

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2024 kuni 31.12.2024



2024. aasta suvel valminud Luige Kodude
elamukvartali esimene etapp.
Foto: Kaupo Kalda

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeperioodi algus: 01.01.2024

aruandeperioodi lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Everaus Kinnisvara AS

registrikood: 14476479

aadress: Vana-Tartu mnt 22c, 75312 Järveküla, Rae vald, Harju maakond

e-posti aadress: everaus@everaus.ee

veebilehe aadress: www.everaus.ee

SISUKORD

Tegevusaruanne.....	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	22
Konsolideeritud bilanss.....	22
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	23
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	24
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	25
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	26
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted.....	26
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed.....	33
Lisa 3 Varud.....	33
Lisa 4 Tütarettevõtjate osad.....	34
Lisa 5 Sidusettevõtjate osad.....	35
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	35
Lisa 7 Laenukohustised.....	36
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed.....	38
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad.....	38
Lisa 10 Müügitulu.....	39
Lisa 11 Muud äritulud.....	39
Lisa 12 Kaubad, toore, materjalid ja teenused.....	39
Lisa 13 Tööjõukulud.....	39
Lisa 14 Seotud osapooled.....	40
Lisa 15 Bilansipäevajärgsed sündmused.....	41
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss.....	42
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne.....	42
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne.....	43
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne.....	44
Aruande allkirjad.....	45
Vandeaudiitori aruanne.....	47

TEGEVUSARUANNE

Everaus Kinnisvara on pikaajalise kogemusega kinnisvaraarendaja, kes rajab energiatõhusaid, omanäolise arhitektuuri ja kasutajamugava planeeringuga terviklikke elu- ja ärikeskkondi hea infrastruktuuriga asukohtadesse. Pöörame arendustegevuses suurt tähelepanu arhitektuurile, kasutusmugavusele ja energiatõhususele. Ruumilahendused on põhjalikult ja kaalutletult läbi mõeldud ning jälgime, et ehitiste välis- ja siseilmed moodustaksid ühtse modernse terviku.

Everaus Kinnisvara on oma valdkonna suunanäitaja ja trendilooja. Seda ilmestavad korduvalt auhinnatud ja tunnustatud kodud Uuesalus, Lagedil ja Keilas.

Enam kui 800 peret elab juba meie rajatud kodudes või asub peagi sinna elama. Meile kuulub või on arendamisel rohkem kui 100 000 m² funktsionaalseid äripindu, mis pakuvad sobivaid lahendusi nii väikestele kui suurtele ettevõtetele.

2024. aasta suvel valmis Kindlusepealse villade kvartal, kus on 14 *premium*-klassi mugavustega eramut ja paarismaja. Foto: Kaupo Kalda



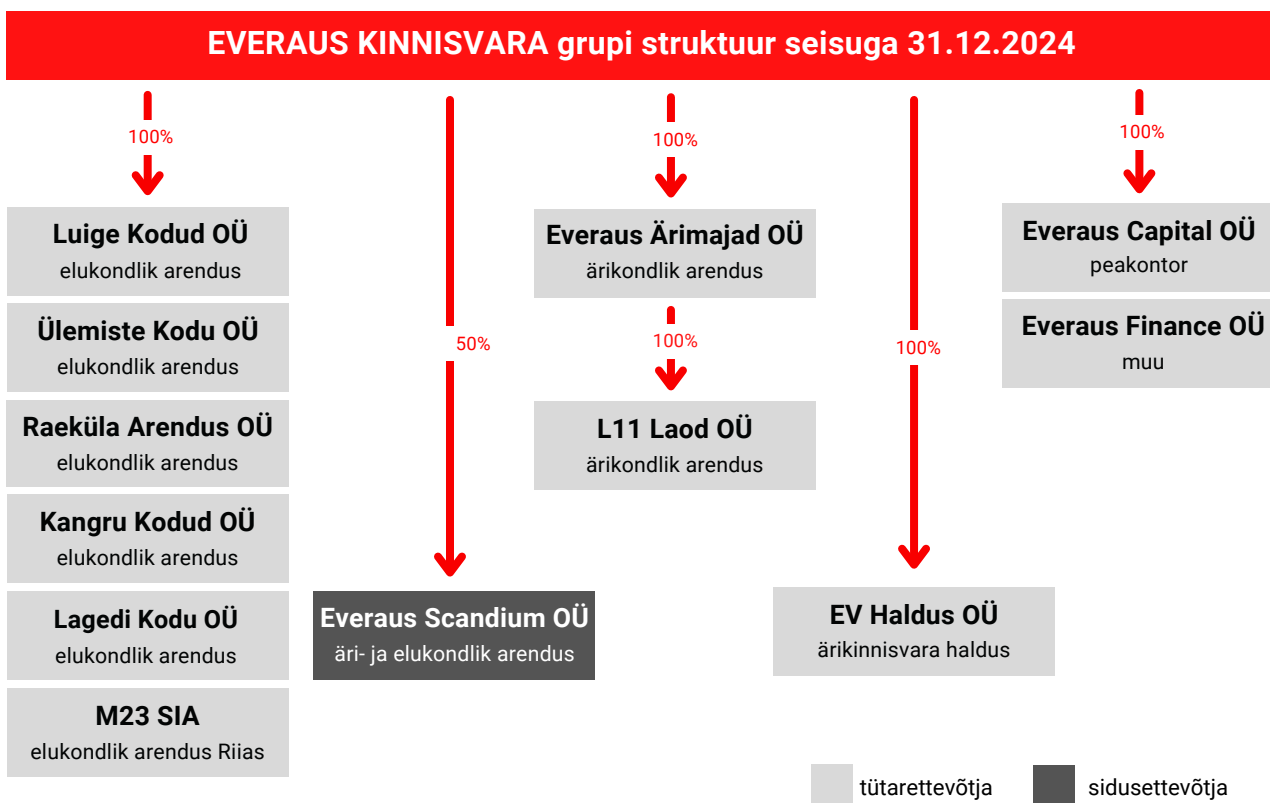
ETTEVÖTTE AJALUGU JA PERSPEKTIIV

Everaus Kinnisvara sündis vajadusest tuua kõik kinnisvaraarendused ühe katusbrändi alla, et saaksime, oma ala parimaid spetsialiste kaasates, tuua klientideni veelgi terviklikuma lahendusega ning veelgi põhjalikumalt läbimõeldud planeeringute ja silmapaistva disainiga elamukvartaleid.

Esimese suuremahulise, 15 hektari suurusel maa-alal paikneva elumupiirkonna rajamisega alustasime 2015. aastal, mil arendasime Rae vallas asuvasse Uuesalu külla üle 70 kodu.

2019. aastal alustasime teise, samalaadse, ca 10 hektari suuruse elumupiirkonna arendamisega Lagedi alevikku, Pirita jõe vahetusse lähedusse, kuhu rajasime ridaelamud ja paarismajad 36 korteriga ning kortermaja 13 korteriga. 2021. aastal sisenesime juba suuremalt kortermajade segmenti, rajades Keilasse neli kortermaja 52 korteriga. 2024. aastal valmis Luige Kodude elamukvartali I etapp 28 ridaelamu tüüpi koduga ning Järvekülas asuv eksklusiivne villade kvartal, mis on esimene omataoline Eestis. Samuti sai 2024. aasta lõpus valmis Kiili vallas asuva Kangru Kodu infrastruktuur. 2025. aastal algab Luige Kodude II etapi ja Kindluse Kodu I etapi hoonete ehitus.

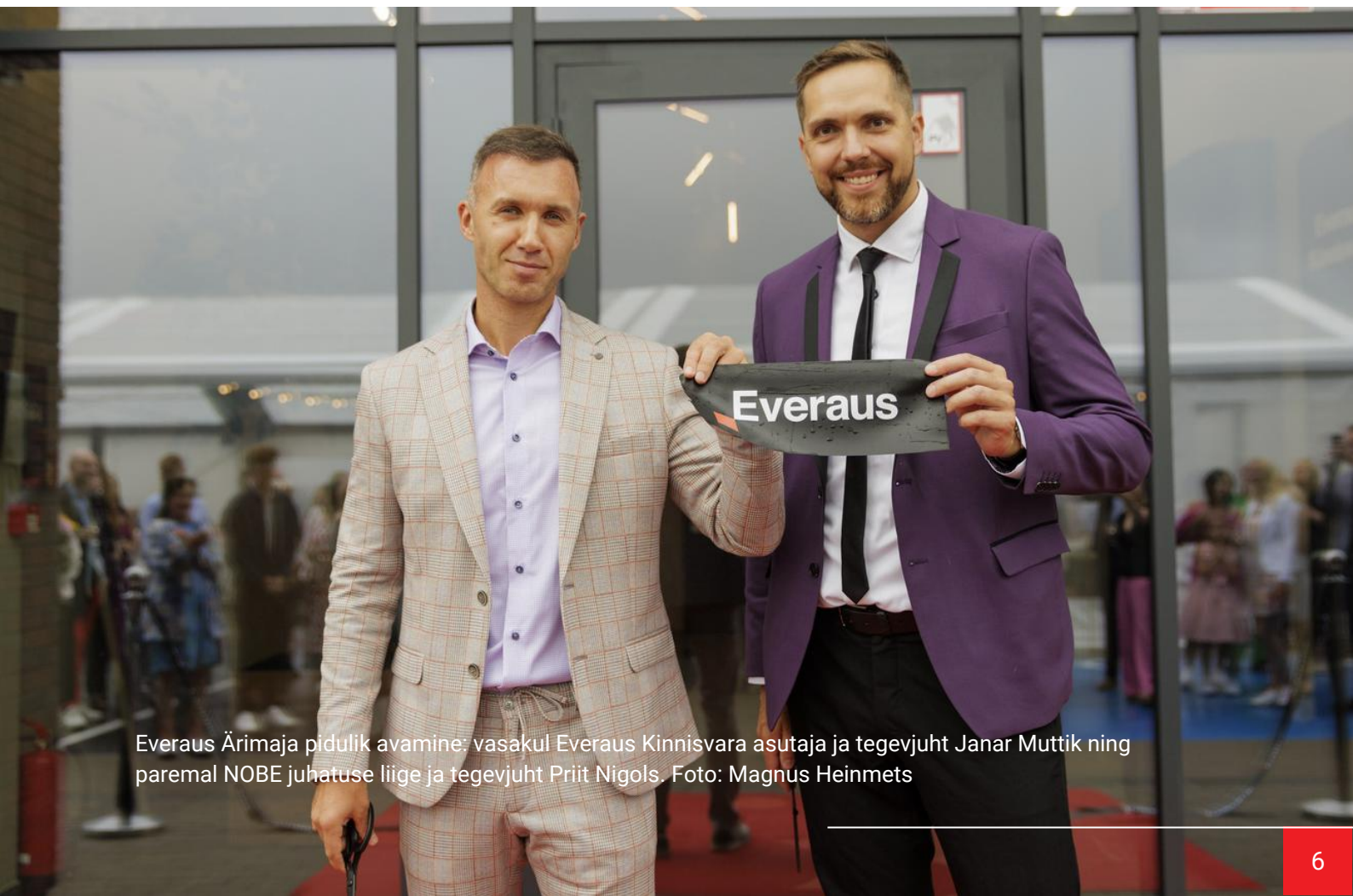
Riskide hajutamiseks sisenesime 2020. aastal ärikinnisvaraturule ja hakkasime arendama väljaüürimise eesmärgiga ärihooneid. Tänapäevaks oleme rajanud Peetrisse ja Järvekülla kolm ärihoonet, millest ühes asub ka Everaus Kinnisvara kontor. 2024. aasta lõpus ostisime Tallinna piiril Lennuradari teel asuva ärihoonete kompleksi, kus olemasolevale kolmele hoonele lisandub peagi veel neli. Pikaajalisem eesmärk on rajada igal aastal üks uus ärihoone, mistõttu alustamegi 2025. aastal Tallinnas, Haaberstis uue neljakorruselise miniladude kompleksi ehitusega. Ärihoone valmib 2025. aasta detsembris.



