

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Everaus Kinnisvara OÜ

registrikood: 14476479

tänavanimi, maja number: Reti tee 11

alevik: Peetri alevik

vald: Rae vald

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 75312

telefon: +372 55533077

e-posti aadress: everaus@everaus.ee

veebilehe aadress: www.everaus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne 2022

Everaus Kinnisvara OÜ on Everaus Kinnisvara grupi haldusettevõtte (emaettevõtte) mille alla kuuluvad erinevad grupi tütarettevõtted. Everaus Kinnisvara rajab ühtse ja isikupärase arhitektuuriga terviklikke elu- ja ärikeskkondi. 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. Parima kvaliteedi tagamiseks juhime ja haldame kinnisvaraarenduse kõiki etappe alates tootearendusest kuni müügi ja ehituseni ise.

Oleme suunanäitajad ja trendiloojad. Korduvalt auhinnatud ja tunnustatud kodud Uuesalu Kodus ja Lagedi Kodus on kodud, mille üle oleme uhked nii meie kui kodu omanikud. 2022 aastal valmis Keila Kodu nelja kortermajaga silmapaistev arendus Keila linnas, mille märksõnadeks on energiasäästlikkus, modernne disain, kasutajamugavus nii majas sees kui väljas (tarbeaiad, puhkenurgad jne).

Olulisemad tegevused 2022. aastal

2022. aastal laiendati osanike ringi ning kaasati tulevaste arenduste rahastamiseks 2 miljonit eurot. Raha kaasamine tugevdas ettevõtte finantsseisu, mis annab positiivse tõuke suuremateks rahakaasamiseks tulevikus, mil alustatakse ettevõtte portfellis olevaid mastaapseid arendusprojekte.

Kasvasime oma portfelli jõudsalt nii elu- kui ärikinnisvara osas. Omandasime mitu uut elamuarendust. Hetkel on Everaus Kinnisvara grupi portfellis üle 800 elamuühiku (nii korterid, ridaelamud, paarismajad kui eramud) ja üle 100 000m² äripinda.

Ettevõtte pikemaajaliseks strateegiaks on jätkuv kiire kasv koos personali professionaalsuse arendamise, parandades ettevõtte kulude juhtimist ja läbipaistvust.

Eeldused ettevõtte kasvuks on olemas, sest ettevõtte grupil on piisavalt maad, millest osadel käib detailplaneeringu menetlus. Kui varasemalt oli ettevõtte eesmärgiks kiire kasv, siis 2023. aastal on eesmärgiks olemasolevas mahus kasumlikkuse kasvatamine.

Everaus Kinnisvara kolmel suurel arendusel (Uus-Peetri elu- ja ärilinnak, Ülemiste Kodu ja Lagedi Kodu) on käimas detailplaneeringu menetlused, mille läbiviimisel ja maa-alade väärindamisel toimuvad mitmekordsed väärtuste kasvud, mis kahe kuni kolme aasta pärast avaldavad kasumlikkusele suurt positiivset mõju.

Vaade 2023. aastale

Majandusolukorrast on räägitud palju ning esile on kerkinud mitmeid erinevaid arvamusi. Kui 2022. aasta neljandas kvartalis olid enamus aramusliidritest ja analüütikutest väga pessimistlikud, siis 2023. aasta alguses on märgata mõningaid positiivseid ilminguid: kardetud energiakriisist tulenev hinnatõus on asendunud langusega ning valdava osa energiakandjate hinnatase on kriisieelse perioodiga samal tasemel. Kuigi erinevaid negatiivseid ohte on palju, siis võimalused nende realiseerumiseks on minimaalsed ja hetkeolukord annab lootust, et 2023. aasta teisel poolel näeme juba esimesi majanduse taastumise märke. Seda on täheldada ka kinnisvara müügitehingutes, kus peale talvist seisakut on toimumas vaikne taastumine.

