



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2023 kuni 31.12.2023

Keila Kaunis Kodu 2023: Keila Kodu kortermajad võitsid kortermajade ja ridaelamute kategoorias peapreemia
Foto: Sergei Zjuganov

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Everaus Kinnisvara OÜ

registrikood: 14476479

tänavanimi, maja number: Reti tee 11

linn: Peetri alevik

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 75312

telefon: +372 5553 3077

e-posti aadress: everaus@everaus.ee

veebilehe aadress: www.everaus.ee

SISUKORD

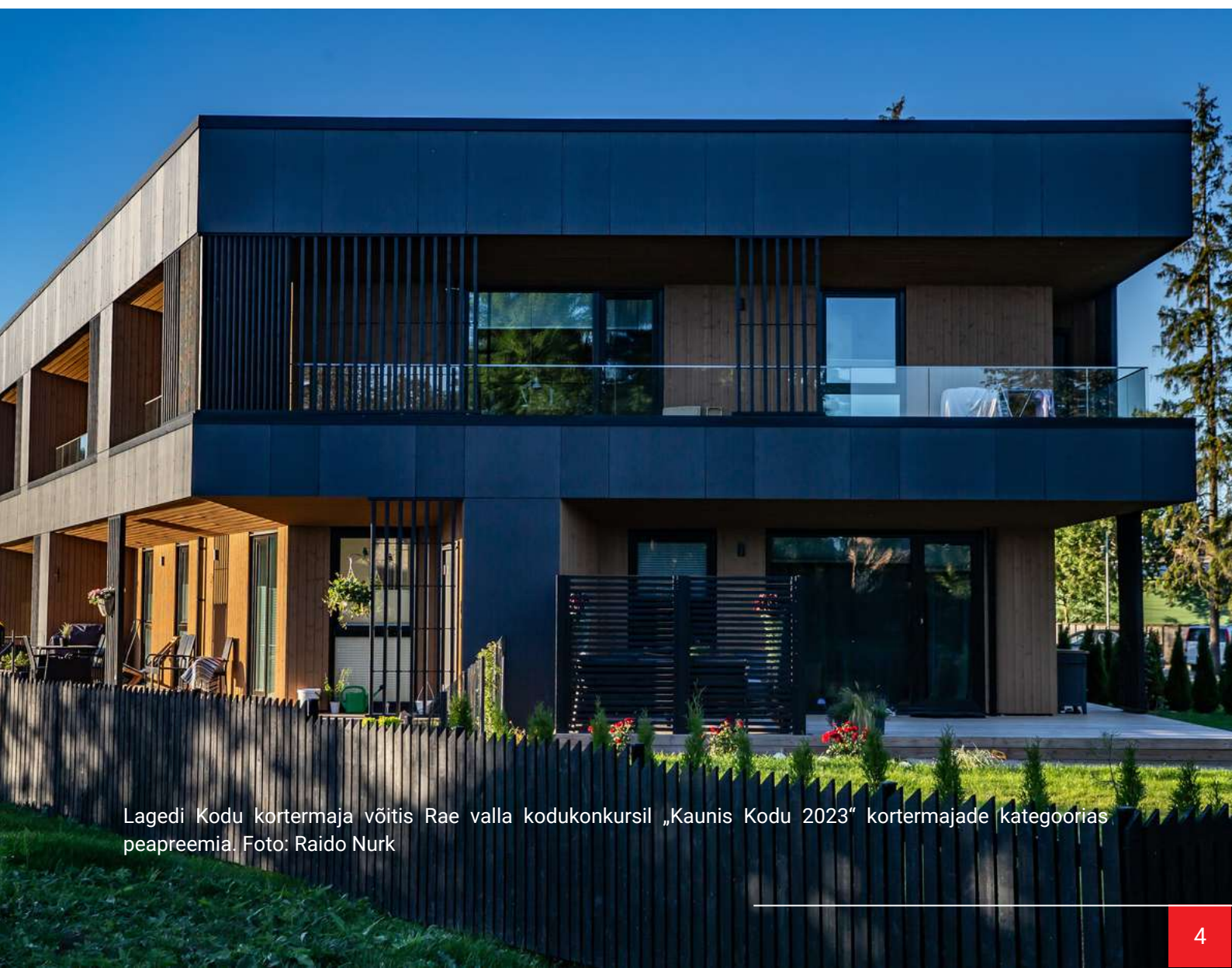
Tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	20
Konsolideeritud bilanss.....	20
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	21
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	22
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	23
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	24
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted.....	24
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed.....	32
Lisa 3 Varud.....	32
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad.....	33
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad.....	34
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	34
Lisa 7 Laenukohustised.....	35
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed.....	36
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad.....	37
Lisa 10 Müügitulu.....	37
Lisa 11 Muud äritulud.....	37
Lisa 12 Tööjõukulud.....	37
Lisa 13 Seotud osapooled.....	38
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss.....	40
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne.....	40
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne.....	41
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne.....	42
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus.....	42
Aruande allkirjad.....	43
Vandeaudiitori aruanne.....	46

TEGEVUSARUANNE

Everaus Kinnisvara on pikaajalise kogemusega kinnisvaraarendaja, kes rajab energiatõhusaid omanäolise arhitektuuri ja kasutajamugava planeeringuga terviklikke elu- ja ärikeskkondi hea infrastruktuuriga asukohtadesse. Pöörame arendustegevuses suurt tähelepanu arhitektuurile, kasutusmugavusele ja energiatõhususele. Ehitiste ruumilahendused on põhjalikult ja kaalutletult läbi mõeldud ning jälgime, et ehitiste välis- ja siseilmed moodustaksid ühtse modernse terviku.

Everaus Kinnisvara on oma valdkonna suunanäitaja ja trendilooja, mida ilmestavad korduvalt auhinnatud ja tunnustatud kodud Uuesalu Kodus, Lagedi Kodus ja Keila Kodus. Oleme ainus kinnisvaraarendaja Eestis, kelle kõik valminud arendused on saanud kõrge tunnustuse osaliseks erinevatel kodukonkursidel.

Enam kui 800 pere elab või asub peagi elama meie rajatud kodudes. Enam kui 100 000 m² meie arendatud äripindadel toimetavad või asuvad peagi toimetama erinevad ettevõtted.