Järgnevatel aastatel on töös mastaapsed arendused Tallinnaga piirnevates Rae valla asumites, Peetris ja Järvekülas ning Kiili valla asumites, Kangrus ja Luigel. Projekteerimisel on Ülemiste Residentsid nimeline elamukvartal, kuhu rajatakse 46 energiatõhusat ja omanäolist kodu. Lisaks on planeerimismenetluses ligikaudu 13 hektari suurusel maa-alal paiknev elamu- ja ärikvartal nimega Uus-Peetri, kuhu rajatakse 250 korterit ja ca 70 000 m² äripinda.

Meie eesmärk on luua terviklikke elu- ja ärikeskkondi hea infrastruktuuriga asukohtadesse, et meie rajatud elu- või ärikeskkond koos ümbritseva keskkonnaga toetaks igati kõrge rahuloluga elamist ja töötamist. Viimaste aastate jooksul on Everaus Kinnisvara arendusmahud märkimisväärselt kasvanud: uued projektid nii elu- kui ka ärikinnisvara sektoris on viinud ettevõtte kiiresti kasvava arendaja rolli, kes suudab edukalt vastata turu vajadustele ja ootustele. Arendusmahtude kasv andis tõuke strateegia muutmiseks: 2024. aastal lõpetasime ettevõttesisese ehitustegevuse ja otsustasime keskenduda ainult kinnisvaraarendusele, ostes ehitustegevuse sisse peatöövõtu korras ehitusettevõtelt. Eelnev annab meile võimaluse suunata senisest veelgi enam tähelepanu ruumiloome protsessile ning suurepärase kvaliteedi ja kliendikogemuse tagamisele.

2024. aastal töötas ettevõttes keskmiselt 26 inimest (2023: 18). Everaus Kinnisvaras on tähtsal kohal meeskonna professionaalsus, motiveeritus ja kohusetunne. Professionaalsuse ja enda pideva arendamise kõrval väärtustame kõrgelt ka perekesksust ning inimeste võimalust ja oskust puhata.



Everaus Ärimaja pidulik avamine: vasakul Everaus Kinnisvara asutaja ja tegevjuht Janar Muttik ning paremal NOBE juhatuse liige ja tegevjuht Priit Nigols. Foto: Magnus Heinmets

HEATEGEVUS JA PANUS KOGUKONNA ARENGUSSE

Hindame aktiivset eluviisi ja peame oluliseks laste ning noorte sporditegevuse toetamist, mistõttu aitasime ka 2024. aastal Rae valda esindavatel sportlastel soetada võistlusriideid. Rae valla Spordikeskuse sõnul on toetajate abiga saanud tasuta spordisärgi enam kui 300 ning tasuta spordijope enam kui 50 Rae valla last. Samuti aitasime korraldada ja varustasime auhindadega nii Rae valla mängude raames toimuvat kui Everaus Challenge'i nimelist discgolfi võistlust.

September on meie koduvallas, Rae vallas, heaolu- ja liikumiskuu. Selleks, et iga päev algaks aktiivselt ja hea tundega, kutsus Rae vald kõiki lapsi ja lapsevanemaid üles valima kooli jõudmiseks tervislikumaid ja keskkonnasõbralikumaid liikumisviise. Meil oli hea meel anda oma panus noorte liikumisharjumuste kujundamisse ning tunnustada kõige aktiivsemat klassi Super Skylabi pääsmete üleandmisega.

Alates 2022. aastast oleme toetanud Naerata Ometi mittetulundusühingut, mis aitab terviseprobleemidega lapsi ja puudust kannatavaid peresid kodude renoveerimisel. Nagu paljudel teistel arendusettevõtetel, jääb ka meil paratamatult ehitusmaterjale üle. Selle asemel et kvaliteetseid, kuid kasutuseta materjale ladustada või ära visata, annetame need abivajajate kodude renoveerimiseks.

Meie jaoks on oluline panustada tervemasse, aktiivsemasse ja ühtehoidvamasse kogukonda – olgu selleks noorte sport, heategevus või kogukonnaüritused.



Koolinoorte liikumiskampaania raames enim liikunud Vaida Põhikooli 9A klass koos väljateenitud auhinnaga. Foto: Rae vald

ROHELINE EVERAUS

Everaus Kinnisvara on rohelise mõtteviisiga kinnisvaraarendaja, kes väärtustab keskkonnasõbralikke ja energiatõhusaid lahendusi. Meie mõtteviisi iseloomustavad hoolikalt valitud materjalid, energiasäästlikud lahendused ja keskkonnasõbralik eluviis.

Ettevõtet luues oli meie peamiseks eesmärgiks arendada võimalikult heade lahendustega energiatõhusaid hooneid. Me ei täida pelgalt norme, vaid meie rajatud hooned vaatavad alati seatud nõuetest kaugemale ja püüdlevad nullenergia poole. Rajatavate hoonete kütteliigiks on peaaegu alati maaküte, mis on kombineeritud päikesepaneelidega. Everaus Kinnisvara on pälvinud maailma juhtiva soojuspumpade tootja Thermia tunnustuse keskkonnasõbraliku tehnoloogia eduka kasutamise eest.



Sarnaselt Everaus Kinnisvara teiste elu- ja ärikondlike arendustega, leiab ka Luige Kodude katustelt päikesepargid. Foto: Kaupo Kalda

Taastuenergia kui investeering tulevikku

Kõigi meie elu- ja ärikondlike arenduste juurest leiab päikesepargid, mis on investeering tulevikku, säästes samaaegselt nii keskkonda kui vähendades igakuiseid energiaga seotud kulutusi.