Kuigi euribori tõus teeb kõigile muret, siis pangad ei ole seni laenuandmist pidurdanud. Ometi tuleb mõista, et paljude klientide laenuvõimekus vähenenud ning sellest tulenevalt on kinnisvara soetamiseks vajalik varasemast suurem omakapitali osalus, mis omakorda on tinginud olukorra, kus osad kliendid on sunnitud võimalikust kinnisvaratehingust loobuma. Positiivne on, et analüütikute sõnul on hetkel eraisikute säästude kogusumma ajalooliselt kõrgeim ning inimestel on huvi oma raha investeerida – see omakorda annab lootust kinnisvaraturu kiiremale taastumisele kui eelmise majanduskriisi perioodil.

Everaus Kinnisvara 2023. aastal oma plaane kardinaalselt muuta ei plaani ning oleme alustamas sellel aastal nelja uue arendusega: Kindlusepealse Villad Järvekülas, Luige Kodu ridaelamud ja Kangru Kodu elamukvartal Kiili vallas ning Viimsiranna Residendid Viimsi poolsaarel. Riskide maandamiseks oleme ehitusse minevad arendused jaganud etappideks. Ärikinnisvara segmendis alustame Rae valda Peetrisse uue hoone ehitust, mis valmib 2024. aasta kevadel ja on praeguseks juba 80% ulatuses üürnikega kaetud.

Kuigi globaalselt ei ole riskid kadunud ning ka finantsturud pole näidanud stabiliseerimise märke, siis meie usume, et praegune ajajärk on hea kasvuperioodiks valmistumiseks, mis eelduste kohaselt saab peale 2023. aasta teise poole stabiliseerumist alguse juba 2024. aastal.

Janar Muttik

Juhatuse esimees



Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Müügitulu (tuh eur)	0	0
Puhaskasum/kahjum (tuh eur)	96	1
Likviidsuskordaja	29,89	0,00
ROA	2,51%	0,36%
ROE	2,52%	20,23%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

likviidsuskordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	102 640	417	
Nõuded ja ettemaksed	122 331	3 525	2
Kokku käibevarad	224 971	3 942	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	848 852	110 128	3
Finantsinvesteeringud	1 000 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	1 733 000	31 000	2
Kokku põhivarad	3 581 852	141 128	
Kokku varad	3 806 823	145 070	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	8 564	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	8 564	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	142 500	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	142 500	
Kokku kohustised	8 564	142 500	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 890	2 500	8
Muud reservid	3 699 610	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70	-450	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 689	520	
Kokku omakapital	3 798 259	2 570	
Kokku kohustised ja omakapital	3 806 823	145 070	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Muud äritulud	0	900
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-917	0
Mitmesugused tegevuskulud	-11 316	0
Muud ärikulud	-6 978	-380
Ärikasum (kahjum)	-19 211	520
Intressitulud	114 900	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	95 689	520
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 689	520

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Everaus KV OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aastaaruanne on koostatud vastavalt väikettevõttele kohaldatud lühendatud aastaaruande põhimõtetele.

Ettevõtte kui konsolideeriv üksus on vabastatud konsolideerimise kohustusest tulenevalt Raamatupidamise seaduse § 29 (2) kuna konsolideeritud näitajad ei ületa väikese konsolideerimisgrupi tingimusi.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Ettevõtte võtab finantsvara või -kohustise arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on valitsev mõju. Tütarettevõtjat loetakse valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõtjatesse on kajastatud emaettevõtja 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, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis 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 laekuvate nõuete kulu on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad.

Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne aruandekuupäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse aruandekuupäeva seisuga ning eraldise suurusi hinnatakse uuesti igal aruandekuupäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev Intressimäär.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Kulud

Aruandeperioodi tuludest arvatakse maha nendesamade tulude tekkega seotud kulud. Väljaminekuid, millele vastavad tulud tekivad mingil muul perioodil, kajastatakse kuludena samal perioodil, mil tekivad nendega seotud tulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud väljamakset tegeva äriühingu tasandil tulumaksuga. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

Emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud;

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Teised olulise osalusega omanikud;