Lagedi Kodu kortermaja võitis Rae valla kodukonkursil „Kaunis Kodu 2023” kortermajade kategoorias peapreemia. Foto: Raido Nurk



Keila Kodu kortermajad võitsid Keila linna kodukonkursil „Kaunis Keila Kodu 2023“ kortermajade ja ridaelamute kategoorias peapreemia. Foto: Sergei Zjuganov

ETTEVÕTTE AJALUGU JA PERSPEKTIIV

Everaus Kinnisvara sündis vajadusest tuua kõik kinnisvaraarendused ühe katusbrändi alla kokku, et saaksime oma ala parimaid spetsialiste kaasates tuua klientideni veelgi terviklikuma lahendusega ning veelgi põhjalikumalt läbimõeldud planeeringute ja silmapaistva disainiga elamukvartaleid.

Esimese suuremahulise 15 hektari suurusel maa-alal paikneva elamupiirkonna rajamisega alustasime 2015. aastal, mil arendasime Rae vallas asuvasse Uuesalu külla üle 70 kodu.

2019. aastal alustasime teise samalaadse ca 10 hektari suuruse elamupiirkonna arendamisega Lagedi alevikku Pirita jõe vahetusse lähedusse, kuhu rajasime ridaelamud 36 korteriga ja kortermaja 13 korteriga. 2020. aastal sisenesime juba suuremalt kortermajade segmenti, rajades Keilasse neli kortermaja 52 korteriga.

Riskide hajutamiseks sisenesime 2020. aastal ärikinnisvaraturule ja hakkasime arendama väljaüürimise eesmärgiga ärihooneid. Tänapäevaks oleme rajanud Rae valda Peetrisse kaks ärihoonet ning 2024. aastal valmib samas kandis kolmas ärihoone, mis saab muuhulgas olema ka Everaus Kinnisvara uus kontor. Pikaajalisem eesmärk on rajada igal aastal üks uus ärihoone, mistõttu alustamegi 2024. aastal Tallinnasse Haaberstisse uue 4-korruselise miniladude kompleksi ehitusega. Ärihoone avamine on planeeritud 2025. aasta teise poole.

Järgnevatel aastatel on töös mastaapsed arendused Tallinnaga piirnevates Rae valla asumites Peetris, Järvekülas ja Rae külas. Projekteerimisel on Kindluse Kodu, Raeküla Kodud ja Ülemiste Residentsid nimelised elamukvartalid, kuhu rajatakse kokku rohkem kui 300 uut energiatõhusat ja omanäolist kodu. Lisaks on planeerimismenetluses ca 13 hektari suurusel maa-alal paiknev elamu- ja ärikvartal nimega Uus-Peetri keskus.

Meie eesmärk on luua terviklikke elu- ja ärikeskkondi hea infrastruktuuriga asukohtadesse, et meie rajatud elu- või ärikeskkond koos ümbritseva keskkonnaga toetaks igati kõrge rahuloluga elamist ja töötamist.

Everaus Kinnisvaras on tähtsal kohal professionaalsus, motiveeritus ja kohusetunne, milleta ei ole edu saavutamine võimalik. 2023. aastal töötas ettevõtte grupis kokku 27 inimest. Kasvanud arendusmahtude tõttu kasvab 2024. aastal ka ettevõtte personal. Professionaalsuse ja enda pideva arendamise kõrval väärtustame kõrgelt ka perekesksust ning inimeste võimalusi ja oskust puhata, mistõttu korraldame ka ühisüritusi, kus meeskonna liikmed saavad koos peredega aega veeta.



Everaus Kinnisvara meeskond koos peredega 90ndate stiilis suvepäeval (august 2023)

HEATEGEVUS

Everaus Kinnisvara väärtustab aktiivset eluviisi ning peab oluliseks laste ja noorte sporditegevuse toetamist, mistõttu oleme Rae valda esindavate sportlaste püsitoetajad võistlusriiete soetamisel. Rae valla Spordikeskuse sõnul on toetajate abiga saanud tasuta spordisärgi enam kui 1000 Rae valla noort. Oleme veendunud, et ühegi andeka noore sporditeekond ei tohi takerduda ressursipuuduse taha, mistõttu toetame Rae valla sportlasi ka edaspidi.

Kahel viimasel aastal on Everaus Kinnisvara loobunud traditsioonilistest jõulukinkidest ning toetanud ehitusmaterjalide annetamise näol Naerata Ometi mittetulundusühingut terviseprobleemidega laste ja puudust kannatavate perede kodude renoveerimisel. Sarnaselt teiste arendus- ja ehitusfirmadega jääb paratamatult ka meil ehitusmaterjale üle – selle asemel, et kvaliteetseid, kuid kasutusotstarbeta ehitusmaterjale oma laos hoiustada või ära visata, annetame need abivajajate kodude renoveerimiseks. Eestis on palju peresid, kus igapäevaseid toiminguid varjutavad terviseprobleemid ja mured toimetuleku pärast, mistõttu oleme nii 2022. kui 2023. aastal teinud koos Naerata Ometi mittetulundusühingu juhatusega ka videoüleskutse, milles julgustame ka teisi arendus- ja ehitusettevõtteid ning eraisikuid oma ehitusmaterjalide jääke üle vaatama ning võimalusel abivajajaid aitama.

ROHELINE EVERAUS

Everaus Kinnisvara on rohelise mõtteviisiga kinnisvaraarendaja, kes väärtustab keskkonnasõbralikke ja energiatõhusaid lahendusi. Meie mõtteviisi iseloomustavad hoolikalt valitud materjalid, energiasäästlikud lahendused ja keskkonnasõbralik eluviis.

Ettevõtet luues oli meie peamiseks eesmärgiks arendada võimalikult heade lahendustega energiatõhusaid hooneid. Me ei täida pelgalt norme, vaid meie rajatud hooned vaatavad alati seatud nõuetest kaugemale ja püüdleval nullenergia poole. Rajatavate hoonete kütteliigiks on alati kas maaküte või õhk-vesi küte, mis on kombineeritud päikesepaneelidega. Everaus Kinnisvara on pälvinud maailma juhtiva soojuspumpade tootja Thermia tunnustuse keskkonnasõbraliku tehnoloogia eduka kasutamise eest.



Taastuenergia kui investeering tulevikku

Kõigi meie elu- ja ärikondlike arenduste juurest leiab päikesepargid, mis on investeering tulevikku säästes samal ajal nii keskkonda kui vähendades igakuiseid energiaga seotud kulutusi.

Väike ökoloogiline jalajälg

Ehitustegevuses kasutame võimalikult väikese keskkonnamõjuga materjale (puu, kivi, betoon jmt) ja väldime kunstlikke tooteid. Materjalide ja tarvikute transport omab suurt ökoloogilist jalajälge, mistõttu eelistame kasutada kodumaist toodangut. Läheneme igapäevastele ülesannetele keskkonnateadlikult sorteerides nii prügi kui ehitusjääke ning eelistades digifaile paberile. Samuti pöörame rõhku töö käigus tekkivale digiprügile ja sorteerime vanu digifaile regulaarselt.

