsolideeritud raamatupidamisaruanne on auditeerimata.



Janar Muttik  
Everaus Kinnisvara AS-i juhatuse esimees

30. septembril 2026

Everaus

K  
KÖRVERİNGİ  
KODUD