

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ

registrikood: 14739246

tänava/talu nimi, Reti tee 11

maja ja korteri number:

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 75312

e-posti aadress: everaus@everaus.ee

veebilehe aadress: www.everaus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 4 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

Everaus Ärimajad OÜ põhitegevuslaaks on ärikinnisvara arendus ja rentimine põhiliselt Rae vallas, Harjumaal.

2020. aastal valmis ca 1000m² renditava pinnaga stock-office tüüpi ärimaja aadressiga Reti tee 11, Rae vald, Harjumaa. Aruande esitamise ajaks on hoone 100% välja renditud.

2021. aastal valmib miniladude kompleks, renditava pinnaga ca 1000 m² aadressil Reti tee 5, Rae vald.

Planeerimisel on stock-office tüüpi ärimaja aadressiga Vana-Tartu mnt 22, mille valmimine on planeeritud aastasse 2022.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	11 662	1 646
Nõuded ja ettemaksud	64 687	140
Kokku käibevarad	76 349	1 786
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	1 910 067	0
Materiaalsed põhivarad	370 000	370 714
Kokku põhivarad	2 280 067	370 714
Kokku varad	2 356 416	372 500
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	784 776	0
Võlad ja ettemaksud	129 331	370 000
Kokku lühiajalised kohustised	914 107	370 000
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 305 000	0
Kokku pikaajalised kohustised	1 305 000	0
Kokku kohustised	2 219 107	370 000
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	134 809	0
Kokku omakapital	137 309	2 500
Kokku kohustised ja omakapital	2 356 416	372 500

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	07.06.2019 - 31.12.2019
Müügitulu	25 717	0
Muud äritulud	167 833	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-456	0
Mitmesugused tegevuskulud	-1 873	0
Ärikasum (kahjum)	191 221	0
Intressikulud	-58 524	0
Muud finantstulud ja -kulud	2 112	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	134 809	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	134 809	0

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aastaaruanne on koostatud vastavalt väikeettevõttele kohaldatud lühendatud aastaaruande põhimõtetele.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Ettevõtte võtab finantsvara või -kohustise arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest, transpordi- ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse valmidusastme meetodit. Üldjuhul kantakse kõik ehitusega seotud otsekulud läbi pooleliolevate projektide muutuse koheselt varudesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel kasutatakse õiglase väärtuse arvestuspõhimõtet.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Maad ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole äriilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Teised olulise osalusega omanikud;

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	0	0	0
Ümberliigitamised			0	0
31.12.2020				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	1 742 234
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	167 833
31.12.2020	1 910 067

	2020	07.06.2019 - 31.12.2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 000	0

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Lõpetamata projektid	
07.06.2019			
Soetusmaksumus	0		0
Akumuleeritud kulum	0		0
Jääkmaksumus	0		0
Ostud ja parendused	370 000	714	370 714
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	370 000	714	370 714
31.12.2019			
Soetusmaksumus	370 000	714	370 714
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	370 000	714	370 714
Ümberliigitamised		-714	-714
31.12.2020			
Soetusmaksumus	370 000	0	370 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	370 000	0	370 000

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	07.06.2019 - 31.12.2019
Maa	370 000	370 000
Kokku	370 000	370 000

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Everaus KV OÜ
------------------------------------------	---------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019
	Nõuded	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 000	1 305 000	370 000

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	20 000	1 305 000	250 000

07.06.2019 - 31.12.2019	Saadud laenud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtja	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	370 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2020

EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ (registrikood: 14739246) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR MUTTIK	Juhatuse liige	12.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	134 809
Kokku	134 809
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	134 809
Kokku	134 809

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	134 809
Kokku	134 809
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	134 809
Kokku	134 809

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	25717	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EVERAUS KV OÜ	14476479	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	2250 EUR (Lihtomand)
GRI ASSETS OÜ	14742811	Uuesalu küla, Rae vald, Harju maakond, Eesti	250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	everaus@everaus.ee
Veebilehe aadress	www.everaus.ee