Väike ökoloogiline jalajälg

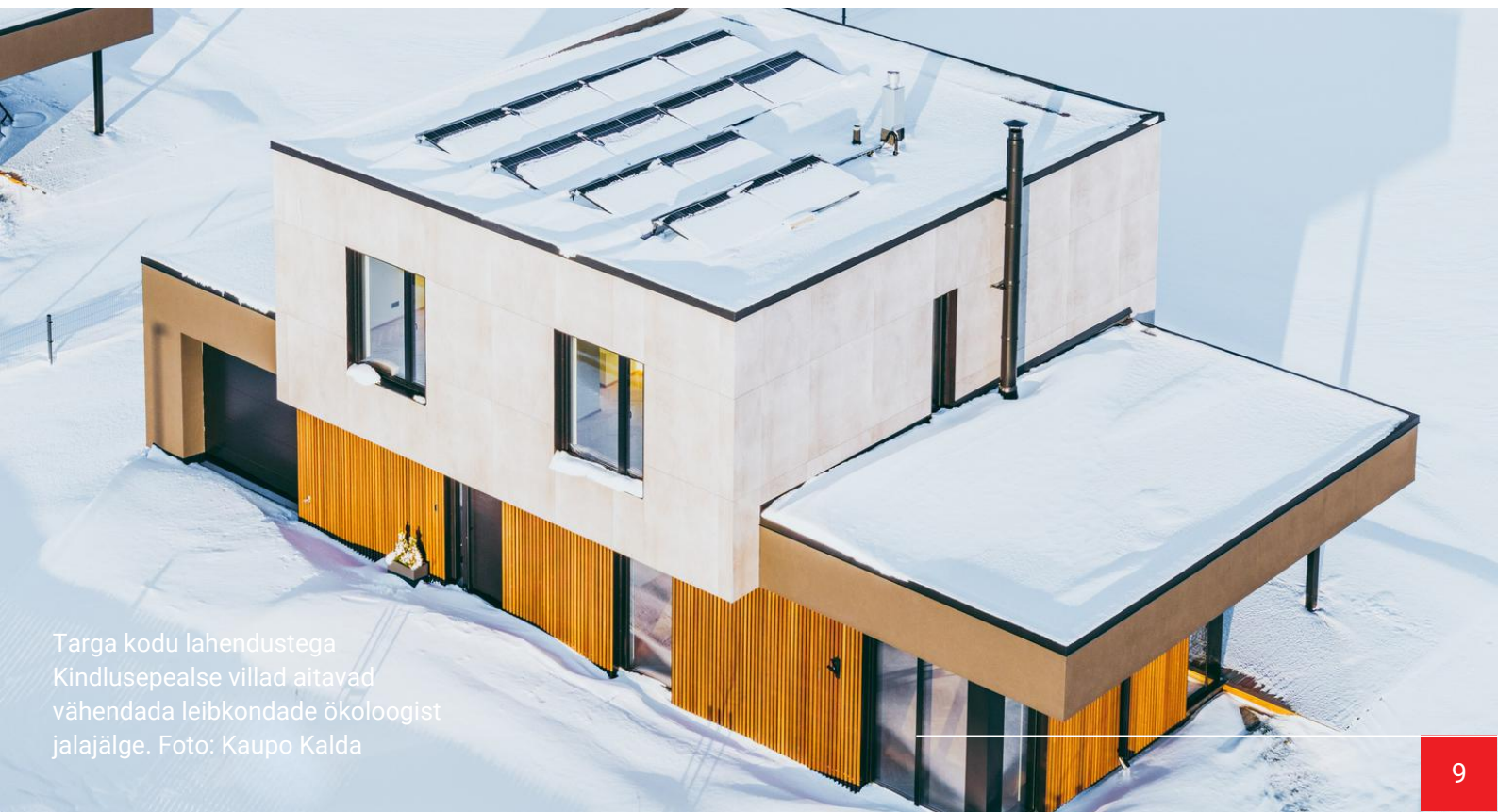
Ehitustegevuses kasutame võimalikult väikese keskkonnamõjuga materjale ja väldime kunstlikke tooteid. Materjalide ja tarvikute transport jätab suure ökoloogilise jalajälje, mistõttu eelistame kasutada kodumaist toodangut. Läheneme igapäevastele ülesannetele keskkonnateadlikult, sorteerides nii prügi kui ehitusjääke ning eelistades digifaile paberile. Samuti pöörame tähelepanu töö käigus tekkivale digiprügile ning sorteerime vanu digifaile regulaarselt.

Ehitusmaterjalide taaskasutamiseks jäägi annetamine

Kõigil arendusettevõtetel tekib paratamatult ehitusmaterjalide jääki. Korralike ehitusmaterjalide ära viskamise või laos hoiustamise asemel annetame oma ehitusmaterjalide jäägid heategevusorganisatsioonidele, kes renoveerivad antud materjalidega abivajajate kodusid, parandades nii laste kui ka puuetega inimeste elukvaliteeti. Everaus Kinnisvara teeb koostööd Naerata Ometi MTÜ meeskonnaga.

Rohelise mõtteviisi propageerimine

Panustame rohelisse tulevikku läbi leibkondade ökoloogilist jalajälge vähendavate arenduste, mis on energiatõhusad, kasutavad taastuenergiat ning mille keskkonnasäästlikkust toetavad nutilahendused. Samuti tutvustame rohelisi, energiatõhusaid ja väikese ökoloogilise jalajäljega lahendusi nii oma kanalites kui ka konverentsidel ja meedias. Reklaamtoodete ja kingituste valikul lähtume toodete ökoloogilise jalajälje suuruselt ning eelistame keskkonnasõbralikke materjale.



Targa kodu lahendustega Kindlusepealse villad aitavad vähendada leibkondade ökoloogilist jalajälge. Foto: Kaupo Kalda

MAJANDUSE OLUKORD: TAGASIVAAD 2024. AASTALE

2024 oli väljakutsuv aasta, kuid tasapisi hakkasid ilmnema majanduslanguse lõpu ja turu stabiliseerumise märgid. Neljanda kvartaliga sai läbi kümme kvartalit kestnud majanduslangus ja seda kinnitas ka aasta teises pooles kasvanud tehinguaktiivsus kinnisvaraturul.

Kinnisvaraturgu kujundas läinud aastal ostja, kelle ostujõud ja kindlustunne on viimastel aastatel kannatada saanud. Ostuotsuseid lükati edasi või tehti märksa aeglasemalt. Positiivne on, et aasta lõpust alates on langevate laenumaksete toel hakatud ostuotsuseid aktiivsemalt tegema. Laenumaksed ei lange ainult tänu euribori langusele, vaid ka tänu pankade konkurentsist tingitud intressimarginaalide langusele. Odavam laenuraha ja positiivsem tarbijakindlus seoses taaskordse majanduskasvu tsükli algusega, annab positiivse tõuke ostuhuvile kinnisvaraturul ka edaspidiseks.

Positiivne on, et 2024. aastal jätkus palgakasv. Kuna kinnisvarahinnad samal ajal sisuliselt ei tõusnud, siis parandas palgakasv kinnisvara kättesaadavust. Samas tuleb arvestada, et see sama palgakasv survestab koos maksumuudatustega ehitushindade kasvu, mis omakorda survestab kinnisvarahindade kasvu ja seetõttu näeme 2025. aastal ka kinnisvarahindade tõusu.

Eestlaste säästumäär püsis enamjaolt varasemal tasemel, kuid üldine hinnatõus on vähendanud ostujõudu. See on omakorda pidurdanud tarbimist, mille mõju on jõudnud ka reaalmajandusse. Eestlased on aga kohusetundlikud – laenumaksete tasumisel püütakse vältida võlgnevusi ning pigem kärbitakse igapäevaseid kulutusi. Seetõttu on laenude teenindamisega hätta jäänute arv jäänud marginaalseks ning varasemate sarnaste majandusolukordadega võrreldes on olukord oluliselt positiivsem.

Müügitehinguteni jõudmine oli kogu 2024. aasta vältel keeruline ning paljud arendajad kasutasid müügi ergutamiseks erinevaid kampaaniaid. Erandiks polnud ka Everaus Kinnisvara. Meie eeliseks oli lisaks uutele ehitusse ja müüki paisatud arendustele valmis korterid, millega ostjad said tutvumas käia ja kuhu ostja sai kohe sisse kolida. Everaus Kinnisvara eristus turul pakutavast ka *premium*-klassi kinnisvaraga, mille klientuur on turukõikumiste suhtes vähem tundlik ja kelle ostuhuvi püsis stabiilsena. Positiivse poole pealt võib esile tõsta ka suurt nõudlust hoonestamata eramukruntide järele, mille müügitulemused olid 2024. aastal head.

Vaatamata keerulisele aastale oli Everaus Kinnisvaral 2024. aasta lõpuks kahest valminud arendusest (Kindlusepalse villad Järvekülas ja Luige ridaelamud Luigel) müüdnud ligikaudu 80%. Ärikinnisvara sektoris valmis Rae vallas Peetris Everaus Ärimaja, mis täitis 100% üürnikega juba varajases ehitus- ja müügistaadiumis. Kuna ehitusturg oli 2024. aastal madalseisus, pakkus see head võimalust ettevalmistuste tegemiseks 2025. aastaks, mil on oodata turu elavnemist. Nii valmistasimegi lõppenud aastal ette Kindluse Kodu esimese etapi ja Luige Kodud teise etapi ning Haabersti minilaokompleksi ehitustegevusega alustamist, et juba 2025. aasta esimeses pooles ehitusega startida.

OLULISEMAD TEGEVUSED

Luige Kodud OÜ 100%-line omandamine.

Kuni 2024. aasta maikuuni kuulus Everaus Kinnisvara AS-ile 50% Luige Kodud OÜ-st, kuid arenduskulude optimeerimise eesmärgil otsustasime omandada kogu osaluse ja viia projekt kasumlikult lõpuni. Arenduses on kokku 88 korteriühikut ning arendus valmib täies mahus 2026. aasta lõpuks.

Stock-office laokompleksi omandamine.

2024. aasta lõpus omandasime Rae vallas, Soodevahe külas, stock-office laokompleksi, millest kolm hoonet, kogupinnaga umbes 2500 m², olid valmis ja kaetud üürilepingutega. Kinnistule on võimalik ehitada veel neli hoonet kogupinnaga ligikaudu 3350 m², millest kaks on plaanis rajada 2025. aastal.

Strateegiline muudatus grupi juhtimises.

Otsustasime sulgeda grupi ehitusosakonna ning keskenduda arenduste juhtimisele, samuti tugevamale turundusele, müügile ja kommunikatsioonile. Edaspidi tellime ehitustegevuse peatöövõtu korras ehitusettevõtelt. Seoses arendusmahtude kasvuga lisandus ettevõtte struktuuri arendusjuhi ametikoht, mis on tänaseks täidetud.

Arendustegevust takistavad asjaolud.

Nagu varasematelgi aastatel, siis on üheks peamiseks takistuseks ehituslubade ja detailplaneeringute menetlemise aeglus. Pikaajaline bürokraatlik protsess ja sellest tulenevad viivitused erinevate lubade väljastamisel avaldavad negatiivset mõju nii ettevõtte plaanidele kui ka kasumlikkusele. Kuigi asjaajamise kiirus on hakanud mõnevõrra paranema, ei ole sellele probleemile kiireid lahendusi. Seetõttu oleme ettevõttesiseselt pannud suuremat rõhku arenduste ettevalmistus- ja projekteerimisprotsessidele, et saaksime teha arenduse algusfaasiga seotud otsuseid sõltumatult haldusmenetlustest ja vältida viivitusi, mis tekivad lubade väljastamist oodates.

