

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**ärinimi:** EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ

**registrikood:** 14739246

**tänavanimi, maja number:** Reti tee 11

**alevik:** Peetri alevik

**vald:** Rae vald

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 75312

**e-posti aadress:** [everaus@everaus.ee](mailto:everaus@everaus.ee)

**veebilehe aadress:** [www.everaus.ee](http://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 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

## Tegevusaruanne

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

2020. aastal valmis ca 1000m<sup>2</sup> renditava pinnaga stock-office tüüpi ärimaja aadressiga Reti tee 11, Rae vald, Harjumaal. Aruande esitamise ajaks on hoone 100% välja renditud.

2021. aastal valmis täis automatiseeritud 24h ligipääsetav miniladude kompleks samuti Rae vallas Peetris. Hoones on 330 ühikut miniladusid suurusega 2-7 m<sup>2</sup>, kokku renditava pinnaga ca 1000 m<sup>2</sup>.

2022. aastal alustame järgmise stock-office tüüpi ärimaja ehitusega heas ligipääsetavas kohas Vana-tartu mnt ääres. Hoones on ca 1100m<sup>2</sup> üüritavat pinda ja hoone valmimine on planeeritud 2023. kevad.

Ettevõtte pikemaajase strateegiaks on võetud jätkuv kiire kasv suunitlusega rajada igal aastal üks ärikinnisvara arendus. Selleks soetati 2021. aastal kaks suuremat arendusmaad. Tallinna piiril Peetris, milles ehitusmahtu ca 70 000 m<sup>2</sup>. Teine, suurem arendusala samuti Rae vallas, Tallinna ringtee vahetus läheduses, Linnaaru teel ehitusmahuga ca 27 000 m<sup>2</sup>.

Everaus Ärimajad OÜ on 2022. aastal aktiivselt tegutsev ettevõtte.

Juhatusel liikmeks oleku eest eraldi tasu makstud ei ole.

24. veebruaril 2022 alanud sõjaline konflikt Venemaa ja Ukraina vahel ei mõjutab ettevõtte äritegevust olulisel määral. Eeskätt on konfliktist mõjutatud ettevõtte tarnijad ehitusmaterjalide sisseostu hindade tõusu ja saadavuse raskenemise tõttu.

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Müügitulu (tuh eur)	162	26
Brutokasumimäär %	1019%	744%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	1479	135
Puhasrentaablus %	911%	524%
Likviidsuskordaja	0,03	0,08
ROA	24,31%	5,72%
ROE	50,59%	98,18%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu \* 100

puhasrentaablus (%) = puhaskasumi/müügitulu \* 100

likviidsuskordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku \* 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital \* 100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 209	11 662	
Nõuded ja ettemaksud	32 397	64 687	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>41 606</b>	<b>76 349</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 007 800	1 910 067	2
Materiaalsed põhivarad	33 308	370 000	3
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>6 041 108</b>	<b>2 280 067</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>6 082 714</b>	<b>2 356 416</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 334 346	784 776	4
Võlad ja ettemaksud	178 899	129 331	5
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>1 513 245</b>	<b>914 107</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 286 495	1 305 000	4
Võlad ja ettemaksud	360 200	0	5
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>1 646 695</b>	<b>1 305 000</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>3 159 940</b>	<b>2 219 107</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	1 306 800	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 809	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 478 665	134 809	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>2 922 774</b>	<b>137 309</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>6 082 714</b>	<b>2 356 416</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	162 400	25 717	
Muud äritulud	1 523 557	167 833	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 918	-456	
Mitmesugused tegevuskulud	-26 108	-1 873	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>1 654 931</b>	<b>191 221</b>	
Intressikulud	-109 487	-58 524	
Muud finantstulud ja -kulud	-66 779	2 112	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>1 478 665</b>	<b>134 809</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>1 478 665</b>	<b>134 809</b>	

# 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 Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aastaaruanne on koostatud vastavalt väikettevõttele kohaldatud lühendatud aastaaruande põhimõtetele.

### 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 õiglane 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 bilansist ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

### Nõuded ja ettemaksud

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

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansist korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansist 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 (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna)

eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutel ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga jaotamata kasumi real, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 2000 eur

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	30 aastat

#### 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019.

aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2021. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kolmel eelneva perioodi keskmise jaotatud ja maksustatud netodividendid. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoolle äriiliste otsuste teel. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Teised olulise osalusega omanikud;
- Osaühingu juhatus ja nõukogu, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

### Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	1 742 234
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	167 833
<b>31.12.2020</b>	<b>1 910 067</b>
Ostud ja parendused	921 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 828 733
Ümberliigitamised	348 000
<b>31.12.2021</b>	<b>6 007 800</b>

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	162 400	24 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 129	0

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse järjepidevalt õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei arvata sellest maha potentsiaalseid objekti müügiga seotud tehingukulusid.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel kasutatakse järjepidevalt õiglase väärtuse meetodit. Ettevõtte on kinnisvara alane kompetents varade väärtuse hindamiseks ning seega ei ole kasutatud ka sõltumatute ekspertide hinnanguid. Õiglast väärtust hindamise meetoditena on kasutatud rahavoajärgse turuväärtuse või võrdlustehingute meetodit, vastavalt sellele kumb on asjakohasem.



