

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Evori Kinnisvara OÜ

registrikood: 14202026

tänav a nimi, Roosikrantsi tn 2

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10119

telefon: +372 5033657

e-posti aadress: sarapuu.elar@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Kasutusrent	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Evori Kinnisvara OÜ põhitegevuseks on kinnisvaraala tegevus. Ettevõtte omab kinnistuid, mida renditakse välja kasutusrendi tingimustel. Aruandeaastal tagastati kinnistute soetamiseks võetud pangalaenu 231 tuhat eurot ja maksti intresse 92 tuhat eurot. Evori Kinnisvara OÜ omab tütarettevõtet Mustamäe Päikesepark OÜ, kes tegeleb päikeseenergiast elektri tootmisega.

Aruandeaasta müügitulu kokku oli 843 tuhat eurot ning puhastulu 224 tuhat eurot.

Ettevõttes oli 4 töötajat, kellest 2 töötab töölepingu ja 2 tööettevõtulepingu alusel ning neile arvestatud töötasud kokku moodustasid 25,7 tuhat eurot. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Majandustulemust on mõjutanud nii koroonajärgne - ja energiakriis kui ka Venemaa-Ukraina sõda. Milliseid tagajärgi majandusele sõda põhjustab ei oska keegi veel adekvaatselt hinnata.

Peamised finantssuhtarvud

	2022	2021
Raha osatähtsus käibevarast	55%	42%
(raha*100 / käibevara)		
Koguvara puhasrentaablus (ROA)	3,0%	1,8%
(puhaskasum*100 / varad kokku)		
Tasuvusmarginal	27%	22%
(puhaskasum*100 / müügitulu)		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	62,66%	98,13%
(puhaskasum*100 / omakapital)		
Omakapitali osatähtsus	4,8%	1,8%
(omakapital *100 /kogupassiva)		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	178 105	122 157	
Nõuded ja ettemaksed	145 578	168 845	2
Kokku käibevarad	323 683	291 002	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	45 954	11 365	4
Kinnisvarainvesteeringud	7 120 000	7 000 000	5
Materiaalsed põhivarad	2 449	0	6
Kokku põhivarad	7 168 403	7 011 365	
Kokku varad	7 492 086	7 302 367	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	204 419	233 760	8
Võlad ja ettemaksed	88 071	98 360	9
Kokku lühiajalised kohustised	292 490	332 120	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 447 927	6 649 383	8
Võlad ja ettemaksed	394 069	187 336	9
Kokku pikaajalised kohustised	6 841 996	6 836 719	
Kokku kohustised	7 134 486	7 168 839	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	130 778	3	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 072	131 025	
Kokku omakapital	357 600	133 528	
Kokku kohustised ja omakapital	7 492 086	7 302 367	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	842 996	594 784	11
Muud äritulud	1 871	1 774	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-289 399	-150 701	12
Mitmesugused tegevuskulud	-28 193	-47 230	13
Tööjõukulud	-34 363	-25 660	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-222	0	6
Ärikasum (kahjum)	492 690	372 967	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	34 589	8 865	4
Intressitulud	19	15	
Intressikulud	-303 226	-250 822	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	224 072	131 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 072	131 025	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Evori Kinnisvara OÜ on koostanud väikeettevõtte lühendatud aastaaruande; raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtusel, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Evori Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel skeemi nr.1

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtapabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks on ettevõtte, mille üle Evori Kinnisvara OÜ-l on valitsev mõju.

Valitseva mõju olemasolu eeldatakse üldiselt juhul, kui ettevõtte omanduses on rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest.