Ehitusmaterjalide taaskasutamiseks jäägi annetamine

Kõigil arendus- ja ehitusettevõtetel tekib paratamatult ehitusmaterjalide jääki. Korralike ehitusmaterjalide ära viskamise või laos hoiustamise asemel annetame oma ehitusmaterjalide jäägi heategevusorganisatsioonidele, kes renoveerivad antud materjalidega abivajajate kodusid parandades nii laste kui puuetega inimeste elukvaliteeti. Everaus Kinnisvara teeb koostööd Naerata Ometi MTÜ meeskonnaga.

Rohelise mõtteviisi propageerimine

Panustame rohelisse tulevikku läbi leibkondade ökoloogist jalajälge vähendavate arenduste, mis on energiatõhusad, kasutavad taastuenergiat ning mille keskkonnasäästlikust toetavad nutilahendused. Samuti tutvustame rohelisi, energiatõhusaid ja väikese ökoloogilise jalajäljega lahendusi nii oma kanalites kui konverentsidel ja meedias. Reklaamtoodete ja kingituste valikul lähtume toodete ökoloogilise jalajälje suurusest ning eelistame keskkonnasõbralikke materjale. Väärtustame kõrgelt aktiivset eluviisi ja peame oluliseks laste ja noorte sporditegevuse toetamist, mistõttu toetame Rae valla noori ja täiskasvanuid võistlustel osalemisel ning osaleme liikumist propageerivates üleskutsetes.



Sarnaselt Everaus Kinnisvara teistele elu- ja ärikondlikele arendusele leiab ka auhinnatud Keila Kodu kortermajade katustelt päikesepargi. Foto: Sergei Zjuganov



ÜLDINE MAJANDUSE OLUKORD: TAGASIVAADE 2023. AASTALE

2023. aasta pakkus väljakutseid kõigile kinnisvara-sektoris tegutsejatele ning kõrged intressimäärad koos madala tarbijakindlusega panid mitmeid koduotsijaid oma ostuotsust edasi lükkama. Turg langes 2023. aastal märgatavalt ja on kindlasti madalseisus ka 2024. aasta esimeses pooles. Majanduses on küll ilmnenud esimesed märgid stabiliseerumisest, ent vaikset kasvu võime oodata alles 2024. aasta teisel poolel.

Turgu valitsenud mõõnaperiood mõjutas loomulikult kõiki ning möödunud talvel oli müügini keeruline jõuda. Mitmed kinnisvaraarendajad langetasid müügi-edendamise eesmärgil korterite hindu, ent toetudes heale tootele heas asukohas ei pidanud Everaus Kinnisvara seda tegema. Everaus Kinnisvara eeliseks olid valmis korterid, millega ostjad said tutvumas käia ja kuhu ostja sai kohe sisse kolida. Eeliseks oli ka turul pakutavast eristuv *premium*-klassi kinnisvara, mille klientuuri turukõikumised sedavõrd palju ei mõjuta. Meie *premium*-klassi arendusi iseloomustab hea asukoht, eristuv ja esteetiline arhitektuur, kompromissitu kvaliteet, kõrge mugavus-standard ning kaasaegsed ja säästlikud tehnolahendused.

Olenemata keerulisest aastast oli Everaus Kinnisvaral aasta lõpuks välja müüdud kõik neli Keila Kodu kortermaja, tänavu suvel valmivatest arendustest Järvekülas ja Luigel oli üle poole ette müüdud ning samuti tänavu suvel valmivas Everaus ärimajas oli 90% äripindadest üürilepingutega kaetud. Kõige eelneva krooniks tunnustati Lagedi Kodu ja Keila Kodu kortermaju Kaunis Kodu tiitliga, mis teeb Everaus Kinnisvarast Eesti ainsa arendaja, kelle kõik valminud arendused on saanud kõrge tunnustuse osaliseks erinevatel kodukonkursidel.

Energiatõhusad ja kvaliteetsed kinnisvaraarendused ujuvad ka keerulistes turutingimustes vastuvoolu, köites endiselt koduotsijate tähelepanu. Langenud turuolukorras tuli müügitaseme hoidmiseks rohkem pingutada ja kulusid targalt optimeerida, kuid see on äritegevuse loomulik osa.

OLULISEMAD TEGEVUSED

Uued elamuarendusmaad Rae vallas

2023. aastal soetas Everaus Kinnisvara Järvekülla ja Rae külla täiendavalt kaks elamuarendusmaad, mille arendustega investeeritakse piirkonda viie aasta jooksul üle 75 miljoni euro. Pea 30 hektari suurusele maa-alale rajatakse kokku enam kui 240 uut kodu ridaelamute, paarismajade ja eramute näol.

Väljusime Viimsi Residentside arendusest

Eesmärgiga keskenduda teistele suuremahulistele arendustele, otsustasime müüa Viimsis asuva 62 ühikuga ridaelamute arenduse. Viimsi kinnisvaraarenduses omas Everaus Kinnisvara 50%-list osalust. Müügitehingust väljuti kasumlikult.

Arendustegevust takistavad asjaolud: ehitusload ja detailplaneeringud

Bürokraatia ja sellest tulenevad erinevate lubade väljastamise venimised avaldavad negatiivset mõju ettevõtte plaanidele ja kasumlikkusele. Kahjuks ei ole antud probleemile kiiret lahendust ning seetõttu oleme kiirendanud arenduse ettevalmistus- ja projekteerimisprotsesse, et meil oleks võimalik langetada arenduse algusfaasiga seotud otsuseid haldusmenetlusest sõltumatult ja mitte sõltuda lubade väljastamise kuupäevadest.

Teiseks suureks probleemiks on saanud detailplaneeringute menetlusprotsessi venimine ja algatamisest keeldumised. Everaus Kinnisvara omab arenduskinnistuid kiiresti arenevates piirkondades, kus kohalikud omavalitsused ei jõua infrastruktuuri ja sotsiaalteenuste pakkumisega sammu pidada. Probleemi leevendamiseks ja lahendamiseks oleme astunud kohalike omavalitsustega diskussiooni arutamaks infrastruktuuri ja sotsiaalteenuste vajaduste katmist erakapitali abil.

Kasvuks vajalik arenduskinnistute maht on meil hetkel olemas. Kui detailplaneeringute menetlusprotsessid ei parane, tuleb arendustempo hoidmiseks ka tulevikus osta eelkõige valmis planeeringutega arendusmaid.