Everaus Kinnisvaral on arenduskinnistute maht tagatud vähemalt järgmiseks 3–4 aastaks. Kui detailplaneeringute menetlusprotsessid ei kiirene, tuleb arendustempo hoidmiseks ka tulevikus eelistada valmisplaneeringutega arendusmaade ostmist.

Talv Luige Kodude elamukvartalis.
Foto: Kaupo Kalda



Luige Kodude elamukvartalisse rajatakse teises etapis lisaks ridaelamu tüüpi kodudele ka kaks maaküttega kortermaja. Teises etapis valmivad kodud on sissekolimiseks valmis 2026. aasta suvel.



MAJANDUSTULEMUSTE ÜLEVAADE

Konsolideeritud majandustulemused näitavad, et 2024. aasta majandusaasta oli Everaus Kinnisvarale märkimisväärse kasvu ja finantsilise tugevnemise aasa. Võrreldes eelmise perioodiga saavutati kõigis olulistes valdkondades märkimisväärseid tulemusi, mis tulenesid nii arendustegevuse mahu suurenemisest kui ka stabiilsest kasvust ärikinnisvara segmendis.

Everaus Kinnisvara konsolideeritud 2024. aasta müügitulu oli 14 663 tuhat eurot, kasvades võrreldes eelmise aastaga 182%. Käibekasv tulenes peamiselt kinnisvaraühikute müügist, kuna 2024. aastal valmisid kaks suuremahulist arendusprojekti, mille realiseerimine tõi kaasa olulise müügitulu kasvu.

Everaus Kinnisvara varade maht 31.12.2024 seisuga oli 45 585 tuhat eurot, kasvades võrreldes eelmise aastaga 51%. Varade kasvu moodustas investeerimine arendusprojektidesse ning ärikinnisvara portfelli täiendamine. Samal ajal suurenesid ka kohustised 46% võrra tulenevalt projektipõhisest finantseerimisest. Omakapitali kasv näitab tugevat kasumlikkust ja jätkusuutlikku kapitalistruktuuri.

Oluline paranemine toimus likviidsuses, kus lühiajaliste kohustiste kattekordaja kasvas 0,44-lt 1,37-le, mis viitab selgelt paremale lühiajaliste kohustiste katmise võimekusele.

Kõik Everaus Kinnisvara laenulepingud on sõlmitud eurodes ning enamus (31.12.2024: 64%) laenukohustusi on fikseeritud intressimääraga. Seega on Everaus Kinnisvara osaliselt avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale.



Luige Kodude nädiskorteri köök. Foto: Karl Kasepõld

Peamised finantsnäitajad (tuhandetes eurodes)	2024	2023	2022
Müügitulu	14 663	5 206	6 116
Ärikasum	3 790	1 884	1 123
Puhaskasum	2 951	1 116	574
Varad kokku	45 585	30 140	18 200
Kohustised kokku	33 327	22 810	11 950
Omakapital kokku	12 259	7 330	6 250
Peamised finantssuhtarvud	2024	2023	
Ärikasumi marginaal (%)	25,85	36,19	
Puhaskasumi marginaal (%)	20,13	21,44	
Omakapitali määr (%)	26,89	24,32	
Võlakordaja (%)	73,11	75,68	
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,37	0,44	
Omakapitali tootlus (%)	30,13	16,44	
Varade tootlus (%)	7,79	4,62	
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid			
Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu x 100			
Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu x 100			
Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku x 100			
Võlakordaja = kohustised kokku / varad kokku x 100			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustised			
Omakapitali tootlus (ROE) = perioodi puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital x 100			
Varade tootlus (ROA) = perioodi puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht x 100			



EHITUSJÄRGUS ARENDUSED 2024. AASTAL

ELUKONDLIKUD ARENDUSED

Kindlusepealse Villad

2024. aasta suvel lõppes Kindlusepealse villade ehitus. Järveküla uusarendusse rajati kaheksa villatüüpi eramut ning kuus paarismaja osa. Eesti esimeses nutimajade kvartalis saavad kliendid nautida intelligentseid ja mugavaid *premium*-klassi lahendusi, mis muudavad kodud energiatõhusamaks ja igapäevase elukorralduse mugavamaks.

Luige Kodud

Tallinna külje all Luigel lõppes 2024. aasta suvel nägusa, peresõbraliku elukvartali I etapi ehitus. Koos 28 ridaelamu tüüpi koduga valmis haljastatud jalutuspromenaad, mida ääristavad rohe- ja istumisalad ning mille keskmes asub boheemlaslik tiigiala.

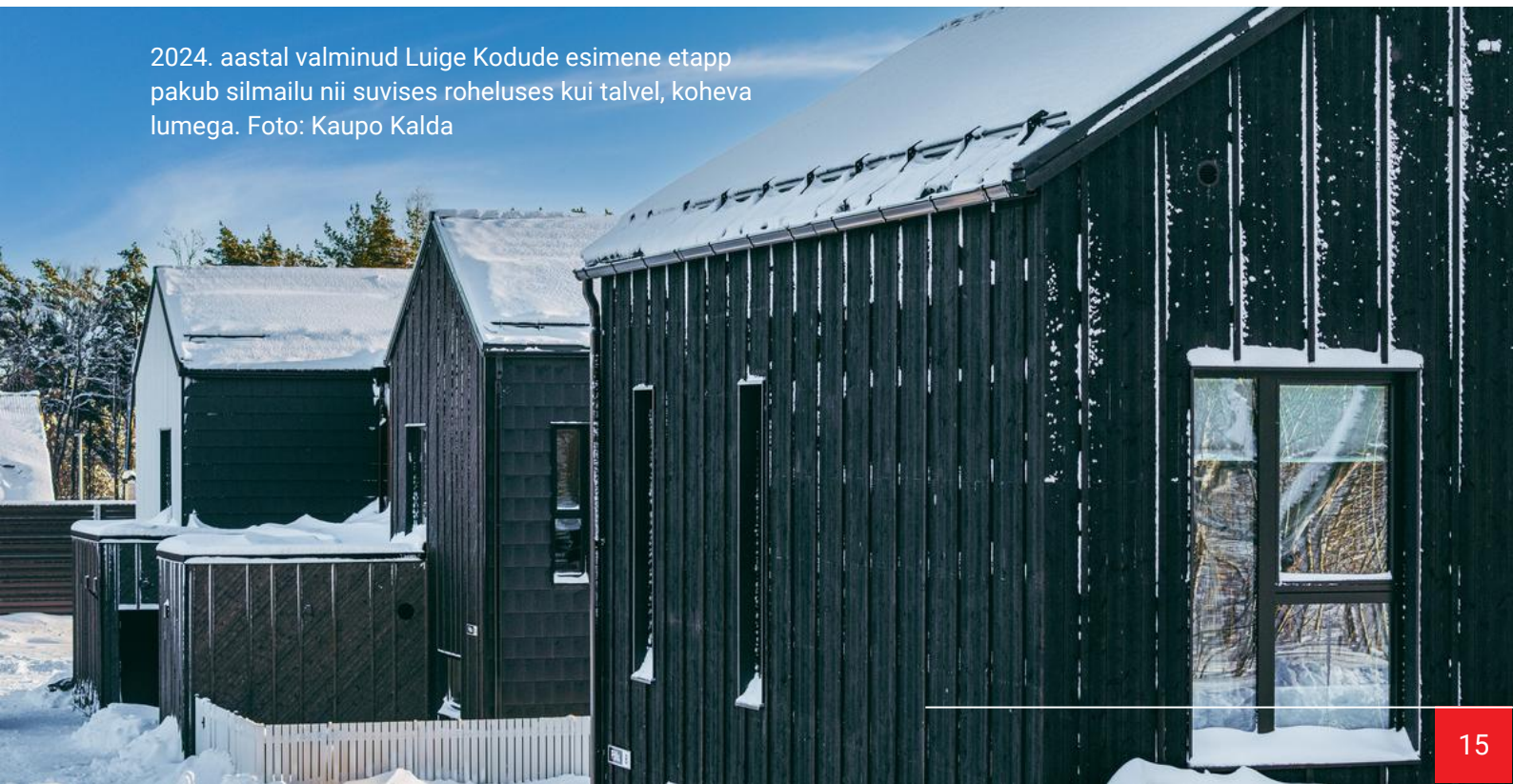
Kindluse Kodu

2024. aastal algas Kindluse Kodu elamukvartali infrastruktuuri ehitus. Mastaapsele, 21 hektari suurusele arendusalale rajatakse kodud pea 170 perele. Peame oluliseks klientide vajadustele vastavate funktsionaalsete lahenduste pakkumist, mistõttu saavad kliendid valida erinevate majatüüpide (ridaelamu, paariselamu, ühe- või kahekordne eramu), suuruste ja planeeringute vahel. Lisaks valmislahendustele müüakse ka üksikelamute rajamiseks mõeldud hoonestamata krunte.

Kangru Kodu infrastruktuuri ehitus

2024. aasta lõpus valmis Kangru Kodu elamukvartali infrastruktuur. Tööde käigus rajati teed, tehnovõrgud ja tänavavalgustus, samuti mänguväljak. Kvartalisse rajatakse 31 ridaelamuboksi. Lisaks on kvartalis 16 eramukrunti suurusega kuni 3279 m², mis müüakse hoonestamata kujul ning kuhu klient saab rajada oma unistuste kodu.