### Lisa 3 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

			Kokku
	Maa	Lõpetamata projektid	
<b>31.12.2019</b>			
Soetusmaksumus	370 000	714	370 714
Akumuleeritud kulum	0	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>370 000</b>	<b>714</b>	<b>370 714</b>
Ümberliigitamised	0	-714	-714
<b>31.12.2020</b>			
Soetusmaksumus	370 000	0	370 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>370 000</b>	<b>0</b>	<b>370 000</b>
Ostud ja parendused	10 030	13 308	23 338
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	10 030	0	10 030
Muud ostud ja parendused		13 308	13 308
Ümberliigitamised	-360 030		-360 030
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-360 030		-360 030
<b>31.12.2021</b>			
Soetusmaksumus	20 000	13 308	33 308
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>20 000</b>	<b>13 308</b>	<b>33 308</b>

#### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Maa	20 000	370 000
<b>Kokku</b>	<b>20 000</b>	<b>370 000</b>

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	1 286 009	1 286 009			5-12%	USD	30.09.2022
Pikaajaliste laenude tagasimaksud järgm. perioodil	48 337	48 337			5-12%	EUR	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>1 334 346</b>	<b>1 334 346</b>					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	1 286 495		1 286 495		5-12%	EUR	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>1 286 495</b>		<b>1 286 495</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>2 620 841</b>	<b>1 334 346</b>	<b>1 286 495</b>				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	784 776	784 776			5-12	EUR	30.09.2021
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>784 776</b>	<b>784 776</b>					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	1 305 000		1 305 000		5-12%	EUR	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>1 305 000</b>		<b>1 305 000</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>2 089 776</b>	<b>784 776</b>	<b>1 305 000</b>				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	348 000	
Ehitised	2 350 000	
<b>Kokku</b>	<b>2 698 000</b>	

2022. a jooksul refinantseeritakse lühiajaline kohustus pikaajaliseks kohutuseks.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	29 830	29 830	0
Võlad seotud osapooltele	101 440	101 440	0
Maksuvõlad	187	187	0
Muud võlad	407 642	47 442	360 200
Intressivõlad	47 442	47 442	0
Muud viitvõlad	360 200	0	360 200
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>539 099</b>	<b>178 899</b>	<b>360 200</b>

  

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	80 807	80 807	0
Muud võlad	48 524	48 524	0
Intressivõlad	48 524	48 524	0
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>129 331</b>	<b>129 331</b>	

## Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Everaus Ärimajad OÜ vaba omakapital seisuga 31. detsember 2021 moodustas 1 613 474 eurot. Aruandekuupäeva seisuga on aktsionäridele võimalik dividendidena välja maksta 1 290 779,00 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 322 695,00 eurot.

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Everaus Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	20 000
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>
<b>Laenukohustised</b>		

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 500	0
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>40 500</b>	<b>0</b>

<b>PIKAAJALISED</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	304 000	1 060 500
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>304 000</b>	<b>1 060 500</b>

<b>MÜÜDUD</b>	<b>2021</b>			<b>2020</b>		
	<b>Kaubad</b>	<b>Teenused</b>	<b>Põhivara</b>	<b>Kaubad</b>	<b>Teenused</b>	<b>Põhivara</b>
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	144 000	0	0	24 000	0
<b>Kokku müüdid</b>	<b>0</b>	<b>144 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 000</b>	<b>0</b>

<b>OSTETUD</b>	<b>2021</b>			<b>2020</b>		
	<b>Kaubad</b>	<b>Teenused</b>	<b>Põhivara</b>	<b>Kaubad</b>	<b>Teenused</b>	<b>Põhivara</b>
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	731 208	1 450	0	0	55 000	3 000 000
<b>Kokku ostetud</b>	<b>731 208</b>	<b>1 450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55 000</b>	<b>3 000 000</b>

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ei arvestatud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.09.2022

**EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ (registrikood: 14739246) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR MUTTIK	Juhatuse liige	07.09.2022

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Everaus Ärimajad OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Everaus Ärimajad OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 12 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi töendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

## Muu asjaolu

Juhime tähelepanu asjaolule, et raamatupidamise aastaaruandes esitatud võrdlusandmed seisuga 31. detsember 2020 ja 2020. majandusaasta kohta on auditeerimata.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditi protseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi töendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi töendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi töendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeauditori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Merili Nõmme

Vandeauditori number 733

KPMG Baltics OÜ

Auditoritegevõija tegevusluba nr 17

Narva mnt 5, 10117 Tallinn, Eesti

08.09.2022

## Audiitorite digitaalallkirjad

EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ (registrikood: 14739246) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	08.09.2022
MERILI NÕMME	Vandeaudiitor	08.09.2022

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 809
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 478 665
<b>Kokku</b>	<b>1 613 474</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 613 474
<b>Kokku</b>	<b>1 613 474</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	134 809
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 478 665
<b>Kokku</b>	<b>1 613 474</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 613 474
<b>Kokku</b>	<b>1 613 474</b>



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	162400	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Everaus Kinnisvara 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