

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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

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 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 1000m² 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 ja 24h ligipääsetav miniladude kompleks samuti Rae vallas Peetris. Hoones on 330 ühikut miniladusid suurusega 2-7m², kokku renditava pinnaga ca 1000 m². Hoonest on renditud ca 60% ning prognooside kohaselt jõuame 2023. aasta lõpuks 80-90% täituvuseni.

2022. aasta lõpus alustasime järgmise kahekordse stock-office tüüpi ärimaja infrastruktuuri ehitusega ning hoone ehitusega jätkatakse 2023. aasta alguses. Ärimaja on hea ligipääsetavusega kohas Vana-Tartu mnt ääres, mistõttu on huvi on suur ning üle poole hoonest on kaetud eellepingutega. Hoones on ca 1100m² üüritavat pinda ja hoone valmimine on planeeritud 2023. aasta lõpuks.

Ettevõtte pikemaajaks strateegiaks on planeeritud jätkuv kasv. Plaanis on rajada igal aastal üks ärikinnisvara arendus. Selleks soetati 2021. aastal kaks suuremat arendusmaad nii Tallinna piiril Peetris, ehitusmahuga ca 70 000m². Teine suurem arendusala samuti Rae vallas, väga heas logistilises piirkonnas, Tallinna ringtee vahetus läheduses Linnaaru teel ehitusmahuga ca 27 000m².

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu (tuh eur)	194	162
Brutokasumimäär %	200%	1019%
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	65	1479
Puhasrentaablus %	34%	911%
Likviidsuskordaja	0,47	0,03
ROA	0,93%	24,31%
ROE	2,19%	50,59%

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	252 925	9 209	
Nõuded ja ettemaksud	64 208	32 397	
Kokku käibevarad	317 133	41 606	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 672 814	6 007 800	2
Materiaalsed põhivarad	20 000	33 308	3
Kokku põhivarad	6 692 814	6 041 108	
Kokku varad	7 009 947	6 082 714	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	291 859	1 334 346	4
Võlad ja ettemaksud	381 876	178 899	5
Kokku lühiajalised kohustised	673 735	1 513 245	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 987 869	1 286 495	4
Võlad ja ettemaksud	360 200	360 200	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 348 069	1 646 695	
Kokku kohustised	4 021 804	3 159 940	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	6
Muud reservid	1 306 800	1 306 800	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 613 474	134 809	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 369	1 478 665	
Kokku omakapital	2 988 143	2 922 774	
Kokku kohustised ja omakapital	7 009 947	6 082 714	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	193 786	162 400	
Muud äritulud	229 776	1 523 557	2
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 888	-4 918	
Mitmesugused tegevuskulud	-23 114	-26 108	
Ärikasum (kahjum)	387 560	1 654 931	
Intressikulud	-206 676	-109 487	
Muud finantstulud ja -kulud	-115 515	-66 779	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	65 369	1 478 665	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 369	1 478 665	

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 printsibist, 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.

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 bilansist 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 kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansist 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 õiglase väärtuse 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. Lõpetamata kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseeritakse soetusmaksumuses. 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 õiglasest väärtusest, 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.

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 2022. 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 osapoole äriilistele otsustele. Seotud osapooled on:

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

- Osatüingu 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 2022 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)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	Kokku
Ümberliigitamised	663 228	663 228
31.12.2022		
Soetusmaksumus	663 228	663 228
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	663 228	663 228

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	1 910 067
Ostud ja parendused	921 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 828 733
Ümberliigitamised	348 000
31.12.2021	6 007 800
Ostud ja parendused	102 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	247 786
Ümberliigitamised	-348 000
31.12.2022	6 009 586

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	193 786	162 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 275	1 129

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.

Vara turuväärtuse hindamiseks valitud Eesti vara hindamise standardisarjale EVS 875 vastav tulumeetod, mida rakendatakse läbi diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara kasutusea või

hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises. Arvutused tehakse viie aasta rahavoo analüüsi põhjal. 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 rahavoojärgse turuväärtuse või võrdlustehingute meetodit, vastavalt sellele kumb on asjakohasem.

2022. aasta lõpus alustati ärimaja infrastruktuuri ehitusega. Nimetatud hoone ehitamisega seotud kulud on toodud kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuses.