2024. aastal valminud Luige Kodude esimene etapp pakub silmailu nii suvises roheluses kui talvel, koheva lumega. Foto: Kaupo Kalda





Kõrghaljastusega Kangru Kodu elamukvartal pakub looduslähedast ja privaatset elukeskkonda. Foto: Kaupo Kalda

ÄRIKONDLIKUD ARENDUSED

Everaus Ärimaja

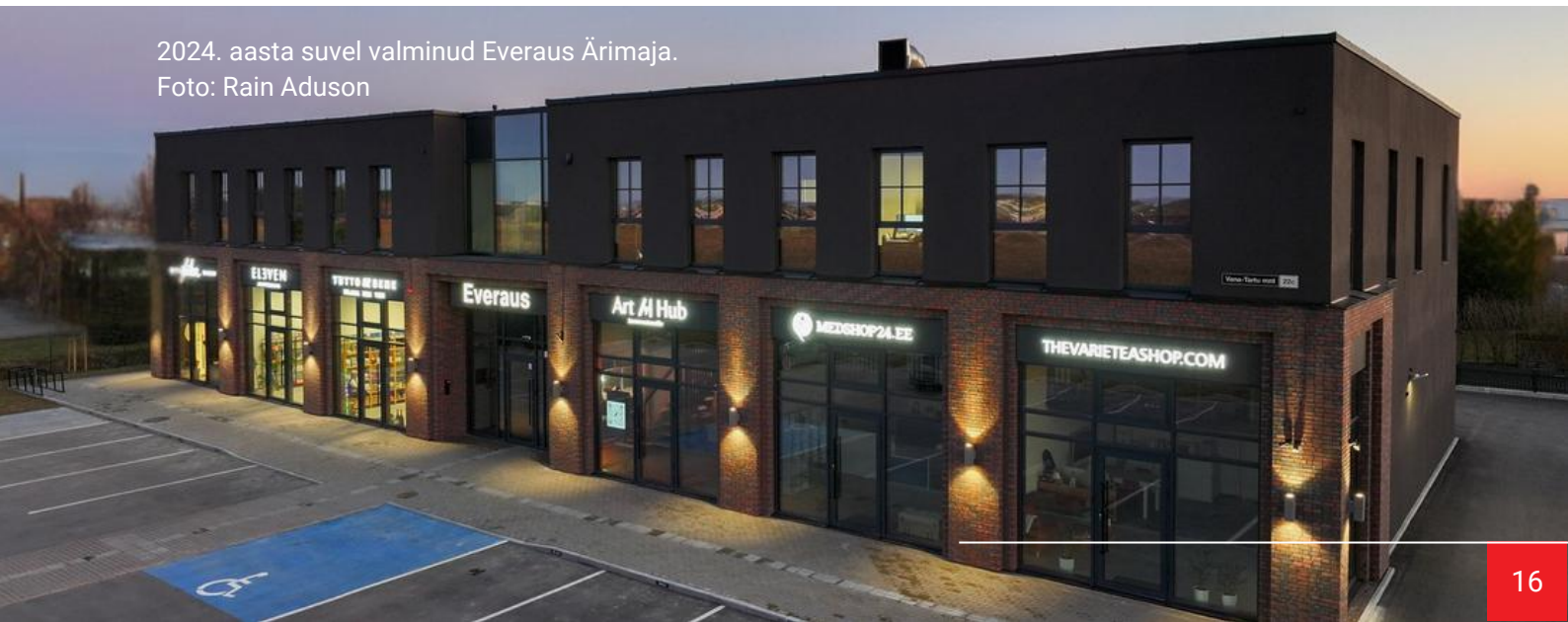
2024. aasta suvel valmis Tallinna piiril Rae vallas, Peetri ja Järveküla piirimail, tiheda liiklusega Vana-Tartu mnt ääres, Everaus Ärimaja. Tänu suurepärasele asukohale on hoone hästi nähtav ja kergesti ligipääsetav nii autoga, ühistranspordiga kui ka jalgsi ja kergliikuriga liiklejatele.

Uues maaküttega ärimajas asuvad büroo- ja teeninduspinnad, kohvik ning esinduslikud, loft-stiilis *stock-office* äripinnad, mis võimaldavad ettevõtetel koondada oma esinduse, büroo ja laopinnad ühe katuse alla. Everaus Ärimaja on koduks ka Everaus Kinnisvara kontorile.

Lagedi Kvartal

2024. aastal sai ehitusloa Lagedi Kvartal, mis toob Lagedi alevikku esinduslikud kaubandus- ja teeninduspinnad. Samuti leiab kvartalist külaliskorterid, mis ühendavad kodutunde ja hotelli mugavuse. Külaliskorterite sihtrühmaks on töö või õpingute tõttu ajutist majutusk kohta vajavad inimesed sõltumata sellest, kas majutust vajatakse nädalaks või kolmeks kuuks. Lagedi Kvartal asub Lagedi raudteejaama vahetus läheduses (rongiga Ülemistesse vaid 8 minutiga), mistõttu on tegemist logistiliselt atraktiivse asukohaga.

2024. aasta suvel valminud Everaus Ärimaja.
Foto: Rain Aduson



UUED ARENDUSED PORTFELLIS

Lennuradari ärihoonete kompleks

Rae vallas, Lennuradari teel, asuvad kaasaegsed ärihooned, mis pakuvad nii laopindu kui ka funktsionaalseid *stock-office* lahendusi. Praeguseks on valminud kolm hoonet, millele lisandub 2026. aastaks veel neli ärihoonet. Tänu suurepärasele asukohale Suur-Sõjamäe tee ja Tallinna Lennujaama vahetus läheduses on tagatud kiire ja mugav ühendus Tallinna kesklinna ning ümbritsevate piirkondadega, nagu Peetri, Järveküla, Loo, Jüri ja Maardu.

Valmis hoonete maht: 2500 m² äripinda

Ehitatavate hoonete maht: 3400 m² äripinda

TÄHTSAMAD TEGEVUSED 2025. AASTAL

Luige Kodude II etapi ehitus

Tallinna külje all, Luigel asuva elamukvartali esimese etapi ehitus algas 2023. aasta suvel. Tänaseks on esimene etapp 28 ridaelamuboksiga valminud. Teises etapis valmivad nii ridaelamud kui korterelamud, kokku 60 elamuühikuga. Ehitus algab käesoleva aasta kevadel.

Rohkem infot arenduse kohta leiab veebilehelt luigekodud.ee



Lennuradari ärihoonete kompleksis on praeguseks valminud kolm hoonet, millele lisandub 2026. aastaks veel neli ärihoonet. Foto: Rain Aduson

Kindluse Kodu I etapi ehitus

Kindluse Kodu elamukvartali esimese etapi ridaelamute ja paarismajade ehitus algab käesoleva aasta suvel. Esimese etapi käigus rajatakse 24 ridaelamuboksi ja 12 paarismajaboksi. Kindluse Kodu arendusalale rajatakse kokku ligi 170 ridaelamut, paarismaja ja eramut.

Rohkem infot arenduse kohta leiab veebilehelt kindlusekodu.ee

Kangru Kodu ridaelamute ehitus

2025. aasta keskpaigas algab Kangru Kodu elamukvartali ridaelamute ehitus. Kvartalisse rajatakse 8 ridaelamut 31 boksiga. Lisaks on kvartalis 16 eramukrunti, suurusega kuni 3279 m², mis müüakse hoonestamata kujul.

Rohkem infot arenduse kohta leiab veebilehelt kangrukodu.everaus.ee



Kindluse Kodu esimeses etapis valmivad ridaelamud ja paarismajad. Valida saab kolme ja nelja magamistoaga planeeringute vahel.



Kindluse Kodu mastaapsele, 21 hektari suurusele arendusalale rajatakse kodud ligi 170 perele.

Haabersti minilaokompleksi valmimine

2025. aasta lõpus valmib neljakorruseline Haabersti minilaokompleks, kus on kokku 342 ladu suuruses 2–20 m². Pärast uue kompleksi avamist saab Everaus Kinnisvarast Baltikumi suurim miniladude üüriteenuse pakkuja.

Rohkem infot arenduse kohta leiab veebilehelt everaus.ee/arikinnisvara

Lennuradari stock-office ladude ehitus

Rae vallas, Lennuradari teel, asuvad kaasaegsed ärihooned, mis pakuvad nii laopindu kui ka funktsionaalseid stock-office lahendusi. Lisaks juba valminud kolmele hoonele ehitatakse 2025. aastal juurde 2 uut hoonet kogupinnaga 1600 m².

Rohkem infot arenduse kohta leiab veebilehelt everaus.ee/arikinnisvara

Uues Haabersti ja Õismäe piirile rajatavas neljakorruselises hoones saab olema 342 miniladu suurusega 2 kuni 20 m², sealhulgas praktilised töstustega garaažiboksid.



VAADE 2025. AASTALE

2024. aasta lõpuga sai läbi kaks ja pool aastat kestnud majanduslangus. Statistikaameti andmetel kasvas sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2024. aasta neljandas kvartalis võrreldes 2023. aasta sama perioodiga 1,2%, kuid kogu 2024. aasta lõikes vähenes Eesti SKP 0,3%. 2025. aastaks prognoositakse ligikaudu 1%-list majanduskasvu.

Kinnisvaraturg on liikunud juba mõnda aega külgsuunas, kuid 2024. aasta teises pooles hakkas tehinguaktiivsus kasvama ja ka alanud aasta alguse andmed viitavad mõõdukalt heale turuaktiivsusele. Turu aktiveerumist silmas pidades ja eeldades, et oleme majanduskasvu algusfaasis, plaanib Everaus Kinnisvara 2025. aastal alustada mitme uue projektiga.

Elukondlikus segmendis alustame Kindluse Kodu esimese etapi ehitust ning jätkame Luige Kodude teise etapi ehitusega. Ärikinnisvara sektoris käivitame samuti kaks arendust, mis mõlemad valmivad 2025. aasta lõpuks: Haaberstis asuv Everaus Miniladude hoonekompleks ning 2024. aasta lõpus soetatud Rae vallas asuva Lennuradari *stock-office* laokompleksi laiendus. Samas tuleb arvestada, et kiiret majanduse taastumist lähiaastatel ei ole oodata ning kinnisvaraturu edasine kasv jääb mõõdukaks. Seetõttu oleme riskide maandamiseks jaganud ehitusprojektid etappideks.

