



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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	10
Lisa 3 Laenukohustised	11
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 5 Müügitulu	12
Lisa 6 Muud äritulud	12
Lisa 7 Seotud osapooled	12
Lisa 8 Tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Everaus Ärimajad OÜ (edaspidi ka „Ettevõte”) on Everaus Kinnisvara OÜ kontserni kuuluv tütarettevõte, mille põhitegevusalaks on ärikinnisvara arendus ja rentimine peamiselt Rae vallas, Harjumaal.

Ettevõtte omab kahte valmis ärihoonet millest üks on 1000 m² renditava pinnaga *stock-office* tüüpi ärimaja, aruande esitamise ajaks on hoone 100% välja renditud. Teine hoone on täisautomatiseeritud, 24h ligipääsetav miniladude kompleks. Hoones on 330 ühikut miniladusid suurusega 2-7 m², kokku renditava pinnaga ca 1000 m². Hoonest on renditud ca 70% ning prognooside kohaselt jõuame 2024. aasta lõpuks ca 80% täituvuseni. Mõlemad hooned asuvad Peetri piirkonnas.

2023. aasta alustasime järgmise 1100 m² renditava pinnaga *stock-office* tüüpi ärimaja ehitusega, mis valmib 2024. aasta keskpaigas. Tegemist on hea ligipääsetavusega hoonega Vana-Tartu mnt ääres, mistõttu on huvi suur ning juba enne maja valmimist on 80% hoonest rendilepingutega kaetud.

2024. aasta teises pooles plaanime alustada uue miniladude kompleksi ehitust Tallinnasse, Haabersti piirkonda. Tegemist on 4kordse minilaohoonega, mis kontseptsioonilt on sarnane juba Peetris avatud miniladude kompleksiga. Hoone avamine on planeeritud 2025. aasta teises pooles.

Ettevõtte pikemaks strateegiaks on planeeritud jätkuv kasv. Plaanis on rajada igal aastal üks ärikinnisvara arendus. Selleks on soetatud 2023. aastal mitu suuremat arendusmaad nii Tallinnas kui ka selle lähiümbruses.

Peamised finantsnäitajad (tuhandetes eurodes)	2023	2022	2021
Müügitulu	861	194	162
Ärikasum	749	388	1 655
Puhaskasum	570	65	1 479
Varad kokku	8 734	7 010	6 083
Kohustised kokku	5 176	4 022	3 160
Omakapital kokku	3 558	2 988	2 923
Peamised finantssuhtarvud	2023	2022	
Ärikasumi marginaal (%)	86,99	200,00	
Puhaskasumi marginaal (%)	66,20	33,51	
Omakapitali määr (%)	40,74	42,62	
Võlakordaja (%)	59,26	57,38	
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)*	0,12	0,47	
Omakapitali tootlus (%)	0,17	0,02	
Varade tootlus (%)	0,07	0,01	
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid			
Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu x 100			
Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu x 100			
Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku x 100			
Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku x 100			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustised			
Omakapitali tootlus = perioodi puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital			
Varade tootlus = perioodi puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht			

*lühiajalised kohustised kaetakse kinnisvarainvesteeringute realiseerimisest ja lühiajaliste kohustiste refinantseerimisest.

Janar Muttik
Asutaja ja tegevjuht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	304 945	252 925	
Nõuded ja ettemaksed	136 413	64 208	
Nõuded ostjate vastu	0	16 307	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	133 412	44 373	
Muud nõuded	2 111	2 111	7
Ettemaksed	890	1 417	
Kokku käibevarad	441 358	317 133	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	8 282 432	6 672 814	2
Materiaalsed põhivarad	10 000	20 000	
Kokku põhivarad	8 292 432	6 692 814	
Kokku varad	8 733 790	7 009 947	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 156 628	291 859	3
Võlad ja ettemaksed	1 536 092	381 876	
Võlad tarnijatele	1 170 302	288 175	
Maksuvõlad	0	755	
Muud võlad	365 790	92 946	
Kokku lühiajalised kohustised	3 692 720	673 735	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 203 073	2 987 869	3
Võlad ja ettemaksed	280 000	360 200	
Võlad tarnijatele	280 000	0	
Muud võlad	0	360 200	
Kokku pikaajalised kohustised	1 483 073	3 348 069	
Kokku kohustised	5 175 793	4 021 804	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	1 306 800	1 306 800	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 678 843	1 613 474	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	569 854	65 369	
Kokku omakapital	3 557 997	2 988 143	
Kokku kohustised ja omakapital	8 733 790	7 009 947	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	861 200	193 786	5
Muud äritulud	586 404	229 776	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-681 940	-12 888	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 347	-23 114	
Muud ärikulud	-68	0	
Ärikasum (kahjum)	749 249	387 560	
Intressitulud	285	0	
Intressikulud	-178 186	-206 676	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 494	-115 515	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	569 854	65 369	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	569 854	65 369	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ (edaspidi: Ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning vastavalt kehtivale raamatupidamise seadusele on koostatud väikeettevõtte lühendatud aruanne. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev standard, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte majandusaasta algab 01. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtja kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode saldosid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakurside alusel. Ümberhindluse kursivahed on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksud

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Ostjate laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Juhul kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

ANTUD LAENUD

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani

jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real „Intressitulud“ kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulo teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest ning lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real „Muud äritulud“/„Muud ärikulud“.

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute (st arendamist või ümberehitamist vajavate vara hindamisel) puhul kasutatakse väärtusena arendamise või rekonstrueerimise eest tasutud summat kui tulumeetodit või kui võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Hindamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksuma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse kinnisvarainvesteeringu maksumusse ehituse perioodi jooksul.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalseks põhivaraks loetakse Ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks selle tööseisundise ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui materiaalse põhivara objekti olulisematel komponentidel on oluliselt erinevad kasulikud eluead, siis võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina, määrates neile eraldi amortisatsioonimäärad vastavalt nende kasulikule tööeale.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsioonimäärad vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil.

Materiaalse põhivara parendustega seotud kulutusi kajastatakse vara soetusmaksumuses ainult juhul kui need vastavad põhivara kriteeriumitele ja osalevad tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse perioodikuludes.

VARADE VÄÄRTUSE LANGUS

Materiaalse ja immateriaalse põhivara objekt hinnatakse alla selle kaetavale väärtusele juhul, kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem selle bilansilisest jääkmaksumusest. Varade allahindlust kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivarade allahindluse kahjumi vähendamisenä.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara eemaldatakse bilansist müümise hetkel või kui edasine kajastamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	30 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rente, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendid kajastatakse kasutusrendina.

ETTEVÕTE KUI RENDILEANDJA

Ettevõtte rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat renditulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandja tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul, kui Ettevõtte puudub tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalisena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruandes real „Intressikulud“ nende tekkimise perioodil.

Saadud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruandes real „Intressikulud“ nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised**ERALDISED**

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansipäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital**OMAKAPITAL JA RESERVID**

Omakapitali koosseisus kajastatakse kirjel „Muud reservid“ vabatahtlike rahalise ja mitterahalise sissemakse teel moodustatud reserve omakapital tugevdamiseks.

Tulud

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

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

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud kaupade ja teenuste müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Inressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise eest tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de) perioodi(de), mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuste osutamise kuludena. Muude ärikuludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Inressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeperioodi kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata selles, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele, sealhulgas ematettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Seotud osapoolte vahelised tehingud toimuvad tavapärase äritegevuse käigus ja turutingimustel. Tehingud ei erine mitteseotud osapooltega tehtud tehingutest ei sisult ega vormilt.

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (ematettevõtte ning ematettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sealhulgas ematettevõtte teised tütar- ja sidusettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandepäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandepäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui need on olulised.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	663 228	663 228
Jääkmaksumus	663 228	663 228
Ostud ja parendused	978 187	978 187
Ümberliigitamised	679 017	679 017
31.12.2023		
Soetusmaksumus	2 320 432	2 320 432
Jääkmaksumus	2 320 432	2 320 432

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	6 009 586
Ostud ja parendused	697 027
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	586 404
Müügid	-662 000
Ümberliigitamised	-669 017
31.12.2023	5 962 000

	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	226 200
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	11 034
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	635 000

Varade õiglase väärtuse hindamisel on Ettevõtte kasutanud nii sõltumatute ekspertide hinnanguid kui ka juhitud oma kinnisvara alastest kompetentsidest, kasutades sarnaste objektide turutehingute hinna meetodit, st võrdlustehingute meetodit ja/või tulumeetodit, mida rakendatakse läbi diskonteeritud rahavoogude meetodi, vastavalt meetodi asjakohasusele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist.

Rahavoogu tootva kinnisvara turuväärtuse leidmisel kasutatakse tulumeetodit, mis tugineb printsiibile, mille kohaselt kinnisvara väärtus väljendab sellelt tulvikus saadava puhastulu (üüritulu) tänast väärtust. Mudelis kasutatavad rahavood tulenevad konkreetse objekti lepingutest. Arvutused tehakse viie aasta rahavoo analüüsi põhjal kasutades diskonteerimiseks asjakohast kaalutud kapitali keskmist hinda ja kapitalisatsioonimäära.

