

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Evori Kinnisvara OÜ

registrikood: 14202026

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Telliskivi tn 60/5

postisihthnumber: 10412

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	12
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 kinnisvaraalne tegevus. Ettevõtte omab kinnistuid, mida renditakse välja kasutusrendi tingimustel. Aruandeaastal tagastati kinnistute soetamiseks võetud pangalaenu 114 tuhat eurot ja maksti intresse 212 tuhat eurot. Evori Kinnisvara OÜ omab tütarettevõtet Mustamäe Päikesepark OÜ, kes tegeleb päikeseenergiast elektri tootmisega.

Aruandeaasta müügitulu kokku oli 743 tuhat eurot ning puhastulu 199 tuhat eurot.

Aruandeaasta tööjõukulud kokku moodustasid 3 tuhat eurot. Bilansipäeva seisuga ettevõttes töötajaid ei olnud. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

Järgmisel majandusaastal jätkatakse tegevust ettevõtte põhitegevusalal

Peamised finantssuhtarvud

	2024	2023
Raha osatähtsus käibevarast	73%	50%
(raha*100 / käibevara)		
Koguvara puhasrentaablus (ROA)	2,4%	0,96%
(puhaskasum*100 / varad kokku)		
Tasuvusmarginal	26,8%	10,2%
(puhaskasum*100 / müügitulu)		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	31,5%	17,58%
(puhaskasum*100 / omakapital)		
Omakapitali osatähtsus	7,7%	5,5%
(omakapital *100 /kogupassiva)		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	362 191	147 623	
Nõuded ja ettemaksed	131 056	144 731	2
Kokku käibevarad	493 247	292 354	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	52 537	50 715	3
Kinnisvarainvesteeringud	7 700 000	7 588 002	4
Materiaalsed põhivarad	0	1 117	5
Kokku põhivarad	7 752 537	7 639 834	
Kokku varad	8 245 784	7 932 188	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	107 434	189 882	6
Võlad ja ettemaksed	75 077	80 586	7
Kokku lühiajalised kohustised	182 511	270 468	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 570 966	6 602 420	6
Võlad ja ettemaksed	859 301	625 400	7
Kokku pikaajalised kohustised	7 430 267	7 227 820	
Kokku kohustised	7 612 778	7 498 288	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 150	354 850	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	199 106	76 300	
Kokku omakapital	633 006	433 900	
Kokku kohustised ja omakapital	8 245 784	7 932 188	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	742 767	749 528	10
Muud äritulud	93 346	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-208 300	-205 177	12
Mitmesugused tegevuskulud	-38 557	-29 813	13
Tööjõukulud	-4 241	-37 523	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 117	-1 332	5
Ärikasum (kahjum)	583 898	475 683	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 822	4 761	3
Intressitulud	55 907	24 144	
Intressikulud	-442 521	-428 288	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	199 106	76 300	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	199 106	76 300	

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% 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 sidusettevõtetesse 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 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 õiglasest 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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	129 826	129 826
Ostjatelt laekumata arved	129 826	129 826
Muud nõuded	4	4
Intressinõuded	4	4
Ettemaksed	1 226	1 226
Tulevaste perioodide kulud	1 226	1 226
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 056	131 056
	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 731	144 731

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
16240812	Mustamäe Päikesepark OÜ	Eesti	Päikeseenergia tootmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
Mustamäe Päikesepark OÜ	50 715	1 822	52 537
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	50 715	1 822	52 537

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	
31.12.2022	7 120 000
Ostud ja parendused	468 002
31.12.2023	7 588 002
Ostud ja parendused	18 652
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	93 346
31.12.2024	7 700 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	524 939	524 391
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	208 300	205 177