Kuna kinnisvaraturg on suures osas hästikapitaliseeritud arendajate käes, ei ole turul toimunud märkimisväärsed hinnalangetusi. Aktiivsem turg on aga lõppenud aasta lõpust alates vähendanud pakkumist ja see ennustab lähitulevikuks kinnisvarahindade tõusu. Hinnatõusule annab hoogu ka jätkuv palgakasv, mis tõstab ehitushinda, ning maksutõusud. Rääkides suvel eesootavast maksutõusust, siis käibemaksu tõus võib mõjutada ostjate otsustusjulgust nii positiivses (motiveerib tegema kiiremaid otsuseid, et jõuda tehingusse enne maksutõusu) kui negatiivses (emotsionaalne tõrge, et kõik vaid kallineb ja ostuotsus lükatakse edasi) suunas, kuid see võib konkreetsetl uusarenduste turgu elavdada ka selles vaates, et maksutõus suunab ostjat eelistama energia-säästlikemaid ja väiksemate kodukuludega kinnisvara.

2024. aasta kinnisvaraturg püsis madalseisus, kuid viimases kvartalis ilmneseid esimesed positiivsed märgid, mis annavad alust arvata, et kinnisvaraturul on alanud kasvutsükel. Sellele arengule aitavad kaasa nii intressimäärade langus kui ka tarbijate teadlikkuse kasv, et kinnisvarahinnad ei lange. Kuna 2025. aastal on oodata intressimäärade jätkuvat langust, suurendab see veelgi huvi kinnisvarainvesteeringute vastu nii eraisikute koduostude kui ka institutsionaalsete investorite perspektiivis.

Kokkuvõttes, kuigi 2024. aasta lõppes väikese majanduslangusega, oodatakse 2025. aastaks majanduskasvu. Edasist arengut iseloomustab endiselt suur ebakindlus ja väljakutsete rohkus, kuid pikk majanduslanguse periood on nüüdseks lõppenud ja majandus on pöördunud kasvule ning see on enam kui positiivne.

Janar Muttik
Juhatuse esimees

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	421 778	821 085	
Nõuded ja ettemaksed	419 516	1 597 157	2
Varud	16 160 198	3 542 416	3
Kokku käibevarad	17 001 492	5 960 658	
Põhivarad			
Investeeringud sidusettevõtjatesse	1 515	82 797	5
Finantsinvesteeringud	250	250	
Nõuded ja ettemaksed	1 763 710	1 567 908	2
Kinnisvarainvesteeringud	26 631 772	22 329 360	6
Materiaalsed põhivarad	186 539	198 972	
Kokku põhivarad	28 583 786	24 179 287	
Kokku varad	45 585 278	30 139 945	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 652 135	9 328 273	7
Võlad ja ettemaksed	4 713 210	4 208 705	8
Kokku lühiajalised kohustised	12 365 345	13 536 978	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	20 961 166	8 923 695	7
Võlad ja ettemaksed	0	328 338	8
Eraldised	0	20 637	
Kokku pikaajalised kohustised	20 961 166	9 272 670	
Kokku kohustised	33 326 511	22 809 648	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksia- / osakapital nimiväärtuses	28 900	2 890	
Muud reservid	5 699 610	3 699 610	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 594 081	2 510 084	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 936 176	1 110 007	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	12 258 767	7 322 591	
Vähemusosalus	0	7 706	
Kokku omakapital	12 258 767	7 330 297	
Kokku kohustised ja omakapital	45 585 278	30 139 945	

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	8 217 503	4 857 673
Muud äritegevuse tulude laekumised	18 300	54 780
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-12 959 221	-4 922 520
Väljamaksed töötajatele	-761 182	-465 378
Laekunud intressid	2 791	1 818
Makstud intressid	-18 010	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-50	-641
Muud rahavood äritegevusest	-446 287	-715 976
Kokku rahavood äritegevusest	-5 946 156	-1 190 244
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-46 771
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	20 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 358 708	-4 806 236
Netorahavoog tütarettevõtjate soetamisel	-753 814	0
Netorahavoog tütarettevõtjate müügist	41 403	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-250
Antud laenud	-1 320 908	-998 266
Antud laenude tagasimaksed	378 598	728 178
Laekunud intressid	202 160	43 832
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-530
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 811 269	-5 058 543
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	17 253 848	8 132 509
Saadud laenude tagasimaksed	-4 495 691	-778 263
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-17 488	-11 846
Makstud intressid	-2 378 500	-963 463
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-4 051	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 358 118	6 378 937
Kokku rahavood	-399 307	130 150
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	821 085	690 935
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-399 307	130 150
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	421 778	821 085

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktsia-/osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2022	2 890	3 699 610	2 547 451	0	6 249 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 110 007	6 206	1 116 213
Muud muutused omakapitalis	0	0	-37 367	1 500	--35 867
31.12.2023	2 890	3 699 610	3 620 091	7 706	7 330 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 936 176	14 850	2 951 026
Emiteeritud aktsiakapital	26 010	0	-26 010	0	0
Muutused reservides	0	2 000 000	0	0	2 000 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-22 556	-22 556
31.12.2024	28 900	5 699 610	6 530 257	0	12 258 767

Ettevõtte õiguslik vorm muudeti 2024. aastal osaühingust aktsiaseltsiks. Ümberkujundamise käigus suurendati kapital 2 890 eurolt 28 900 euronni äriseadustikus sätestatud nõuete täitmiseks. Kapitali suurendati fondiemissiooni teel jaotamata kasumi arvelt ning osalused asendati proportsionaalselt (üks aktsia iga osa ühe sendi kohta). Ümberkujundamine kanti äriregistrisse 05.09.2024 ja ettevõtte uus ärinimi on Everaus Kinnisvara AS.

Seisuga 31.12.2024 koosneb aktsiakapital 289 000 aktsiast nimiväärtusega 0,10 eurot (31.12.2023: 2 890 osast nimiväärtusega 1 eurot).

2024. aasta IV kvartalis suurendati vabatahtlikku reservkapitali 2 miljoni euro võrra.

RAAMATUPIDAMISE ARUANDE LISAD

LISA 1. ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Üldine informatsioon

Everaus Kinnisvara AS (edaspidi: Emaettevõtte) on Eestis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtte. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: Kontsern) konsolideeritud varasid, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemit.

Kontserni 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev standard, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte majandusaasta algab 01. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad niimoodi kokku liidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega. Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle Emaettevõttel on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad elimineerides täielikult Kontserni omavahelised nõuded, kohustised ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtte bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtetesse elimineeritakse Emaettevõtte osaluste vastu tütarettevõtete omakapitalis. Tütarettevõtetes, kus Emaettevõtte osalus on väiksem kui 100%, eraldatakse vähemusosanikele kuuluv osa tütarettevõtete netovarast ja aruandeperioodi kasumist/kahjumist.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Kontserni poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtete aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla Kontserni arvestuspõhimõtetega.

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

TEHINGUD VÄHEMUSOSALUSEGA

Vähemusosalust kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali koosseisus eraldi Emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Vähemusomanikele kuuluv osa konsolideeritava tütarettevõtte kahjumist jagatakse vähemusosalusele ka siis, kui selle tulemusena muutub vähemusosaluse saldo bilansis negatiivseks.

Tehingud, mille käigus Emaettevõtte suurendab või vähendab oma osalust tema poolt juba kontrollitavas tütarettevõttes, kajastatakse kui omanike vahelisi tehinguid, mis ei tekita firmaväärtust ega kasumit või kahjumit. Vähemusosalusega tehingute puhul kajastatakse vahe tehingu maksumuse ja vähemusosaluse muutuse vahel otse omakapitalis.

LISADES ESITATUD EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA ARUANDED

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse Emaettevõtte eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestus-põhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtjatesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetus-maksumuses. Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses ehk omandamisel makstava tasu õiglasest väärtusest. Hiljem korrigeeritakse soetusmaksumust vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Kontsern kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskontode saldosisid.

Rahavoogude aruanne on koostatud kasutades otsemeetodit ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Sidusettevõtjate osad

Sidusettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle Emaettevõtte omab olulist mõju, kuid mitte valitsevat mõju. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse on kajastatud 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 ostjatele

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse Kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud tegevuskuludes. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Antud laenud

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruandes real „Intressitulud“ kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Kontserni tavapärase äritegevuse käigus müüdavad kinnistud, korteriomandid ja vallasvarana käsitletud korterid võetakse arvele omahinnas, mis koosneb nende otsestest ja kaudsetest väljaminekutest (sealhulgas laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude maksumusse ehituse perioodi jooksul), millela varud ei oleks praeguses olukorras ja valmiduses. Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetset iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, kui tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast arvatakse maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „Kaubad, toore, materjal ja teenused“.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Kontsern hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest ning lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real „Muud äritulud“/„Muud ärikulud“.

Lõpetamata kinnisvarainvesteeringute (st arendamist või ümberehitamist vajavate vara hindamisel) puhul kasutatakse väärtusena arendamise või rekonstrueerimise eest tasutud summat kui tulumeetodit või kui võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada sobiva võrdlusbaasi puudumise tõttu. Hindamisel eeldatakse, et vara ostja on nõus maksma vara eest summa, mis võrdub arendatud või rekonstrueeritud vara väärtusega. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse kinnisvarainvesteeringu maksumusse ehituse perioodi jooksul.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Materiaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse Kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks selle tööseisundise ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui materiaalsete põhivarade objekti olulisematel komponentidel on oluliselt erinevad kasulikud eluead, siis võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektina, määrates neile eraldi amortisatsioonimäärad vastavalt nende kasulikule tööeale.

Materiaalse põhivara parendustega seotud kulutusi kajastatakse vara soetusmaksumuses ainult juhul kui need vastavad põhivara kriteeriumitele ja osalevad tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalne põhivara eemaldatakse bilansist müümise hetkel või kui edasine kajastamine või müük ei tekita tõenäoliselt majanduslikku kasu.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rente, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendid kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern rendib oma vara kasutusrendi tingimustel ning seetõttu kajastab vara bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale.