Sidusettevõtteks on ettevõtte, mille üle Evori Kinnisvara OÜ-l on oluline mõju ja mis ei ole Evori kinnisvara OÜ tütarettevõtte. Olulise mõju olemasolu eeldatakse üldiselt juhul, kui Kaubakeskus OÜ omanduses on rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetele arvestatakse kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investeering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitali muutustes ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega (negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega). Omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse. Evori Kinnisvara OÜ tütarettevõtete bilansipäeva näitajad vastavad raamatupidamise seaduses

§3 p.15 ja p.18 defineeritud väikese konsolideerimisgrupi näitajatele ning järgides raamatupidamise seaduse § 29 (konsolideerimise erandid) ei ole Evori kinnisvara OÜ kohustatud koostama konsolideeritud aruannet. Sellest tulenevalt kajastatakse tütarettevõtted kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega. Ostjate laekumata arvetel laekumise tõenäosuse hindamisel käsitletakse iga arvet eraldi. Summad, mille laekumine on ebatõenäoline kantakse kuludesse ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses. Varude arvestamisel on kasutatud FIFO meetodit.

Varud mille füüsiline seisund on halvenenud või mille turuhind on langenud alla soetusmaksumuse hinnatakse alla.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, aga kinnisvarainvesteeringud mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodil kajastatavatele kinnisvaraobjektidele määratakse amortisatsiooninormid

lähtudes eeldatavast kasutuseast. Maad ei amortiseerita. Juhul, kui kinnisvara turul ei toimu sisulisi muudatusi, siis kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus hinnatakse ümber üks kord kolme aasta jooksul. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasel väärtusel kasutatakse võimalusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivara on vara, mille soetusmaksumus on üldjuhul üle 1000 euro ja kasulik tööiga pikem kui üks aasta. Põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninormid määratakse sõltuvalt põhivarade kasulikust tööeast, mis on keskmiselt 20%. Materiaalne põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse rendilepinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Seotud osapooltena käsitletakse omanikke, teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	127 063	127 063	
Ostjatelt laekumata arved	127 063	127 063	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 763	16 763	3
Muud nõuded	19	19	
Intressinõuded	19	19	
Ettemaksed	1 733	1 733	
Tulevaste perioodide kulud	1 733	1 733	
Kokku nõuded ja ettemaksed	145 578	145 578	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	168 237	168 237	
Ostjatelt laekumata arved	168 237	168 237	
Muud nõuded	15	15	
Intressinõuded	15	15	
Ettemaksed	593	593	
Tulevaste perioodide kulud	593	593	
Kokku nõuded ja ettemaksed	168 845	168 845	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	16 763		9 822
Üksikisiku tulumaks		756	690
Sotsiaalmaks		1 387	1 277
Kohustuslik kogumispension		34	31
Töötuskindlustusmaksed		61	56
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16 763	2 238	11 876

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16240812	Mustamäe Päikesepark OÜ	Eesti	Elektrienergia tootmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Mustamäe Päikesepark OÜ	11 365	34 589	45 954
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	11 365	34 589	45 954

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Mustamäe Päikesepark OÜ	100	28.05.2021	2 500

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	0
Ostud ja parendused	7 000 000
31.12.2021	7 000 000
Ostud ja parendused	120 000
31.12.2022	7 120 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	546 522	405 995
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	289 399	150 702

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Juhatuse hinnangul vastavad sõltumatutelt osapooltelt soetatud kinnistute hinnad jätkuvalt bilansipäeva seisuga turuväärtusele. Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistuid rendib ettevõtte välja kasutusrendi tingimustel.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	2 671	2 671
Amortisatsioonikulu	-222	-222
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 671	2 671
Akumuleeritud kulum	-222	-222
Jääkmaksumus	2 449	2 449

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	546 522	405 995	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	7 120 000	7 000 000	5
Kokku	7 120 000	7 000 000	5

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping	3 699 013	204 419	3 494 594		4,519%	EUR	2026
Laenuleping	2 067 333		2 067 333		7%	EUR	2024
Laenuleping	886 000		886 000		7%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	6 652 346	204 419	6 447 927				
Laenukohustised kokku	6 652 346	204 419	6 447 927				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping	3 929 810	233 760	3 696 050		2,2%+6 kuu euribor	EUR	2026
Laenuleping	2 067 333		2 067 333		7%	EUR	2024
Laenuleping	886 000		886 000		7%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	6 883 143	233 760	6 649 383				
Laenukohustised kokku	6 883 143	233 760	6 649 383				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	7 120 000	7 000 000
Kokku	7 120 000	7 000 000

Aruandeaastal tagastatud pangalaenu 230 797 (2021: 135 190) eurot ning makstud intresse 92 458 (2021:50 915) eurot.