Everaus Kinnisvara rajab Järvekülla Kindluse Kodu nimelise elamukvartali, kuhu rajatakse pea 170 ridaelamut, paarismaja ja eramut.

EVERAUS KINNISVARA GRUPI FINANTSSEIS JA -SUHTARVUD

2023. aastal koostatud eksperthinnangute ja eelhinnangute põhjal leitud kinnistute väärtused kujunesid 7,8 miljoni euro ehk üle 35% kõrgemaks võrreldes konsolideeritud raamatupidamisliku väärtusega. Tuginedes Everaus Kinnisvara juhtkonna pikaajalisele sektori kogemusele ning arendustel tehtud reaalsete müügitehingute võrdluste arvutustega, siis saame Everaus Kinnisvara grupi konsolideeritud kinnisvara-investeeringute hinnanguliseks turuväärtuseks ca 31–32 miljonit eurot.

Everaus Kinnisvara müügitulu on käesoleval perioodil langenud ca 12%, sest detailplaneeringute kinnitamisest olid ootel.

Ettevõtte käibekapital on negatiivne, kuid juhtkonna hinnangule ei põhjusta see Everaus Kinnisvarale majandusraskusi. Lühiajalised kohustised kaetakse kinnisvara-investeeringute ja varude realiseerimisest ja lühiajaliste kohustiste refinantseerimisest.

Peamised finantsnäitajad (tuhandetes eurodes)	2023	2022	2021
Müügitulu	5 206	6 116	4 720
Ärikasum	1 884	1 123	1 637
Puhaskasum	1 116	574	1 177
Varad kokku	30 140	18 200	14 616
Kohustised kokku	22 810	11 950	11 463
Omakapital kokku	7 330	6 250	3 153
Peamised finantssuhtarvud	2023	2022	
Ärikasumi marginaal (%)	36,19	18,36	
Puhaskasumi marginaal (%)	21,44	9,39	
Omakapitali määr (%)	24,32	34,34	
Võlakordaja (%)	75,68	65,66	
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,44	0,92	
Omakapitali tootlus (%)	16,44	12,21	
Varade tootlus (%)	4,62	3,50	
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 (ROE) = perioodi puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital x 100			
Varade tootlus (ROA) = perioodi puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht x 100			

EHITUSJÄRGUS ARENDUSED 2023. AASTAL

ELUKONDLIKUD ARENDUSED

Kindlusepealse Villad

Algas Kindlusepealse Villade ehitus. Järveküla uusarendusse rajatakse kaheksa villa tüüpi eramut ning kolm paarismaja. Eesti esimeses nutimajade kvartalis saavad kliendid nautida intelligentseid ja mugavaid premium-klassi lahendusi, mis muudavad kodud energiatõhusamaks ja igapäevase elukorralduse mõnusamaks. Müüdud on viis eramut ja viis paarismaja boksi.



Kindlusepealse Villad valmivad 2024. aasta suvel.

Luige Kodud

Tallinna külje all Luigel algas nägusa peresõbraliku elukvartali I etapi ehitus. Luige Kodude kvartal koosneb kaheksateistkümnest kahekorruselisest majast, kus igas hoones on neli ridaelamutüüpi privaatse terrassi ja aiaga korterit. Lisaks tuleb kvartalis kaks väikest kortermaja, majade vahelt läbi looklev jalutuspromenaad ning kogukonnamaja koos lastehoiuga. Esimeses etapis rajatakse 28 ridaelamuboksi, millest 20 on juba müüdud. Luige Kodude esimene etapp valmib 2024. aasta suvel.



Luige Kodude roheline ja peresõbralik kvartal.

ÄRIKONDLIKUD ARENDUSED

Everaus Ärimaja

Peetri ja Järveküla piiril algas Everaus Ärimaja ehitus. Uuest ärihoonest leiab büroo- ja teeninduspinnad, kohviku ning esinduslikud loft stillis stock-office äripinnad, mis võimaldavad klientidel kolida oma ettevõtte esinduse, büroo ja laopinnad ühe katuse alla. Ehitusjärgus ärimaja on 90% ulatuses üürilepingutega kaetud. Peatöövõtja on NOBE OÜ (endine Nordecon Betoon) ning maja valmib 2024. aasta suvel.



Everaus Ärimaja Järvekülas, mis valmib 2024. aasta suve hakul.

UUED ARENDUSED PORTFELLIS

Raeküla Kodud

Eelkõige noorperede vajadustele vastavasse elamukvartalisse rajatakse 72 kodu-ridaelamud ja paarismajad. Hoonete projekteerimisel lähtume sellest, mis on noortele kodu valikul oluline: kompaktne ja funktsionaalne ruumiplaneering, madalad ülalpidamiskulud ning esteetiline ja terviklik elukeskkond.

Everaus Minilao Haaberstis

Haabersti ja Õismäe piirile rajatavas neljakorruselises hoones saab olema ligi 400 miniladu suurusega 2 kuni 20 m². Online üüriprotsess võimaldab minilao või garaažiboksi kontaktivabalt üürida vaid mõne minutiga kodust või kontorist lahkumata või lausa nutiseadmega laohoone juures kohapeal. Miniladod on 24/7 avatud. Uue kompleksi ehitustööd algavad 2024. aasta sügisel.

Lagedi Kvartal

Rajatav ärikvartal toob Lagedi alevikku esinduslikud kaubandus- ja teeninduspinnad koos kaua oodatud teenustega nagu jõusaal ja lastehoid. Samuti leiab kvartalist külaliskorterid, mis ühendavad endas kodutunde ja hotelli mugavuse. Külaliskorterite sihtrühmaks on töö või õpingute tõttu ajutist majutusk kohta vajavad inimesed sõltumata sellest, kas majutust vajatakse nädalaks või aastaks. Lagedi Kvartal asub Lagedi raudteejaama vahetus läheduses (rongiga Ülemistesse vaid 8 minutiga), mistõttu on tegemist logistiliselt atraktiivse kohaga.



Lagedi kvartal asub rongipeatusest vaid 100 m kaugusel.

Kindluse Kodu

Kindluse Kodu mastaapsele 21 hektari suurusele arendusalale rajatakse kodud pea 170 perele. Peame oluliseks klientide vajadustele vastavate funktsionaalsete lahenduste pakkumist, mistõttu saavad kliendid valida erinevate majatüüpide (ridaelamu, paariselamu, ühe- ja kahekordne eramu), suuruste ja planeeringute vahel. Lisaks valmislahendustele müüakse ka üksikelamute rajamiseks hoonestamata krunte.



Kindluse Kodu esimeses etapis rajatakse kuus ridaelamut kahekümne nelja korteriga ja kuus paarisemaja kaheteistkümne koduga. Esimene etapp valmib 2025. aasta lõpus.