KONTSERN KUI RENDILEANDJA

Rendileandja kajastab kasutusrendist saadavat renditulu rendiperioodi jooksul kasumiaruandes tuluna. Rendileandjale tasutavad maksed on struktureeritud nii, et need kasvavad koos eeldatava üldise inflatsiooniga lähtudes avaldatud indeksitest, et kompenseerida rendileandja kulutuste eeldatavat suurenemist seoses inflatsiooniga.

KONTSERN KUI RENTNIK

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Kapitalirendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul, kui Kontsernil puudub tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansipäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalisena.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Saadud laenud

Saadud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruandes real „Intressikulud“ nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansipäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustiste rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Tingimuslikud kohustised

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Omakapital ja reservid

Omakapitali koosseisus kajastatakse kirjel „Muud reservid“ vabatahtlikke rahalise ja mitterahalise sissemakse teel moodustatud reserve omakapitali tugevdamiseks.

Vabatahtlikku reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist, või aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel. Piisava netovara olemasolul võivad aktsionärid oma otsusega otsustada reservi tehtud maksete osalise või täieliku tagastamise sellele aktsionärile, kes tegi vastavad sissemaksed. Reservist ei või teha väljamakseid, kui väljamaksete tegemise tulemusel langeks Everausi omakapital alla seaduses sätestatud määra. Väljamaksed reservist toimuvad vaid reservi moodustamisel tasutud maksete tagastamisega.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse lepingus ette nähtud hinnavähendusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tulu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kinnisvara müüki kajastatakse üldjuhul siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Arenduse etapis kajastatakse klientidelt saadud ettemakseid asjaõiguslepingu sõlmimiseni bilansis kohustisena.

Teenuse osutamise lepingu tulu hõlmab algselt lepingus kindlaksmääratud tasu ja lepingu täitmise käigus aset leidnud muudatusi lepingu mahus, kusjuures nende realiseerumine peab olema tõenäoline ning neid peab olema võimalik usaldusväärselt hinnata.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud kaupade ja teenuste müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustise eest tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuste osutamise kuludena. Muude ärikuludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeperioodi kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt, alates 01.01.2025: 22/78.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata selles, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõttel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Ettevõttele täiendava maksusumma.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele, sealhulgas emaettevõtjaid, tütarettevõtjaid, sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppki kuuluvaid ettevõtteid (sealhulgas emaettevõtte teised tütar- ja sidusettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandepäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandepäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui need on olulised.

LISA 2. NÕUDED JA ETTEMAKSED

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	105 758	105 758	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48 092	48 092	0
Laenunõuded	1 732 710	0	1 732 710
Muud nõuded	273 103	242 103	31 000
Intressinõuded	231 860	231 860	0
Viitlaekumised	41 243	10 243	31 000
Ettemaksed	23 563	23 563	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 183 226	419 516	1 763 710

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	746 380	746 380	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	222 805	222 805	0
Laenunõuded	1 538 908	2 000	1 536 908
Muud nõuded	435 733	404 733	31 000
Intressinõuded	336 514	336 514	0
Viitlaekumised	99 219	68 219	31 000
Ettemaksed	41 354	41 354	0
Valmidusaste	179 885	179 885	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 165 065	1 597 157	1 567 908

Antud laenud on tagatiseta, välja antud eurodes, intressimääraga 12-15% aastas, tähtajaga 2026-2027.

Sisaldab tehinguid seotud osapooltega, vaata lisa 14.

LISA 3. VARUD

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	12 260 228	3 540 732
Valmistoodang	3 899 970	0
Müügiks ostetud kaubad	0	467
Ettemaksed varude eest	0	1 197
Kokku varud	16 160 198	3 542 416

Aruandeperioodidel ei ole varusid alla hinnatud.

LISA 4. TÜTARETTEVÕTJATE OSAD

(eurodes)

Registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukoht	Põhitegevusala	Soetusmaksumus		Osaluse määr (%)	
				31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
12890795	Everaus Capital OÜ	Eesti	peakontor	2 500	2 500	100	100
14724871	Lagedi Kodu OÜ	Eesti	elukondlik arendus	648 055	335 815	100	100
14739246	Everaus Ärimajad OÜ	Eesti	ärikinnisvara arendus	2 351 650	1 058 450	100	100
14657784	Thor Capital OÜ	Eesti	ehitus	0	5 000	0	100
16109874	Ülemiste Kodu OÜ	Eesti	elukondlik arendus	2 500	2 500	100	100
16109590	Keila Kodu OÜ	Eesti	elukondlik arendus	0	314 740	0	100
14932612	EV Haldus OÜ	Eesti	ärikinnisvara haldus	2 500	2 500	100	100
16216920	Everaus Finance OÜ	Eesti	muu	2 500	2 500	100	100
16732900	Kangru Kodud OÜ	Eesti	elukondlik arendus	2 500	2 500	100	100
16794717	Bauwaren OÜ	Eesti	ehitusmaterjalide müük	0	1 500	0	50
16803511	Raeküla Arendus OÜ	Eesti	elukondlik arendus	3 000	3 000	100	100
14631520	Luige Kodud OÜ	Eesti	elukondlik arendus	1 532 952	0	100	0
17128537	L11 Laod OÜ	Eesti	ärikinnisvara arendus	2 500	0	100	0
40203244603	M23 SIA	Läti	elukondlik arendus	41 289	41 289	100	100

2024. aasta I kvartalis tegi Emaettevõtte mitterahalise sissemakse tütaretevõtte Everaus Ärimajad OÜ vabatahtlikku reservi summas 1 293 200 eurot.

Mais 2024 jõustus Lagedi Kodu OÜ ja Keila Kodu OÜ ühendamise, Keila Kodu OÜ kustutati.

Juunis 2024 ostis Kontsern sõltumatult osapoolelt välja osalused Luige Kodud OÜ-s hinnaga 766 tuhat eurot, saades ettevõtte 100%-liseks omanikuks, omandamisel ei tekkinud positiivset ega negatiivset firmaväärtust (vaata ka lisa 5).

2024. aasta IV kvartalis müüs Kontsern osalused Thor Capital OÜ-s ja Bauwaren OÜ-s. Ettevõtted müüdi hinnaga 60 tuhat eurot seotud osapoollele, tehingust teeniti kasumit 191 tuhat eurot.

Detsembris 2024 asutas Everaus Ärimajad OÜ tütaretevõtte L11 Laod OÜ.

LISA 5. SIDUSETTEVÖTJATE OSAD

(eurodes)

Registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukoht	Põhitegevusala	Soetusmaksumus		Osaluse määr (%)	
				31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
16222872	Everaus Scandium OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	1 515	1 515	50	50
14631520	Luige Kodud OÜ	Eesti	elukondlik arendus	0	80 000	0	50
16491425	Laanekodu Arendus OÜ	Eesti	elukondlik arendus	0	1 282	0	50

Jaanuaris 2024 jõustus Luige Kodud OÜ ja Laanekodu Arendus OÜ ühendamine, Laanekodu Arendus OÜ kustutati.
Juunis 2024 ostis Kontsern välja osalused Luige Kodud OÜ-s, saades ettevõtte 100%-liseks omanikuks (vaata ka lisa 4).

LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD

(eurodes)

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab Kontsern järgmiseid varasid:

- üüritulu teenivaid äripindasid;
- arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel.

Juhul kui arenduspotentsiaaliga kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei olnud algselt veel kindel, otsustatakse müümise asemel ise elukondliku kinnisvarana arendama hakata, klassifitseeritakse vara ümber varudesse. Ärikondlik kinnisvara kajastatakse arenduse jooksul kinnisvarainvesteeringuna soetusmaksumuses.

Soetusmaksumuse meetod	
	Lõpetamata projektid
31.12.2023	2 320 432
Ostud ja parendused	1 835 419
Ümberliigitamised	-3 375 007
31.12.2024	780 844

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2023	20 008 928
Ostud ja parendused	4 202 510
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 042 280
Ümberliigitamised	-4 402 790
31.12.2024	25 850 928

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	348 880	322 370
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-42 662	-77 244
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	635 000

Kasutusrendile antud varade õiglane väärtus seisuga 31.12.2024 on 7 916 tuhat eurot (31.12.2023: 4 833 tuhat eurot).

Varade õiglase väärtuse hindamisel on Kontsern kasutanud nii sõltumatute ekspertide hinnanguid kui ka juhitud oma kinnisvara alastest kompetentsidest, kasutades sarnaste objektide turutehingute hinna meetodit, st võrdlustehingute meetodit ja/või tulumetodit, mida rakendatakse läbi diskonteeritud rahavoogude meetodi, vastavalt meetodi asjakohasusele. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist.

Ärikinnisvara õiglane väärtus on hinnatud läbi diskonteeritud rahavoogude meetodi, võttes arvesse äripinna genereeritava NOI (puhas tegevustulu) prognoosi. Arvutused on tehtud viie aasta rahavoo analüüsi põhjal kasutades diskontomäära 8,6% (31.12.2023: 10,6%) ja kapitalisatsioonimäära 6,6% (31.12.2023: 8,6%).

Detsembris 2024 soetas Kontsern Lennuradari ärihoonete kompleksi Soodevahe külas, Rae vallas ning viis lõpule tehingu Väljaotsa arenduskinnistu omandamiseks Järvekülas, Rae vallas.

