

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Evori Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 14202026

**tänavanimi:** Roosikrantsi tn 2

**maja number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad     | 8  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud             | 9  |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad               | 10 |
| Lisa 6 Laenukohustised                      | 11 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                  | 12 |
| Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 12 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad    | 13 |
| Lisa 10 Müügitulu                           | 13 |
| Lisa 11 Kasutusrent                         | 13 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 13 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud           | 14 |
| 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 193 tuhat eurot ja maksti intresse 194 tuhat eurot, mida on 110% rohkem kui möödunud aastal. Evori Kinnisvara OÜ omab tütarettevõtet Mustamäe Päikesepark OÜ, kes tegeleb päikeseenergiast elektri tootmisega. Aruandeaasta müügitulu kokku oli 750 tuhat eurot ning puhastulu 76 tuhat eurot. Majandustulemust mõjutas euribori järsk tõus. Ettevõttes oli 4 töötajat, kellest 2 töötab töölepingu ja 2 tööettevõtulepingu alusel ning neile arvestatud töötasud kokku moodustasid 28 tuhat eurot. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse tegevust ettevõtte põhitegevusalal

### Peamised finantssuhtarvud

|                                   | 2023   | 2022   |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Raha osatähtsus käibevarast       | 50%    | 55%    |
| (raha*100 / käibevara)            |        |        |
| Koguvara puhasrentaablus (ROA)    | 0,96%  | 3,0%   |
| (puhaskasum*100 / varad kokku)    |        |        |
| Tasuvusmarginal                   | 10,2%  | 27%    |
| (puhaskasum*100 / müügitulu)      |        |        |
| Omakapitali puhasrentaablus (ROE) | 17,58% | 62,66% |
| (puhaskasum*100 / omakapital)     |        |        |
| Omakapitali osatähtsus            | 5,5%   | 4,8%   |
| (omakapital *100 /kogupassiva)    |        |        |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 147 623          | 178 105          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 144 731          | 145 578          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>292 354</b>   | <b>323 683</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 50 715           | 45 954           | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 7 588 002        | 7 120 000        | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 1 117            | 2 449            | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>7 639 834</b> | <b>7 168 403</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 932 188</b> | <b>7 492 086</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 189 882          | 204 419          | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 80 586           | 88 071           | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>270 468</b>   | <b>292 490</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 6 602 420        | 6 447 927        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 625 400          | 394 069          | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>7 227 820</b> | <b>6 841 996</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>7 498 288</b> | <b>7 134 486</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250              | 250              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 354 850          | 130 778          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 76 300           | 224 072          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>433 900</b>   | <b>357 600</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>7 932 188</b> | <b>7 492 086</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 749 528        | 842 996        | 10      |
| Muud äritulud                               | 0              | 1 871          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -205 177       | -289 399       | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -29 813        | -28 193        | 13      |
| Tööjõukulud                                 | -37 523        | -34 363        | 14      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -1 332         | -222           | 5       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>475 683</b> | <b>492 690</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 4 761          | 34 589         | 3       |
| Intressitulud                               | 24 144         | 19             |         |
| Intressikulud                               | -428 288       | -303 226       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>76 300</b>  | <b>224 072</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>76 300</b>  | <b>224 072</b> |         |

# 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 õiglases väärtuses, 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 osutada 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 väärtpapereid (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% tütar-ettevõtte hääleõigusest.

Sidusettevõtteks on ettevõtte, mille üle Evori Kinnisvara OÜ-l on oluline mõju ja mis ei ole Evori kinnisvara OÜ tütar-ettevõtte. 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 tütar-ettevõtete 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 tütar-ettevõtteid 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 õiglasesse väärtusesse 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 akumuleeritud 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 õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust 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 ilmsid 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)

|                                    | 31.12.2023     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 139 730        | 139 730        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 139 730        | 139 730        |
| Muud nõuded                        | 17             | 17             |
| Intressinõuded                     | 17             | 17             |
| Ettemaksed                         | 4 984          | 4 984          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 4 984          | 4 984          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>144 731</b> | <b>144 731</b> |
|                                    |                |                |
|                                    | 31.12.2022     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 127 063        | 127 063        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 127 063        | 127 063        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 16 763         | 16 763         |
| Muud nõuded                        | 19             | 19             |
| Intressinõuded                     | 19             | 19             |
| Ettemaksed                         | 1 733          | 1 733          |
| Tulevaste perioodide kulud         | 1 733          | 1 733          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>145 578</b> | <b>145 578</b> |

## Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                         |            |                         |                  |            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus  | Asukohamaa | Põhitegevusala          | Osalus määra (%) |            |
|                                                        |                         |            |                         | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 16240812                                               | Mustamäe Päikesepark OÜ | Eesti      | Elektrienergia tootmine | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |               |                                        |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------|---------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2022    | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2023    |
| Mustamäe Päikesepark OÜ                                               | 45 954        | 4 761                                  | 50 715        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>45 954</b> | <b>4 761</b>                           | <b>50 715</b> |

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

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |           |
|-------------------------|-----------|
|                         |           |
| <b>31.12.2021</b>       | 7 000 000 |
| Ostud ja parendused     | 120 000   |
| <b>31.12.2022</b>       | 7 120 000 |
| Ostud ja parendused     | 468 002   |
| <b>31.12.2023</b>       | 7 588 002 |

|                                                 | 2023    | 2022    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 524 391 | 546 522 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 205 177 | 289 399 |

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 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                            | Kokku  |
|---------------------|----------------------------|--------|
|                     |                            |        |
|                     | Muud masinad<br>ja seadmed |        |
|                     |                            |        |
| Ostud ja parendused | 2 671                      | 2 671  |
| Amortisatsioonikulu | -222                       | -222   |
|                     |                            |        |
| <b>31.12.2022</b>   |                            |        |
| Soetusmaksumus      | 2 671                      | 2 671  |
| Akumuleeritud kulum | -222                       | -222   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 2 449                      | 2 449  |
|                     |                            |        |
| Amortisatsioonikulu | -1 332                     | -1 332 |
|                     |                            |        |
| <b>31.12.2023</b>   |                            |        |
| Soetusmaksumus      | 2 671                      | 2 671  |
| Akumuleeritud kulum | -1 554                     | -1 554 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 1 117                      | 1 117  |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laenuleping                      | 3 505 636  | 189 882                           | 3 315 754           |             | 6,274%       | EUR         | 2026        |         |
| Laenuleping                      | 2 300 666  |                                   | 2 300 666           |             | 7%           | EUR         | 2026        | 15      |
| Laenuleping                      | 370 000    |                                   | 370 000             |             | 7%           | EUR         | 2028        | 15      |
| Laenuleping                      | 616 000    |                                   | 616 000             |             | 7%           | EUR         | 2026        | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 6 792 302  | 189 882                           | 6 602 420           |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 6 792 302  | 189 882                           | 6 602 420           |             |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 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        | 15      |
| Laenuleping                      | 886 000    |                                   | 886 000             |             | 7%           | EUR         | 2024        | 15      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 6 652 346  | 204 419                           | 6 447 927           |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 6 652 346  | 204 419                           | 6 447 927           |             |              |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
| Ehitised                                              | 7 588 002        | 7 120 000        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>7 588 002</b> | <b>7 120 000</b> |

Aruandeaastal tagastatud pangalaenu 193 377 (2022: 230 797) eurot ning makstud intresse 194 318 (2022:92 458) eurot.

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

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 22 255         | 22 255                            |                     |         |
| Võlad töövõtjatele               | 2 104          | 2 104                             |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 10 716         | 10 716                            |                     |         |
| Muud võlad                       | 636 397        | 10 997                            | 625 400             |         |
| Intressivõlad                    | 636 397        | 10 997                            | 625 400             | 15      |
| Saadud ettemaksed                | 34 514         | 34 514                            |                     |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 34 514         | 34 514                            |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>705 986</b> | <b>80 586</b>                     | <b>625 400</b>      |         |

  

|                                  | 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                             |                     |         |
| Muud võlad                       | 402 427        | 8 358                             | 394 069             |         |
| Intressivõlad                    | 402 427        | 8 358                             | 394 069             | 15      |
| Saadud ettemaksed                | 39 214         | 39 214                            |                     |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 39 214         | 39 214                            |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>482 140</b> | <b>88 071</b>                     | <b>394 069</b>      |         |

## Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2023    | 31.12.2022    |              |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Ettemaks      | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 8 205         | 16 763        |              |
| Üksikisiku tulumaks                           | 899           |               | 756          |
| Sotsiaalmaks                                  | 1 507         |               | 1 387        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 38            |               | 34           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 67            |               | 61           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>10 716</b> | <b>16 763</b> | <b>2 238</b> |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 344 920        | 283 880        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 86 230         | 70 970         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>431 150</b> | <b>354 850</b> |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |         |
| Eesti                                       | 749 528        | 842 996        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>749 528</b> | <b>842 996</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>749 528</b> | <b>842 996</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |         |
| Enda kinnisvara üürileandmine               | 524 391        | 546 522        | 4,11    |
| Enda kinnisvara käitus                      | 225 137        | 296 474        |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>749 528</b> | <b>842 996</b> |         |

## Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2023             | 2022             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                         | 524 391          | 546 522          | 4,10    |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 7 588 002        | 7 120 000        | 4       |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>7 588 002</b> | <b>7 120 000</b> | 4       |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2023           | 2022           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 190 895        | 253 588        |
| Alltöövõtutööd                                   | 12 308         | 35 811         |
| Muud                                             | 1 974          | 0              |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>205 177</b> | <b>289 399</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 638           | 0             |
| Koolituskulud                          | 73            | 0             |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 16 918        | 16 893        |
| Transpordikulud                        | 3 960         | 3 965         |
| Kindlustuskulud                        | 4 548         | 3 887         |
| Audiitoriteenused                      | 2 530         | 2 025         |
| Muud                                   | 1 146         | 1 423         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>29 813</b> | <b>28 193</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                                                               | 2023          | 2022          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                                                                     | 28 044        | 25 682        |
| Sotsiaalmaksud                                                                                | 9 479         | 8 681         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                                                                      | <b>37 523</b> | <b>34 363</b> |
| 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                      | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |               |               |         |
| Tütarettevõtjad                   | 72 752        | 85 690        |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>72 752</b> | <b>85 690</b> |         |

| PIKAAJALISED                                                                                                 | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Laenukohustised                                                                                              |                  |                  |         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 286 666        | 2 953 333        | 6       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>3 286 666</b> | <b>2 953 333</b> | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                                                                                          |                  |                  |         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 625 400          | 394 069          | 7       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                             | <b>625 400</b>   | <b>394 069</b>   | 7       |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2022 | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023    | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------|------------|---------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|---------|
| Tütarettevõtjad           | 0          | 85 690        | 12 938                     | 72 752        | 17 138                      |         |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>0</b>   | <b>85 690</b> | <b>12 938</b>              | <b>72 752</b> | <b>17 138</b>               |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2021       | 31.12.2022       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|----------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 953 333        | 2 953 333        | 206 733                     | 6        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>2 953 333</b> | <b>2 953 333</b> | <b>206 733</b>              | <b>6</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2022       | Saadud laenud  | 31.12.2023       | Lisa nr  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------|
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 953 333        | 333 333        | 3 286 666        | 6        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>2 953 333</b> | <b>333 333</b> | <b>3 286 666</b> | <b>6</b> |

| OSTETUD              | 2023          | 2022          |
|----------------------|---------------|---------------|
|                      | Teenused      | Teenused      |
| Tütarettevõtjad      | 12 563        | 18 204        |
| <b>Kokku ostetud</b> | <b>12 563</b> | <b>18 204</b> |

| SAADUD GARANTIID/TAGATISED                                                                                   |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 065 000        | 4 065 000        |
| <b>Kokku saadud garantiid/tagatised</b>                                                                      | <b>4 065 000</b> | <b>4 065 000</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2024

Evori Kinnisvara OÜ (registrikood: 14202026) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ELAR SARAPUU       | Juhatuse liige     | 07.03.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Evori Kinnisvara OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Evori Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

## Muu informatsioon

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon 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, vääresitiste 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte

suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Illar Kukk

Prokurist

Vandeaudiitori number 519

PKF Estonia Osaühing

Audiiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

08.03.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

Evori Kinnisvara OÜ (registrikood: 14202026) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ILLAR KUKK         | Vandeaudiitor      | 08.03.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 354 850        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 76 300         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>431 150</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 431 150        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>431 150</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 354 850        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 76 300         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>431 150</b> |
| Jaotamine                                    |                |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>431 150</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 749528          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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