TÄHTSAMAD TEGEVUSED 2024. AASTAL

Kindluse Kodu esimese etapi infrastruktuuri ehitus

Kindluse Kodu elamukvartali esimese etapi infrastruktuuri ehitus algab käesoleva aasta suvel. Tööde käigus rajatakse teed, tehnovõrgud ja tänavavalgustus. Kindluse Kodu arendusalale rajatakse pea 170 ridaelamut, paarismaja ja eramut.

Rohkem infot arenduse kohta leiab veebilehelt kindlusekodu.everaus.ee

Luige Kodude teise etapi ehitus

Tallinna külje all Luigel asuva elamukvartali teise etapi ehitus algab 2024. aasta suvel/sügisel. Teises etapis valmivad nii ridaelamud kui korterelamud.

Rohkem infot arenduse kohta leiab veebilehelt luigekodud.ee



Luige Kodude kvartali hooneid iseloomustab silmapaistev arhitektuur.



Luige Kodude tervikliku elamuarenduse esimene etapp valmib 2024. aasta suvel.

Kangru Kodu infrastruktuuri ehitus

2024. aasta teisel poolel algab Kangru Kodu elamukvartali infrastruktuuri ehitus. Tööde käigus rajatakse teed, tehnovõrgud ja tänavavalgustus. Kvartalisse rajatakse kaheksa ridaelamut ning pargiala koos mänguväljakuga. Lisaks on kvartalis kuusteist eramukrunti suurusega kuni 3279 m², mis müüakse koos majaprojektidega.

Rohkem infot arenduse kohta leiab veebilehelt kangrukodu.everaus.ee

Everaus ärimaja avamine

2024. aasta augustis avab Everaus Kinnisvara omanimelise ärimaja Peetri ja Järveküla piiril. Uuest ärihoonest leiab nii büroo- kui teeninduspinnad, esinduslikud loft stiilis stock-office äripinnad ja kohviku. Samuti saab uuest ärimajast Everaus Kinnisvara uus kontor.

Rohkem infot arenduse kohta leiab veebilehelt everaus.ee/arikinnisvara



Kangru Kodu elamuarendus sobib inimestele, kes hindavad nii loodust kui linnalähedust.

VAADE 2024. AASTALE

Majanduslangus on kestnud juba kaks aastat ja kinnisvaraturg on viimased kvartalid liikunud külgsuunas. Kuigi Eesti SKP on langenud 6%, on tööturu näitajad head ja selles osas olulist muutust ei paista tulevat. Kindlasti on eelnev tingitud ka asjaolust, et tööturule siseneb järjest vähem töötajaid ning ettevõtted peavad hea inimese värbamiseks omavahel tugevalt konkureerima, mis omakorda ei lase ka palkadel langeda. See tähendab aga omakorda seda, et inimeste ostujõud rohkem ei lange ning majanduse paranedes võime loota nõudluse taastumisele.

Kinnisvaraturg on suurte arendajate käes, kes on enamjaolt tugevalt kapitaliseeritud. Hinnalangus on toimunud pigem järelturul, kus on suurema müügitungi korral ka rohkem ruumi hindade alandamiseks.

Kinnisvaraarendused on väga pika horisondiga. 2024. aasta on hea aeg uute arendustega seotud ettevalmistöödele keskendumiseks ja kinnisvaraturu elavnemiseks valmistumiseks. Seetõttu on ka Everaus Kinnisvara sel aastal tegemas ettevalmistustöid mitme uue projektiga alustamiseks: Kindluse Kodu esimene etapp, Kangru Kodud, Luige Kodude teine etapp, Everaus Minilaod Haaberstis ja Lagedi Kvartal. Kiiret majanduse paranemist lähiaastatel näha ei ole ning kinnisvaraturu taastumine ja edasine kasv ei saa olema kiire, mistõttu oleme riskide maandamiseks ehitusse minevad arendused jaganud etappideks.

Turg langes 2023. aastal märgatavalt ja on kindlasti madalseisus ka 2024. aasta esimeses pooles. Euroopa keskpank ei rutta intressimäära langetama, mis ei ole väga suur üllatus. 2024. aastal on majandus eelnevaga enamvähem samal tasemel, positiivsemaid märke hakkame nägema aasta teises pooles koos euribori väikese langusega. Majanduskasvust ei saa aga ilmselt rääkida enne 2025. aastat.

Janar Muttik
Juhatuse esimees



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	821 085	690 935	
Nõuded ja ettemaksed	1 597 157	1 399 973	2
Varud	3 542 416	2 892 821	3
Kokku käibevarad	5 960 658	4 983 729	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	82 797	82 797	4,5
Finantsinvesteeringud	250	0	
Nõuded ja ettemaksed	1 567 908	1 305 194	2
Kinnisvarainvesteeringud	22 329 360	11 612 204	6
Materiaalsed põhivarad	198 972	216 035	
Kokku põhivarad	24 179 287	13 216 230	
Kokku varad	30 139 945	18 199 959	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 328 273	3 234 086	7
Võlad ja ettemaksed	4 208 705	2 175 599	8
Kokku lühiajalised kohustised	13 536 978	5 409 685	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 923 695	6 159 486	7
Võlad ja ettemaksed	328 338	360 200	8
Eraldised	20 637	20 637	
Kokku pikaajalised kohustised	9 272 670	6 540 323	
Kokku kohustised	22 809 648	11 950 008	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 890	2 890	
Muud reservid	3 699 610	3 699 610	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 510 084	1 973 049	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 110 007	574 402	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 322 591	6 249 951	
Vähemusosalus	7 706	0	
Kokku omakapital	7 330 297	6 249 951	
Kokku kohustised ja omakapital	30 139 945	18 199 959	

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	5 205 632	6 115 842	10
Muud äritulud	3 242 102	1 513 787	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 968 114	-5 285 801	
Mitmesugused tegevuskulud	-670 279	-473 147	
Tööjõukulud	-866 078	-658 775	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-55 290	-71 174	
Muud ärikulud	-4 393	-18 048	
Ärikasum (kahjum)	1 883 580	1 122 684	
Intressitulud	191 554	124 383	
Intressikulud	-958 871	-548 739	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-123 285	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 116 263	575 043	
Tulumaks	-50	-641	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 116 213	574 402	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 110 007	574 402	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	6 206	0	