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Turuväärtuse leidmiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kapitalisatsioonimäär on ühe kinnistu puhul 7% ja teisel kinnistul 8,28%. Juhtkonna hinnangul vastavad bilansis kajastatud kinnisvaraväärtused bilansipäeva seisuga turuväärtusele.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistuid rendib ettevõtte välja kasutusrendi tingimustel.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud masinad ja seadmed	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 671	2 671
Akumuleeritud kulum	-222	-222
Jääkmaksumus	2 449	2 449
Amortisatsioonikulu	-1 332	-1 332
31.12.2023		
Soetusmaksumus	2 671	2 671
Akumuleeritud kulum	-1 554	-1 554
Jääkmaksumus	1 117	1 117
Amortisatsioonikulu	-1 117	-1 117
31.12.2024		
Soetusmaksumus	2 671	2 671
Akumuleeritud kulum	-2 671	-2 671
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenuleping	3 391 734	107 434	3 284 300		4,997%	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
Pikaajalised laenud kokku	6 678 400	107 434	6 570 966					
Laenukohustised kokku	6 678 400	107 434	6 570 966					
	31.12.2023	Jaotus järelejäanud 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
Pikaajalised laenud kokku	6 792 302	189 882	6 602 420					
Laenukohustised kokku	6 792 302	189 882	6 602 420					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	7 700 000	7 588 002
Kokku	7 700 000	7 588 002

Aruandeaastal tagastatud pangalaenu 113 902 (2023: 193 377) eurot ning makstud intresse 212 084 (2023:194 318) 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)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	18 961	18 961		
Maksuvõlad	12 639	12 639		8
Muud võlad	866 834	7 533	859 301	
Intressivõlad	866 834	7 533	859 301	15
Saadud ettemaksed	35 944	35 944		
Tulevaste perioodide tulud	35 944	35 944		
Kokku võlad ja ettemaksed	934 378	75 077	859 301	

	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		8
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		
Kokku võlad ja ettemaksed	705 986	80 586	625 400	

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	12 639	8 205
Üksikisiku tulumaks	0	899
Sotsiaalmaks	0	1 507
Kohustuslik kogumispension	0	38
Töötuskindlustusmaksed	0	67
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 639	10 716

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	491 600	344 920
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	138 656	86 230
Kokku tingimuslikud kohustised	630 256	431 150

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	742 767	749 528	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	742 767	749 528	
Kokku müügitulu	742 767	749 528	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda kinnisvara üürileandmine	524 939	524 391	11
Enda kinnisvara käitus	217 828	225 137	
Kokku müügitulu	742 767	749 528	

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023	Lisa nr
Kasutusrenditulu	524 939	524 391	10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	7 700 000	7 588 002	4
Kokku	7 700 000	7 588 002	4

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	178 895	190 895
Alltöövõtutööd	25 555	12 308
Muud	3 850	1 974
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	208 300	205 177

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	108	638
Koolituskulud	0	73
Riiklikud ja kohalikud maksud	25 265	16 918
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	251	0
Transpordikulud	330	3 960
Kindlustuskulud	5 029	4 548
Audiitoriteenused	2 800	2 530
Muud	4 774	1 146
Kokku mitmesugused tegevuskulud	38 557	29 813

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	3 170	28 044
Sotsiaalmaksud	1 071	9 479
Kokku tööjõukulud	4 241	37 523
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	2
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	2

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	61 978	72 752	
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 978	72 752	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 286 666	3 286 666	6
Kokku laenukohustised	3 286 666	3 286 666	6
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	859 301	625 400	7

Kokku võlad ja ettemaksed	859 301	625 400	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	
Kokku antud laenud	0	85 690	12 938	72 752	17 138	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	72 752	10 774	61 978	14 550	
Kokku antud laenud	72 752	10 774	61 978	14 550	

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
Kokku laenukohustised	2 953 333	333 333	3 286 666	6

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 286 666	3 286 666	233 901	6
Kokku laenukohustised	3 286 666	3 286 666	233 901	6

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	8 831	12 563
Kokku ostetud	8 831	12 563

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2024	31.12.2023
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 065 000	4 065 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	4 065 000	4 065 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2025

Evori Kinnisvara OÜ (registrikood: 14202026) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELAR SARAPUU	Juhatuse liige	17.03.2025
MARGUS KAMM	Juhatuse liige	17.03.2025

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 31.12.2024 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 31.12.2024 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 lahkeb 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

18.03.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Evori Kinnisvara OÜ (registrikood: 14202026) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILLAR KUKK	Vandeaudiitor	18.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 150
Aruandeaasta kasum (kahjum)	199 106
Kokku	630 256
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	630 256
Kokku	630 256

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	742767	100.00%	Jah