Osaühingu juhatus ja nõukogu, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	122 079	122 079	0	10
Laenunõuded	1 702 000	0	1 702 000	10
Ettemaksed	252	252	0	
Muud makstud ettemaksed	252	252	0	
Tähtajaline hoius	31 000	0	31 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 855 331	122 331	1 733 000	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 525	3 525	0	10
Tähtajaline hoius	31 000	0	31 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 525	3 525	31 000	

Lisa 3 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
12890795	Everus Capital OÜ	Eesti	Ehitus	100	100
16216920	Everaus Finance OÜ	Eesti	Finantsteenused	100	100
14739246	Everaus Ärimajad OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	90	100
14932612	EV Haldus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
16109590	Keila Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	85	100
14724871	Lagedi Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	85	100
14657784	Thor Capital OÜ	Eesti	Rasketehnika haldus ja rent	100	100
16109874	Ülemiste Kodu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
M23 SIA	100	04.04.2022	41 289
Everaus Ärimajad OÜ	10	29.04.2022	56 000
Lagedi Kodu OÜ	15	29.04.2022	332 500
Keila Kodu OÜ	15	29.04.2022	311 500

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16222872	Everaus Scandium OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
14631520	Luige Kodud OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Laanekodu Arendus OÜ	50	02.05.2022	1 250

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
Muud	1 000 000	1 000 000
31.12.2022	1 000 000	1 000 000

Finantsinvesteering tütarettevõtte vabatahtlikku reservfondi.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	142 500	0	142 500		10-12%	EUR	2023	10
Pikaajalised laenud kokku	142 500	0	142 500					
Laenukohustised kokku	142 500	0	142 500					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	8 564	8 564
Kokku võlad ja ettemaksed	8 564	8 564

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 890	2 500
Osade arv (tk)	64	1

Everaus Kinnisvara OÜ vaba omakapital seisuga 31. detsember 2022 moodustas 95 759,00 eurot. Aruandekuupäeva seisuga on osanikele võimalik dividendidena välja maksta 76 607,00 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 19 152,00 eurot.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

2022. aastal ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasusid ei makstud.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	122 079	3 525	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	122 079	3 525	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 702 000	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 702 000	0	
Laenukohustised			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	120 000	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	22 500	6

Kokku laenukohustised	0	142 500	
------------------------------	----------	----------------	--

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	0	1 702 000	0	1 702 000	112 179	2
Kokku antud laenud	0	1 702 000	0	1 702 000	112 179	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	0	120 000	120 000	0	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	18 500	4 000	22 500	0	6
Kokku laenukohustised	18 500	124 000	142 500	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	120 000	120 000	0	0	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	22 500	22 500	0	0	6
Kokku laenukohustised	142 500	142 500	0	0	

ANTUD GARANTIID/TAGATISED	
----------------------------------	--

2022. aastal juhatusele tasusid ei arvestatud

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2023

Everaus Kinnisvara OÜ (registrikood: 14476479) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR MUTTIK	Juhatuse liige	02.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Everaus Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Everaus Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 6 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Everaus Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Merili Nõmme

Vandeaudiitori number 733

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, 10117 Tallinn

02.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Everaus Kinnisvara OÜ (registrikood: 14476479) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	02.05.2023
MERILI NÕMME	Vandeaudiitor	02.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 689
Kokku	95 759
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	95 759
Kokku	95 759

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 689
Kokku	95 759

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
MSL Consulting OÜ	12177896	Eesti	14 EUR (Lihtomand)
Southwestern Ventures OÜ	12214427	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	12 EUR (Lihtomand)
Salesleader OÜ	11852278	Soonlepa küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, Eesti	379 EUR (Lihtomand)
OÜ VM	11473405	Rannamõisa küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	379 EUR (Lihtomand)
OÜ Müügiguru	11202037	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	379 EUR (Lihtomand)
AK Kapital OÜ	11439006	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	379 EUR (Lihtomand)
Vaskor Holding OÜ	12816528	Eesti	14 EUR (Lihtomand)
Tribe Wealth Management OÜ	14982596	Eesti	4 EUR (Lihtomand)
Tafolio OÜ	12556642	Eesti	4 EUR (Lihtomand)
Sarunas Rapalis Consulting OÜ	12557239	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
Rikken Invest OÜ	12811985	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
Purple Duck OÜ	12278717	Eesti	5 EUR (Lihtomand)
OÜ Sweet Finance	12114909	Eesti	7 EUR (Lihtomand)
OÜ Sky Island Invest	12597374	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
OÜ Rohe Invest	10828028	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
OÜ Panama Papers	14978749	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
OÜ Koiv Consulting	12038410	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
OÜ Karu Invest	12664024	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
OÜ Janlis	12015415	Eesti	3 EUR (Lihtomand)
OÜ Desarrollo	12262863	Eesti	2 EUR (Lihtomand)
OÜ Bigbai Consulting	12588702	Eesti	2 EUR (Lihtomand)
Osaühing Texnord	11366299	Eesti	1 EUR (Lihtomand)