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	4 857 673	4 092 684	
Muud äritegevuse tulude laekumised	54 780	28 200	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-4 922 520	-6 974 442	
Väljamaksed töötajatele	-465 378	-375 244	
Laekunud intressid	1 818	15	
Makstud ettevõtte tulumaks	-641	0	
Muud rahavood äritegevusest	-715 976	-321 425	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 190 244	-3 550 212	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-46 771	-22 388	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	20 000	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 806 236	-139 729	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	-712 970	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-41 289	4
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 282	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-250	0	
Antud laenud	-998 266	-765 667	
Antud laenude tagasimaksed	728 178	248 500	
Laekunud intressid	43 832	4 800	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-530	0	
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 500	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 058 543	-1 430 025	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 132 509	7 687 869	
Saadud laenude tagasimaksed	-778 263	-4 257 192	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 846	-6 772	
Makstud intressid	-963 463	-803 312	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 700 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 378 937	5 320 593	
Kokku rahavood	130 150	340 356	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	690 935	350 579	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	130 150	340 356	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	821 085	690 935	

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)

				Kokku	
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus		
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid			Jaotamata kasum (kahjum)
31.12.2021	2 500	0	2 364 189	311 365	2 678 054
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	574 402	0	574 402
Emiteeritud osakapital	390	2 699 610	0	0	2 700 000
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	1 000 000	0	0	1 000 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	-391 140	-311 365	-702 505
31.12.2022	2 890	3 699 610	2 547 451	0	6 249 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 110 007	6 206	1 116 213
Muud muutused omakapitalis	0	0	-37 367	1 500	-35 867
31.12.2023	2 890	3 699 610	3 620 091	7 706	7 330 297

RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LISA 1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Üldine informatsioon

Everaus Kinnisvara OÜ (edaspidi: Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtte. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: Everaus) konsolideeritud varasid, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemit.

Everausi 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. 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. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad niimoodi kokku liidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Emaettevõtte poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või emaettevõtja on võimeline muul moel kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad elimineerides täielikult Everausi omavahelised nõuded, kohustised ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtte bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtetesse elimineeritakse Emaettevõtte osaluste vastu tütarettevõtete omakapitalis. Tütarettevõtetes, kus Emaettevõtte osalus on väiksem kui 100%, eraldatakse vähemusosanikele kuuluv osa tütarettevõtete netovarast ja aruandeperioodid kasumist/kahjumist.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Everausi poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtete aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla Everausi arvestuspõhimõtetega.

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

TEHINGUD VÄHEMUSOSALUSEGA

Vähemusosalust kajastatakse konsolideeritud bilansis omakaitali koosseisus eraldi Emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Vähemusomanikele kuuluv osa konsolideeritava tütaretevõtte kahjumist jagatakse vähemusosalusele ka siis, kui selle tulemusena muutub vähemusosaluse saldo bilansis negatiivseks.

Tehingud, mille käigus Emaettevõtte suurendab või vähendab oma osalust tema poolt juba kontrollitavas tütaretevõttes, kajastatakse kui omanike vahelisi tehinguid, mis ei tekita firmaväärtust ega kasumit või kahjumit. Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel otse omakapitalis.

KONSOLIDEERITUD AASTAARUANDE LISADES ESITATUD EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA ARUANDED

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse Emaettevõtte eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütaretevõtjatesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses. Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses ehk omandamisel makstava tasu õiglases väärtuses. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtus langusest tulenevate allahindlustega.

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.

Tavapärasel 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 Ettevõtte 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 ja kassade saldosid.

Rahavoogude aruanne on koostatud kasutades otsemeetodit ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad**SIDUSETTEVÕTTED**

Sidusettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Emaettevõtte poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu 20-50% sidusettevõtte hääleõigusest või emaettevõtja on võimeline muul moel kontrollima tüharettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud sidusettevõtjatesse on kajastatud aruannetes soetusmaksumuses. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksed**NÕUDED OSTJATE VASTU**

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

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

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

Varud

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

Ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus müüdavaid kinnistud, korteriomandid ja vallasvarana käsitletud korterid võetakse arvele omahinnas, mis koosneb nende otsestest ja kaudsetest väljaminekutest (sealhulgas laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude maksumusse ehituse perioodi jooksul), milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja valmiduses. Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

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

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, kui tavapärases äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast arvatakse maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „Kaubad, toore, materjal ja teenused“.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu 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 kinnisvara-investeering igal bilansipäeval õiglasel 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 maksma 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 arvestus-põhimõtteid, 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 tööeest. Juhul kui materiaalsete põhivarade objekti olulisematel komponentidel on oluliselt erinevad kasulikud eluead, siis võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina, määraes neile eraldi amortisatsioonimäärad vastavalt nende kasulikule tööeale.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsioonimäärad vaadatakse üle, kui on ilmnenu asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevaes 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. Muud hooldus- ja remondikuludid kajastatakse perioodikuludes.

VARADE VÄÄRTUSE LANGUS

Materiaalse 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 vähendamisena.

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

Rendid

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

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 eeldatavad suurenemist seoses inflatsiooniga.

ETTEVÕTE KUI RENTNIK

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Kapitalirendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Katkestamatu kasutusrendi tulevaste perioodide rendimaksete miinimumsumma leitakse rendilepingute mittekatkestavate perioodide rendimaksete baasil tuginedes järgmistele eeldustele:

- lepingute puhul, mida on võimalik katkestada poolte kokkuleppel, loetakse katkestamatuks perioodiks kolm kuud;
- kui lepingu katkestamiseks on nõutav etteteatamistähtaeg, siis loetakse katkestamatuks perioodiks etteteatamisperiood.

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 Ettevõttel 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, millest on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumus korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruandes real „Intressikulud“ nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

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 osapoolle.

TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED

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

Kohustuslik reservkapital

OMAKAPITAL JA RESERVID

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

Tulud

Tulu kaupade müügist 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 tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Valmidusastme meetodi alusel kajastatakse tulu osutatava teenuse valmidusastmest aruandekuupäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida, kui tellijaga on sõlmitud kokkulepe, milles on sätestatud teenuse osutaja ja tellija õigused ja kohustused ning tasu teenuse osutamise eest ja arveldamise põhimõtted. Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses koheselt aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

Intressitulu 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)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ kajastatakse otseselt põhi-tegevuse 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.

Intressikulu 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.

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtte maksuarvestus kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Ettevõttele täiendava maksusumma.