LISA 7. LAENUKOHUSTISED

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Lühiajalised laenud							
Kaasatud laenud	513 000	513 000		12,5-15%	EUR	2025	
Seotud osapoolte laenud	710 000	710 000		12-18%	EUR	2025	14
Krediidiasutuste laenud	644 000	644 000		6K Euribor + 10%	EUR	2025	
Muud laenud	805 588	805 588		12-18%	EUR	2025	
Lühiajalised laenud kokku	2 672 588	2 672 588					
Pikaajalised laenud							
Kaasatud laenud	12 777 100	2 741 138	10 035 962	11-14%	EUR	2024-2026	
Seotud osapoolte laenud	3 250 298	500 000	2 750 298	12-16%	EUR	2024-2027	14
Krediidiasutuste laenud	9 641 190	1 726 487	7 914 703	6K Euribor + 4,5-8,9%	EUR	2025-2027	
Muud laenud	210 000	0	210 000	12%	EUR	2026-2027	
Pikaajalised laenud kokku	25 878 588	4 967 625	20 910 963				
Kapitalirendikohustised kokku	62 125	11 922	50 203	3K/6K Euribor + 2,3-2,7%	EUR	2027-2028	
Laenukohustised kokku	28 613 301	7 652 135	20 961 166				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressi- määr	Alus- valuuta	Lõpp- tähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Lühiajalised laenud							
Kaasatud laenud	3 359 876	3 359 876		11-18%	EUR	2024	
Seotud osapoolte laenud	1 040 000	1 040 000		12-18%	EUR	2024	14
Krediidiasutuste laenud	200 000	200 000		6K Euribor + 10%	EUR	2024	
Muud laenud	1 320 000	1 320 000		1-12%	EUR	2024	
Lühiajalised laenud kokku	5 919 876	5 919 876					
Pikaajalised laenud							
Kaasatud laenud	4 225 796	298 266	3 927 530	11-13%	EUR	2024-2026	
Seotud osapoolte laenud	4 383 068	1 142 000	3 241 068	3-12%	EUR	2024-2027	14
Krediidiasutuste laenud	3 649 628	1 956 628*	1 693 000	6K Euribor + 4,5-8,9%	EUR	2025-2027	
Pikaajalised laenud kokku	12 258 492	3 396 894	8 861 598				
Kapitalirendikohustised kokku	73 600	11 503	62 097	3K/6K Euribor + 2,3-2,7%	EUR	2027-2028	
Laenukohustised kokku	18 251 968	9 328 273	8 923 695				

Laenukohustised on tagatud kohustisega seotud ärihoonete üürimisest laekuvate rahavoogudega, ärihoonetele seatud I jrk hüpoteekidega ning seotud isikute garantiidega.

Lühiajalised kohustised kaetakse kinnisvara realiseerimisest ja lühiajaliste kohustiste refinantseerimisest.

*Vastavalt RTJ 2.19 nõudele kajastati seisuga 31.12.2023 pangalaenu pikaajaline laenuosa lühiajalisena, sest ei olnud täidetud laenuteeninduse kattekordaja tingimus.

Laenud on tagatud Kontserni varadega summas 42,8 miljonit eurot (31.12.2023: 26,1 miljonit eurot).

LISA 8. VÕLAD JA ETTEMAKSED

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 380 283	1 380 283	0
Võlad töövõtjatele	39 935	39 935	0
Võlad seotud osapooltele	3 446	3 446	0
Maksuvõlad	179 790	179 790	0
Muud võlad	2 063 143	2 063 143	0
Intressivõlad	542 859	542 859	0
Muud viitvõlad	1 520 284	1 520 284	0
Saadud ettemaksed	1 046 613	1 046 613	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 713 210	4 713 210	0

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 240 886	1 960 886	280 000
Võlad töövõtjatele	83 147	83 147	0
Maksuvõlad	169 807	169 807	0
Muud võlad	875 481	827 143	48 338
Intressivõlad	450 884	402 546	48 338
Muud viitvõlad	424 597	424 597	0
Saadud ettemaksed	1 167 722	1 167 722	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 537 043	4 208 705	328 338

Sisaldab tehinguid seotud osapooltega, vaata lisa 14.

LISA 9. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED JA VARAD

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 093 600	2 896 073
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 436 657	724 018
Kokku tingimuslikud kohustised	6 530 257	3 620 091

LISA 10. MÜÜGITULU

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 663 346	5 205 632
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 663 346	5 205 632
Kokku müügitulu	14 663 346	5 205 632
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	11 016 649	2 981 702
Ehitusteenused ja -materjalid	3 297 817	1 920 700
Üüritulu	348 880	303 230
Kokku müügitulu	14 663 346	5 205 632

Sisaldab tehinguid seotud osapooltega, vaata lisa 14.

LISA 11. MUUD ÄRITULUD

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	6 042 280	3 196 826	6
Muud	15 504	45 276	
Kokku muud äritulud	6 057 784	3 242 102	

LISA 12. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

(eurodes)

	2024	2023
Arendus- ja ehituskulud	-11 951 516	-4 591 174
Muud	-2 128 449	-376 940
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 079 965	-4 968 114

LISA 13. TÖÖJÕUKULUD

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-963 517	-645 430
Sotsiaalmaksud	-323 856	-220 648
Kokku tööjõukulud	-1 287 373	-866 078
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	26	18

LISA 14. SEOTUD OSAPOOLED

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	163 362	798 950
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 044	1 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	283 904	800 150
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 210 000	2 552 000
Kokku laenukohustised	1 210 000	2 552 000
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	229 630	268 670
Kokku võlad ja ettemaksed	229 630	268 670

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 462 709	1 296 908
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 462 709	1 296 908
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	0	130 670
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 750 298	3 110 398
Kokku laenukohustised	2 750 298	3 241 068

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 266 820	434 434	-404 346	1 296 908	159 138
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	23 832	-23 832	0	770
Kokku antud laenud	1 266 820	458 266	-428 178	1 296 908	159 908

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	1 296 908	914 310	0	1 462 709	191 694
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	376 598	-376 598	0	18 080
Kokku antud laenud	1 296 908	1 290 908	-376 598	1 462 709	209 774

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	130 670	0	130 670	1 385
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 364 818	3 107 898	-580 318	5 292 398	419 346
Kokku laenukohustised	3 364 818	3 238 568	-580 318	5 423 068	420 731

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	130 670	0	0	0	258
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 292 398	2 043 000	-1 477 100	3 960 298	696 351
Kokku laenukohustised	5 423 068	2 043 000	-1 477 100	3 960 298	696 609

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	2 956 610	0	2 047 223
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	16 846	77 740	177 858
Kokku müüdid	0	2 973 456	77 740	2 225 081

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	39 129	0	13 300
Kokku müüdid	0	39 129	0	13 300

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	77 801	80 394

Kontserni sisesed antud ja saadud laenud on tagatiseta.

Majandusperioodidel ei ole moodustatud seotud osapoolte vastu allahindluseid.

Vaata ka lisa 2, 7, 8 ja 10.

LISA 15. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Bilansipäevajärgselt, märtsis 2025, ostis Kontsern välja osalused sidusettevõtjas Everaus Scandium OÜ, saades ettevõtte 100%-liseks omanikuks. Everaus Scandium OÜ omab kinnisvara Rae vallas, Peetri alevikus, kuhu on planeeritud rajada Uus-Peetri elu- ja ärilinnak ca 13 hektarilisele pinnale. Hetkel on ala planeeringumenetluses, mis prognooside kohaselt saab kehtestatud kolme aasta jooksul. Peale detailplaneeringu kehtestamist (ehitusõiguse tekkimist) on arenduse väärtuseks ca 18 miljonit eurot.

Bilansipäevajärgselt müüs Kontsern arenduskinnistu Rae külas, Rae vallas sõltumatule osapoolle.

LISA 16. KONSOLIDEERIMATA BILANSS

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	191	8 420
Nõuded ja ettemaksed	6 329	225 797
Kokku käibevarad	6 520	234 217
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 590 961	1 855 091
Finantsinvesteeringud	250	250
Nõuded ja ettemaksed	2 090 890	1 840 731
Kokku põhivarad	6 682 101	3 696 072
Kokku varad	6 688 621	3 930 289
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	11 432	15 303
Kokku lühiajalised kohustised	11 432	15 303
Kokku kohustised	11 432	15 303
Omakapital		
Aksia- / osakapital nimiväärtuses	28 900	2 890
Muud reservid	5 699 610	3 699 610
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	186 476	92 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	762 203	119 975
Kokku omakapital	6 677 189	3 914 986
Kokku kohustised ja omakapital	6 688 621	3 930 289

LISA 17. KONSOLIDEERIMATA KASUMIARUANNE

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused tegevuskulud	-12 787	-19 283
Muud ärikulud	0	-1 660
Kokku äriksusum (-kahjum)	-12 787	-20 943
Kasum (kahjum) tütarettvõtjatelj	738 120	0
Intressitulud	36 871	140 918
Intressikulud	-1	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	762 203	119 975
Aruandeaasta kasum (kahjum)	762 203	119 975

JUHATUSE KINNITUS 2024. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 01.04.2025 koostanud Everaus Kinnisvara AS-i tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Everaus Kinnisvara AS-i 31.12.2024 lõppenud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ning nende juurde on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne.

Aruanne on allkirjastatud digitaalselt.

Janar Muttik
Juhatuse esimees

Everaus Kinnisvara. Modernne. Mugav. Kodune.
Foto: Karl Kasepõld



Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2025

Everaus Kinnisvara AS (registrikood: 14476479) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANAR MUTTIK	Juhatuse liige	01.04.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Everaus Kinnisvara AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Everaus Kinnisvara AS ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2024 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni 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 kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid,

kavandame ja teostame auditiprotseduurid 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 kontserni 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 märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sander Kallasmaa
Vandeaudiitori number 447
Baker Tilly Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 84
Järve tn 2, Tallinn, Harju maakond, 11314
1. aprill 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Everaus Kinnisvara AS (registrikood: 14476479) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SANDER KALLASMAA	Vandeaudiitor	01.04.2025

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64211	EMTAK 2025	0		Jah