



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EV Haldus OÜ

registrikood: 14932612

tänava nimi, maja number: Reti tee 11

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 75312

e-posti aadress: everaus@everaus.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

EV Haldus OÜ (edaspidi ka „Ettevõte”) on Everaus Kinnisvara OÜ kontserni kuuluv tütarettevõte, mille põhitegevusalaks on grupi ärikinnisvara haldus.

Ettevõte haldab Reti tee multifunktsionaalset ärimaja Peetri alevikus, Rae vallas. Ärimaja teeb omanäoliseks julge ja eristuv arhitektuur ning suurepärane asukoht hinnatud elamu- ja äripiirkonna piirimail Tallinn-Tartu maantee vahetus läheduses. Ärimajas asuvad *stock-office* pinnad, kontorid ja külaliskorterid.

Samuti haldab Ettevõte Reti tee miniladude kompleksi, kus on ligikaudu 300 laoboksi.

Järgmisel majandusaastal valmib Vana-Tartu maanteeäärne Everaus Ärimaja, mis lisandub Ettevõtte portfelli.

Peamised finantsnäitajad (tuhandetes eurodes)	2023	2022	2021
Müügitulu	307	256	185
Ärikasum	9	5	0
Puhaskasum	5	2	-2
Varad kokku	40	60	54
Kohustised kokku	37	63	58
Omakapital kokku	3	-2	-4
Peamised finantssuhtarvud	2023	2022	
Ärikasumi marginaal (%)	2,93	1,95	
Puhaskasumi marginaal (%)	1,63	0,78	
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	2,04	1,61	
Varade tootlus (%)	0,10	0,04	
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid			
Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu x 100			
Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu x 100			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustised			
Varade tootlus = perioodi puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht			

Janar Muttik
Asutaja ja tegevjuht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 873	17 734	
Nõuded ja ettemaksed	31 982	42 681	
Nõuded ostjate vastu	7 346	7 691	
Nõuded seotud osapoolte vastu	203	1 836	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 972	4 693	
Ettemaksed	22 461	28 461	
Kokku käibevarad	39 855	60 415	
Kokku varad	39 855	60 415	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 564	37 575	
Võlad tarnijatele	7 014	25 851	
Muud võlad	13	4 521	3
Tulevaste perioodide tulud	8 113	2 779	
Muud saadud ettemaksed	4 424	4 424	
Kokku lühiajalised kohustised	19 564	37 575	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	17 001	25 000	3
Kokku pikaajalised kohustised	17 001	25 000	
Kokku kohustised	36 565	62 575	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 660	-6 727	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 450	2 067	
Kokku omakapital	3 290	-2 160	
Kokku kohustised ja omakapital	39 855	60 415	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	306 773	256 083	2
Muud äritulud	141	243	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-289 452	-250 729	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 301	-34	
Muud ärikulud	-1 228	-496	
Ärikasum (kahjum)	8 933	5 067	
Intressitulud	11	0	
Intressikulud	-3 494	-3 000	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 450	2 067	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 450	2 067	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EV Haldus 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Raamatupidamise aastaaruandes on korrigeeritud allolevaid kirjeid.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed	42 129	541	42 670
Võlad ja ettemaksed	29 234	8 340	37 574
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 289	-2 438	-6 727
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 418	-5 361	2 057
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-251 340	601	-250 739
Mitmesugused tegevuskulud	-198	164	-34
Muud ärikulud	2 630	-3 126	-496
Intressikulud	0	-3 000	-3 000

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 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 saldosisid.

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.

Rendid

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.

ETTEVÕTE KUI RENTNIK

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, 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 õiglase 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

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 osapoolale.

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.

Tulud

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.

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 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.

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 netosummal.

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 äriolukordadele, 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.

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

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 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	306 773	256 083
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	306 773	256 083
Kokku müügitulu	306 773	256 083
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äripindade renditulu	306 773	256 083
Kokku müügitulu	306 773	256 083

Sisaldab tehinguid seotud osapooltega, vaata lisa 3.

Lisa 3 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 ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	203	1 836
Kokku nõuded ja ettemaksed	203	1 836
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 960	23 968
Kokku võlad ja ettemaksed	1 960	23 968

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17 001	25 000
Kokku laenukohustised	17 001	25 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	25 000	0	0	25 000	3 000
Kokku laenukohustised	25 000	0	0	25 000	3 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	25 000	0	-7 999	17 001	3 494
Kokku laenukohustised	25 000	0	-7 999	17 001	3 494

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	29 860	43 376
Kokku müüdnud	29 860	43 376

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	238 193	197 118
Kokku ostetud	238 193	197 118

Grupsisised saadud laenud on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 14% (2022: 12%) aastas, lõpptähtajaga detsember 2026.

Aruandeperioodil ei ole juhatuse liikme(te)le arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Majandusperioodidel ei ole moodustatud seotud osapoolte vastu allahindluseid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.05.2024

EV Haldus OÜ (registrikood: 14932612) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR MUTTIK	Juhatuse liige	03.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 660
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 450
Kokku	790
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	790
Kokku	790

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	306773	100.00%	Jah