Pangalaenu tagatiseks on seatud soetatud kinnistutele hüpoteegid väärtuses kokku 10 189 398 eurot ning omaniku ettevõtte poolt antud garantii summas 4 065 000 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	36 491	36 491		
Võlad töövõtjatele	1 770	1 770		
Maksuvõlad	2 238	2 238		3
Muud võlad	402 427	8 358	394 069	
Intressivõlad	402 427	8 358	394 069	
Saadud ettemaksed	39 214	39 214		
Tulevaste perioodide tulud	39 214	39 214		
Kokku võlad ja ettemaksed	482 140	88 071	394 069	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	43 098	43 098		
Võlad töövõtjatele	1 671	1 671		
Maksuvõlad	11 876	11 876		3
Muud võlad	191 659	4 323	187 336	
Intressivõlad	191 659	4 323	187 336	
Saadud ettemaksed	37 392	37 392		
Tulevaste perioodide tulud	37 392	37 392		
Kokku võlad ja ettemaksed	285 696	98 360	187 336	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	283 880	104 823
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	70 970	26 206
Kokku tingimuslikud kohustised	354 850	131 029

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	842 996	594 784	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	842 996	594 784	
Kokku müügitulu	842 996	594 784	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda kinnisvara üürileandmine	546 522	405 995	7
Enda kinnisvara käitus	296 474	188 789	
Kokku müügitulu	842 996	594 784	

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	253 588	145 636
Alltöövõtutööd	35 811	5 065
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	289 399	150 701

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	0	100
Riiklikud ja kohalikud maksud	16 893	22 021
Transpordikulud	3 965	2 130
Kindlustuskulud	3 887	1 310
Lepingutasud	2 025	21 342
Muud	1 423	327
Kokku mitmesugused tegevuskulud	28 193	47 230

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	25 682	19 193
Sotsiaalmaksud	8 681	6 467
Kokku tööjõukulud	34 363	25 660
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	85 690	107 535
Kokku nõuded ja ettemaksed	85 690	107 535

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 953 333	2 953 333
Kokku laenukohustised	2 953 333	2 953 333
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	394 069	187 336
Kokku võlad ja ettemaksed	394 069	187 336

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 290 000	336 667	2 953 333	195 585
Kokku laenukohustised	3 290 000	336 667	2 953 333	195 585
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 953 333	2 953 333	206 733	
Kokku laenukohustised	2 953 333	2 953 333	206 733	

MÜÜDUD	2022	2021	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tütarettevõttjad			119 000
Kokku müüdud			119 000

OSTETUD	2022	2021	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Tütarettevõttjad	18 204	5 960	
Kokku ostetud	18 204	5 960	

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 065 000	4 065 000	
Kokku saadud garantiid/tagatised	4 065 000	4 065 000	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.02.2023

Evori Kinnisvara OÜ (registrikood: 14202026) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS KAMM	Juhatuse liige	08.02.2023
ELAR SARAPUU	Juhatuse liige	08.02.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Evori Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

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

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 lahkneb 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 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.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk

Prokurist

Vandeauditori number 519

PKF Estonia Osaühing

Auditoortetvõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

09.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Evori Kinnisvara OÜ (registrikood: 14202026) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	09.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	130 778
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 072
Kokku	354 850
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	354 850
Kokku	354 850

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	130 778
Aruandeaasta kasum (kahjum)	224 072
Kokku	354 850
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	354 850
Kokku	354 850

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	842996	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing STRATEGIUS	10906486	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1750 EUR (Lihtomand)
Korsika OÜ	14038845	Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	750 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5033657
E-posti aadress	sarapuu.elar@gmail.com