Seotud osapooled

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

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sealhulgas emaettevõtte 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 aastaaruandes 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. NÕUDED JA ETTEMAKSED

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	253 403	253 403	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	492 977	492 977	0	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	222 805	222 805	0	
Laenunõuded	1 538 908	2 000	1 536 908	13
Muud nõuded	435 733	404 733	31 000	
Intressinõuded	336 514	336 514	0	13
Viitlaekumised	99 219	68 219	31 000	
Ettemaksed	41 354	41 354	0	
Valmidusaste	179 885	179 885	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 165 065	1 597 157	1 567 908	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	273 196	273 196	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	127 805	127 805	0	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	54 959	54 959	0	
Laenunõuded	1 268 820	2 000	1 266 820	13
Muud nõuded	297 145	266 145	31 000	
Intressinõuded	161 287	161 287	0	13
Viitlaekumised	135 858	104 858	31 000	
Ettemaksed	55 198	47 824	7 374	
Valmidusaste	628 044	628 044	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 705 167	1 399 973	1 305 194	

LISA 3. VARUD

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	3 540 732	1 470 306
Valmistoodang	0	1 411 940
Müügiks ostetud kaubad	467	4 500
Ettemaksed varude eest	1 197	6 075
Kokku varud	3 542 416	2 892 821

Aruandeperioodidel ei ole varusid alla hinnatud.

LISA 4. TÜTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12890795	Everaus Capital OÜ	Eesti	ehitus	100	100
14724871	Lagedi Kodu OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	100
14739246	Everaus Ärimajad OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
14657784	Thor Capital OÜ	Eesti	ehitus	100	100
16109874	Ülemiste Kodu OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	100
16109590	Keila Kodu OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	100
14932612	EV Haldus OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	100	100
16216920	Everaus Finance OÜ	Eesti	muu	100	100
16732900	Kangru Kodud OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	0	100
16794717	Bauwaren OÜ	Eesti	ehitusmaterjalide ja -tarvete jaemüük	0	50
16803511	Raeküla Arendus OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	0	100
40203244603	M23 SIA	Läti	kinnisvara arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Muud muutused	31.12.2023
Everaus Capital OÜ	2 500	0	2 500
Lagedi Kodu OÜ	335 815	0	335 815
Everaus Ärimajad OÜ	1 058 450	0	1 058 450
Thor Capital OÜ	5 000	0	5 000
Ülemiste Kodu OÜ	2 500	0	2 500
Keila Kodu OÜ	314 740	0	314 740
EV Haldus OÜ	2 500	0	2 500
Everaus Finance OÜ	2 500	0	2 500
Kangru Kodud OÜ	0	2 500	2 500
Bauwaren OÜ	0	1 500	1 500
Raeküla Arendus OÜ	0	3 000	3 000
M23 SIA	41 289	0	41 289
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 765 294	7 000	1 772 294

LISA 5. SIDUSETTEVÖTJATE AKTSIAD JA OSAD

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16222872	Everaus Scandium OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	50	50
14631520	Luige Kodud OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	50	50
16491425	Laanekodu Arendus OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Everaus Scandium OÜ	1 515	1 515
Luige Kodud OÜ	80 000	80 000
Laanekodu Arendus OÜ	1 282	1 282
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	82 797	82 797

LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	11 612 204
Ostud ja parendused	9 051 031
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 196 826
Müügid	-662 000
Ümberliigitamised	-868 701
31.12.2023	22 329 360

	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	322 370
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-77 244
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	635 000

Varade õiglase väärtuse hindamisel on Everaus 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 tulevikus 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 seisuga 31.12.2023 on 2 320 432 eurot (31.12.2022: 663 228 eurot).

Vaata ka lisa 10.

LISA 7. LAENUKOHUSTISED

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressi-määr	Alus-valuuta	Lõpp-tähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Lühiajalised laenud							
Kaasatud laenud	3 589 876	3 589 876		11-18%	EUR	2024	
Seotud osapoolte laenud	1 410 000	1 410 000		12-18%	EUR	2024	13
Pangalaenud	200 000	200 000		6M Euribor + 10%	EUR	2024	
Muud laenud	720 000	720 000		1-10%	EUR	2024	
Lühiajalised laenud kokku	5 919 876	5 919 876					
Pikaajalised laenud							
Kaasatud laenud	4 225 796	298 266	3 927 530	11-13%	EUR	2024-2026	
Seotud osapoolte laenud	4 383 068	1 142 000	3 241 068	3-12%	EUR	2024-2027	13
Pangalaenud	3 649 628	1 956 628	1 693 000	6M Euribor + 4,5-8,9%	EUR	2025-2027	
Pikaajalised laenud kokku	12 258 492	3 396 894	8 861 598				
Kapitalirendikohustised kokku	73 600	11 503	62 097				
Laenukohustised kokku	18 251 968	9 328 273	8 923 695				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressi-määr	Alus-valuuta	Lõpp-tähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Lühiajalised laenud							
Kaasatud laenud	1 451 660	1 451 660		10-11%	EUR	2023	
Pangalaenud	200 000	200 000		10%	EUR	2023	
Lühiajalised laenud kokku	1 651 660	1 651 660					
Pikaajalised laenud							
Kaasatud laenud	1 312 037	850 037	462 000	11-12%	EUR	2024-2025	
Seotud osapoolte laenud	3 364 818	17 790	3 347 028	11-12%	EUR	2023-2025	13
Pangalaenud	3 007 000	706 859	2 300 141	6M Euribor + 4,5-8,9%; 10%	EUR	2025-2027	
Pikaajalised laenud kokku	7 683 855	1 574 686	6 109 169				
Kapitalirendikohustised kokku	58 057	7 740	50 317				
Laenukohustised kokku	9 393 572	3 234 086	6 159 486				

Laenukohustised on tagatud kohustisega seotud ärihoonete üürimisest laekuvate rahavoogudega.

Lühiajalised 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 laenuteeninuduse kattekordaja tingimus. Ettevõtte on saanud bilansipäevajärgselt kinnituse, et pank aktsepteerib kovenandi mittetäitmist seisuga 31.12.2023 ning laenu ennetähtaegset tagastamist ei nõuta.

Laenud on tagatud Everausi varadega summas 26,1 miljonit eurot (31.12.2022: 14,5 miljonit eurot).

LISA 8. VÕLAD JA ETTEMAKSED

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 240 886	1 960 886	280 000
Võlad töövõtjatele	83 147	83 147	0
Maksuvõlad	169 807	169 807	0
Muud võlad	875 481	827 143	48 338
Intressivõlad	450 884	402 546	48 338
Muud viitvõlad	424 597	424 597	0
Saadud ettemaksed	1 167 722	1 167 722	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 537 043	4 208 705	328 338

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	580 471	580 471	0
Võlad töövõtjatele	49 949	49 949	0
Maksuvõlad	421 546	421 546	0
Muud võlad	673 898	313 698	360 200
Intressivõlad	286 448	286 448	0
Muud viitvõlad	387 450	27 250	360 200
Saadud ettemaksed	809 935	809 935	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 535 799	2 175 599	360 200

Sisaldab tehinguid seotud osapooltega, vaata lisa 13.