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Maa	Lõpetamata projektid	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	370 000	0	370 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	370 000	0	370 000
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	0	-360 030
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-360 030	0	-360 030
31.12.2021			
Soetusmaksumus	20 000	13 308	33 308
Jääkmaksumus	20 000	13 308	33 308
Ümberliigitamised	0	-13 308	-13 308
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	0	-13 308	-13 308
31.12.2022			
Soetusmaksumus	20 000	0	20 000
Jääkmaksumus	20 000	0	20 000

2022. aastal põhivara ei müüdnud.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	200 000	200 000			5-12%	EUR	03.20.23
Pikaajaliste laenude tagasimaksud järgm.perioodil	91 859	91 859			5-12%	EUR	10.2025-12.2042
Lühiajalised laenud kokku	291 859	291 859					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	2 895 641	0	939 500	1 956 141	5-12%	EUR	10.2025-12.2042
Pikaajalised laenud	92 228	0	92 228	0	5-12%	USD	10.2025-12.2042
Pikaajalised laenud kokku	2 987 869		1 031 728	1 956 141			
Laenukohustised kokku	3 279 728	291 859	1 031 728	1 956 141			
	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	
Lühiajalised laenud kokku	1 334 346	1 334 346					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	1 286 495	0	1 286 495	0	5-12%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	1 286 495		1 286 495				
Laenukohustised kokku	2 620 841	1 334 346	1 286 495				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	348 000	348 000
Ehitised	4 408 575	2 350 000
Kokku	4 756 575	2 698 000

Laenukohustised on tagatud kohutisega seotud ärihoonete rentimisest laekuvate rahavoogudega.

Raha juhtimise juures on peamine eesmärk firma likviidsuse tagamine ja optimaalse rahajäägi kindlaksmääramine. Nõuete juhtimisel peab ettevõtte tagama ostjate optimaalse müügitingimuse kehtestamise ja kontrolli raha laekumise üle.

Lühiajaliste kohustused kaetakse kinnisvarainvesteeringute realiseerimisest ja lühiajaliste kohustiste refinantseerimisest.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 912	4 912	0	
Võlad seotud osapooltele	283 263	283 263	0	8
Maksuvõlad	755	755	0	
Muud võlad	453 146	92 946	360 200	
Intressivõlad	92 946	92 946	0	
Muud viitvõlad	360 200	0	360 200	
Kokku võlad ja ettemaksud	742 076	381 876	360 200	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	29 830	29 830	0	
Võlad seotud osapooltele	101 440	101 440	0	8
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	
Kokku võlad ja ettemaksud	539 099	178 899	360 200	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Everaus Ärimajad OÜ vaba omakapital seisuga 31. detsember 2022 moodustas 1 678 843,00 eurot. Aruandekuupäeva seisuga on aktsionäridele võimalik dividendidena välja maksta 1 343 074 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 335 769 eurot.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 203	0	

Kokku nõuded ja ettemaksed	18 203	0	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	40 500	
Kokku laenukohustised	0	40 500	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	283 263	101 440	
Kokku võlad ja ettemaksed	283 263	101 440	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	647 228	304 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 500	0	
Kokku laenukohustised	687 728	304 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	304 000	343 228	647 228	40 643	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 500		40 500	4 860	4
Kokku laenukohustised	344 500	343 228	687 728	45 503	

MÜÜDUD	2022		2021		
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	192 526	0	144 000	0
Kokku müüdnud	0	192 526	0	144 000	0

OSTETUD	2022		2021		
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	338 512	0	731 208	1 450	0
Kokku ostetud	338 512	0	731 208	1 450	0

Juhatuse liikmetele tasusud ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2023

EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ (registrikood: 14739246) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR MUTTIK	Juhatuse liige	21.06.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud 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 arvamus. 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 tõendusmaterjali 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. 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 mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Merili Nõmme
Vandeaudiitori number 733

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117, Tallinn, Eesti
21.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ (registrikood: 14739246) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	21.06.2023
MERILI NÕMME	Vandeaudiitor	21.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 613 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 369
Kokku	1 678 843
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 678 843
Kokku	1 678 843

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 613 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	65 369
Kokku	1 678 843
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 678 843
Kokku	1 678 843

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	193786	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	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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