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Autra	10028979	Eesti	7 EUR (Lihtomand)
Ollat OÜ	12544366	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
Neith Tech OÜ	12994744	Eesti	4 EUR (Lihtomand)
Nakamoto OÜ	16364709	Eesti	2 EUR (Lihtomand)
MS Varad OÜ	14758077	Eesti	2 EUR (Lihtomand)
Meter Invest OÜ	16398217	Eesti	4 EUR (Lihtomand)
Merger Consult OÜ	14276467	Eesti	4 EUR (Lihtomand)
MB Herojaus daiktai		Läti	2 EUR (Lihtomand)
Lõhmus & Oolo Holdings OÜ	14104074	Eesti	2 EUR (Lihtomand)
Lennuliikluse tugiteenuste OÜ	12617869	Eesti	3 EUR (Lihtomand)
KML Invest OÜ	11968348	Eesti	3 EUR (Lihtomand)
Klanes OÜ	16214039	Eesti	5 EUR (Lihtomand)
Kirtel OÜ	12439540	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
KaiZen Consult Ltd		Bulgaaria	7 EUR (Lihtomand)
J&R Assets Management OÜ	12100557	Eesti	1005 EUR (Lihtomand)
Iskiaki OÜ	16134122	Eesti	2 EUR (Lihtomand)
Intranaut OÜ	16213330	Eesti	5 EUR (Lihtomand)
Harper Vara OÜ	14269119	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
Hall OÜ	11834145	Eesti	3 EUR (Lihtomand)
GRI ASSETS OÜ	14742811	Eesti	101 EUR (Lihtomand)
Freedom OÜ	14209399	Eesti	11 EUR (Lihtomand)
Fraiman Investments OÜ	12027263	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
EV Holding OÜ	16500207	Eesti	14 EUR (Lihtomand)
Erko Vara OÜ	14799403	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
EK Holdings OÜ	12008047	Eesti	3 EUR (Lihtomand)

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
CK Capital OÜ	14331628	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
Cisca OÜ	12889585	Eesti	14 EUR (Lihtomand)
B.O.M.O. Invest OÜ	12380870	Eesti	9 EUR (Lihtomand)
BB holdings OÜ	14221331	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
Ausman Capital OÜ	16372873	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
Aleste Group OÜ	11810239	Eesti	14 EUR (Lihtomand)
ALBI CTF Osaühing	10370560	Eesti	12 EUR (Lihtomand)
Agate OÜ	12442003	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
ABClosing OÜ	12663763	Eesti	4 EUR (Lihtomand)
Uku Kruusamäe	10.10.1992	Hongkong	7 EUR (Lihtomand)
Petar Atanasov Petkov	09.08.1998	Bulgaaria	3 EUR (Lihtomand)
Mait Kaup	38404260420	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
Lyubomir Teodorov Lyubenov	01.06.1993	Bulgaaria	1 EUR (Lihtomand)
Liane Raave	48112092747	Eesti	2 EUR (Lihtomand)
Karol Mets	39305166019	Eesti	14 EUR (Lihtomand)
Guido Metsla	36109150212	Eesti	1 EUR (Lihtomand)
Denislav Nikolaev Nikolov	29.10.1997	Bulgaaria	5 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 55533077
E-posti aadress	everaus@everaus.ee
Veebilehe aadress	www.everaus.ee