LISA 9. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED JA VARAD

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 896 073	2 037 961
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	724 018	509 490
Kokku tingimuslikud kohustised	3 620 091	2 547 451

LISA 10. MÜÜGITULU

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 205 632	6 115 842
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 205 632	6 115 842
Kokku müügitulu	5 205 632	6 115 842
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	2 981 702	5 440 805
Ehitusteenused ja -materjalid	1 920 700	437 498
Üüritulu	303 230	237 539
Kokku müügitulu	5 205 632	6 115 842

Sisaldab tehinguid seotud osapooltega, vaata lisa 13.

LISA 11. MUUD ÄRITULUD

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 196 826	1 509 290	6
Muud	45 276	4 497	
Kokku muud äritulud	3 242 102	1 513 787	

LISA 12. TÖÖJÕUKULUD

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-645 430	-492 255
Sotsiaalmaksud	-220 648	-166 520
Kokku tööjõukulud	-866 078	-658 775
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	18	21

LISA 13. SEOTUD OSAPOOLED

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	798 950	161 287
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	120 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	7 805
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000	2 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	802 150	291 092
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 552 000	17 790
Kokku laenukohustised	2 552 000	17 790
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	268 670	233 532
Kokku võlad ja ettemaksed	268 670	233 532

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 536 908	1 266 820
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 536 908	1 266 820
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	130 670	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 110 398	3 347 028
Kokku laenukohustised	3 241 068	3 347 028

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	720 653	546 167	0	1 266 820	119 569
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000	0	0	2 000	0
Kokku antud laenud	722 653	546 167	0	1 268 820	119 569

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 266 820	434 434	-404 346	1 296 908	129 574
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	240 000	0	240 000	29 564
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000	0	0	2 000	0
Kokku antud laenud	1 268 820	674 434	-404 346	1 538 908	159 138

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 235 521	1 801 000	-1 671 703	3 364 818	372 090
Kokku laenukohustised	3 235 521	1 801 000	-1 671 703	3 364 818	372 090

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	130 670	0	130 670	1 385
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 364 818	3 107 898	-580 318	5 892 398	419 346
Kokku laenukohustised	3 364 818	3 238 568	-580 318	6 023 068	420 731

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	2 047 223	0	89 455
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	77 740	177 858	98 583	23 817
Kokku müüdid	77 740	2 225 081	98 583	113 272

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	80 394	43 439

Grupisisesed antud ja saadud laenud on tagatiseta.

Majandusperioodidel ei ole moodustatud seotud osapoolte vastu allahindluseid.

Vaata ka lisa 2, 7, 8 ja 10.

LISA 14. KONSOLIDEERIMATA BILANSS

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	8 420	102 640
Nõuded ja ettemaksed	225 797	126 333
Kokku käibevarad	234 217	228 973
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 855 091	1 848 091
Finantsinvesteeringud	250	0
Nõuded ja ettemaksed	1 840 731	1 733 000
Kokku põhivarad	3 696 072	3 581 091
Kokku varad	3 930 289	3 810 064
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	15 303	15 053
Kokku lühiajalised kohustised	15 303	15 053
Kokku kohustised	15 303	15 053
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 890	2 890
Muud reservid	3 699 610	3 699 610
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	92 511	-3 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 975	95 706
Kokku omakapital	3 914 986	3 795 011
Kokku kohustised ja omakapital	3 930 289	3 810 064

LISA 15. KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused tegevuskulud	-19 283	-8 690
Muud ärikulud	-1 660	-6 978
Kokku äriksam (-kahjum)	-20 943	-15 668
Intressitulud	140 918	121 184
Intressikulud	0	-9 810
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	119 975	95 706
Aruandeaasta kasum (kahjum)	119 975	95 706

LISA 16. KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-12 222	-3 826
Laekunud intressid	0	5
Muud rahavood äritegevusest	-20	1 905
Kokku rahavood äritegevusest	-12 242	-1 916
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütaretevõtjate soetamisel	-7 000	-743 795
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 282
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-250	0
Antud laenud	-11 028	-1 833 000
Antud laenude tagasimaksed	-93 209	131 000
Laekunud intressid	36 300	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-75 187	-2 447 077
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-142 500
Makstud intressid	-6 791	-6 284
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 700 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 791	2 551 216
Kokku rahavood	-94 220	102 223
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	102 640	417
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-94 220	102 223
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 420	102 640

LISA 17. KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2021	2 500	0	-9 550	-7 050
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	95 706	95 706
Emiteeritud osakapital	390	2 699 610	0	2 700 000
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	1 000 000	0	1 000 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	6 355	6 355
31.12.2022	2 890	3 699 610	92 511	3 795 011
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 765 294
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				2 948 089
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022				4 977 806
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	119 975	119 975
31.12.2023	2 890	3 699 610	212 486	3 914 986
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 772 294
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				4 500 004
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023				6 642 696

LISA 16. TEGEVUSE JÄTKUVUS

Everausi lühiajalised kohustised ületavad lühiajalisi varasid summas 7 576 320 eurot, sh lühiajalisena kajastatud pangalaenu osa 1 914 684 eurot (vaata lisa 7). Everausi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Everausi tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital Everausile majandusraskusi 2024. aasta majandusaastal ning vajadusel on Everausi omanikud valmis Everausi viivitamatult finantsiliselt toetama ja investeerima täiendavaid rahalisi vahendeid ulatuses, mis on vajalik Everausi majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

JUHATUSE KINNITUS 2023. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 07.05.2024. koostanud Everaus Kinnisvara OÜ tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Everaus Kinnisvara OÜ 31.12.2023 lõppenud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ning nende juurde on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne.

Aruanne on allkirjastatud digitaalselt.

Janar Muttik
Juhatuse esimees

Everaus Kinnisvara. Modernne. Mugav. Kodune.
Foto: Märt Lillesiim



Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2024

Everaus Kinnisvara OÜ (registrikood: 14476479) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR MUTTIK	Juhatuse liige	07.05.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Everaus Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Everaus Kinnisvara OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist 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 asjaolu

Juhime tähelepanu asjaolule, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud võrdlusandmed seisuga 31. detsember 2022 ja 2022. majandusaasta kohta on auditeerimata.

Muu informatsioon

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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
Ahtri 4, 10151 Tallinn
07.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Everaus Kinnisvara OÜ (registrikood: 14476479) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	07.05.2024
MERILI NÕMME	Vandeaudiitor	07.05.2024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	0		Jah