2022. aasta lõpus alustati Everaus Ärimaja ehitusega. Nimetatud hoone ehitamisega seotud kulud on esitatud soetusmaksumuses.

Vaata ka lisa 6.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	200 000	200 000			10%+6M Euribor	EUR	02.2024	
Lühiajalised laenud kokku	200 000	200 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	1 956 628	1 956 628	0	0	4,5%+6M Euribor	EUR	11.2027	
Seotud osapoolte laenud	1 203 073	0	1 203 073	0	0%	EUR	12.2026	7
Pikaajalised laenud kokku	3 159 701	1 956 628	1 203 073	0				
Laenukohustised kokku	3 359 701	2 156 628	1 203 073	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	200 000	200 000			10%	EUR	03.2023	
Lühiajalised laenud kokku	200 000	200 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	2 392 000	91 859	2 300 141	0	4,5%+6M Euribor	EUR	11.2027	
Seotud osapoolte laenud	595 500	0	595 500	0	5-12%	EUR	10.2025-12.2042	7
Seotud osapoolte laenud	92 228	0	92 228	0		USD		7
Pikaajalised laenud kokku	3 079 728	91 859	2 987 869	0				
Laenukohustised kokku	3 279 728	291 859	2 987 869	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	0	348 000
Ehitised	6 273 785	4 408 575
Kokku	6 273 785	4 756 575

Laenukohustised on tagatud kohustisega seotud ärihoonete rentimisest laekuvate rahavoogudega.

Lühiajaliste kohustised kaetakse kinnisvarainvesteeringute realiseerimisest ja lühiajaliste kohustiste refinantseerimisest.

Vastavalt RTJ 2.19 nõudele on kajastatud pangalaenu pikaajaline laenuosa summas 1 914 684 eurot lühiajalisena, sest seisuga 31.12.2023 ei ole täidetud laenuteeninduse katekordaja tingimus. Ettevõtte on saanud bilansipäevajärgselt kinnituse, et pank aktsepteerib kovenandi mittetäitmist seisuga 31.12.2023 ning laenu ennetähtaegset tagastamist ei nõuta.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 798 958	1 343 074
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	449 739	335 769
Kokku tingimuslikud kohustised	2 248 697	1 678 843

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	861 200	193 786	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	861 200	193 786	
Kokku müügitulu	861 200	193 786	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	226 200	193 786	
Kinnisvara müügitulu	635 000	0	2
Kokku müügitulu	861 200	193 786	

Sisaldab tehinguid seotud osapooltega, vaata lisa 7.

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	586 404	229 776	2
Kokku muud äritulud	586 404	229 776	

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksud		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 111	11 711
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 492
Kokku nõuded ja ettemaksud	2 111	18 203
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 203 073	647 228
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	40 500
Kokku laenukohustised	1 203 073	687 728
Võlad ja ettemaksud		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	114 756	369 448
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 760
Kokku võlad ja ettemaksud	114 756	376 208

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 203 073	647 228
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	40 500
Kokku laenukohustised	1 203 073	687 728

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	304 000	469 586	126 358	647 228	40 643
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 500	0	0	40 500	4 860
Kokku laenukohustised	344 500	469 586	126 358	687 728	45 503

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	647 228	911 686	355 841	1 203 073	203
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	40 500	0	40 500	0	652
Kokku laenukohustised	687 728	911 686	396 341	1 203 073	855

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	226 200	0	192 526
Kokku müüdüd	0	226 200	0	192 526

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	60 630	2 966	338 512	0
Kokku ostetud	60 630	2 966	338 512	0

Seotud osapoolte vahelised saadud laenud on tagatiseta, lõpptähtajaga detsember 2026.

Aruandeperioodidel ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Aruandeperioodidel ei ole moodustatud seotud osapoolte vastu allahindluseid.

Vaata ka lisa 3 ja 5.

Lisa 8 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad lühiajalisi varasid summas 3 251 362 eurot, sh lühiajalisena kajastatud pangalaenu osa 1 914 684 eurot (vaata lisa 3). Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital Ettevõttele majandusraskusi 2024. aasta majandusaastal ning vajadusel on Ettevõtte omanikud valmis Ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja investeerima täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik Ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2024

EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ (registrikood: 14739246) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR MUTTIK	Juhatuse liige	28.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 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, väaresitiste 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, 10117 Tallinn, Eesti

28.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

EVERAUS ÄRIMAJAD OÜ (registrikood: 14739246) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	28.03.2024
MERILI NÕMME	Vandeaudiitor	28.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 678 843
Aruandeaasta kasum (kahjum)	569 854
Kokku	2 248 697
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 248 697
Kokku	2 248 697

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	861200	100.00%	Jah