

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: EU HOUSE OÜ

registrikood: 14116858

tänaval talu nimi, Räväl pst 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

e-posti aadress: rytis.zaloga@lordslb.lt

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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Muud ärikulud	12
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

EU House OÜ (edaspidi "ettevõtte") on seotud Tallinna kesklinnas asuva Euroopa Liidu Maja rentimise ja haldamisega. Ettevõtte põhiline tulu tuleb äritegevuseks mõeldud pindade rentimisest. Asjaolu tõttu, et ettevõtte saab oma põhitulu äripindade rentimisest, teenib ta olemasolevatest rendilepingutest stabiilset tulu.

Ettevõtte on asutatud 2016. aastal ja soetas koheselt eespool mainitud Euroopa Liidu Maja.

Ettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest. Üks juhatuse liige on otseselt ja aktiivselt seotud hoonehalduse ja potentsiaalsete üürnikega seotud üürisuhete korraldamisega, teine juhatuse liige vastutab järelevalve eest.

Ettevõtte ei plaani lähitulevikus olulisi muudatusi tegevuses. Plaan on jätkata rentnike struktuuri uuendamisega, parendades pikaajaliste rendilepingute kvaliteeti ning täites vabasid rendipindasid.

Ettevõtte 2023. aasta audit viidi läbi finantsaruannete põhjal, mis olid koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

31. detsember 2023.a. seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid, peamiselt emaettevõtte võlakirjade lühiajalisteks kohustusteks liigitamise tõttu. Ettevõtte omanik, Lords LB Baltic Fund IV, plaanib 2024. aastal EU House OÜ müüki ning võlad plaanitakse tasuda müügitulust. Juhul, kui müük ei realiseeru, refinantseeritakse ühe uue võlakirja emissioon ning teise võlakirja tähtaega pikendatakse.

Olulised finantsnäitajad

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	2 104 429	1 959 282
Aruandeaasta kasum/kahjum	-320 532	2 707 387
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,02	1,75

Kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	176 714	418 383	
Nõuded ja ettemaksed	282 748	199 572	2
Kokku käibevarad	459 462	617 955	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	30 760 000	31 960 000	3
Kokku põhivarad	30 760 000	31 960 000	
Kokku varad	31 219 462	32 577 955	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	28 412 031	0	4
Võlad ja ettemaksed	334 547	352 320	5
Kokku lühiajalised kohustised	28 746 578	352 320	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	29 426 746	4
Võlad ja ettemaksed	172 185	177 658	5
Kokku pikaajalised kohustised	172 185	29 604 404	
Kokku kohustised	28 918 763	29 956 724	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 618 731	-88 656	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-320 532	2 707 387	
Kokku omakapital	2 300 699	2 621 231	
Kokku kohustised ja omakapital	31 219 462	32 577 955	

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

25. 03. 2024

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 104 429	1 959 282	3,6
Muud äritulud	0	2 042 651	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-358 617	-418 395	3,8
Mitmesugused tegevuskulud	-72 079	-43 864	
Tööjõukulud	-8 652	-7 125	9,12
Muud ärikulud	-1 200 049	-91	10
Ärikasum (kahjum)	465 032	3 532 458	
Intressitulud	405	44	
Intressikulud	-785 969	-825 115	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-320 532	2 707 387	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-320 532	2 707 387	

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

25. 03. 2024

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EU House OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes ja aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruandele kehtestatud nõuetest.

EU House OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Lühi- ja pikaajalised nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruandes. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude/ärikulude all kirjel kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul müügituluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustel intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

25. 03. 2024

Signature / allkiri

KPMG, Tallinn

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustised, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Juhul, kui teenus osutatakse väga lühikese ajaperioodi jooksul ning tulu periodiseerimise mõju oleks ebaoluline, kajastatakse tulu kohe pärast teenuse osutamist.

Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses. Kui tasutakse osutatavate teenuste eest varem kui teenused tegelikult osutatakse, kajastatakse tulu periodiseeritult teenuse osutamise perioodi jooksul.

Teenuste vahendamise tulud (tasud allüürnike kommunaalteenuste eest ja muud vahendatavad teenused) saldeeritakse ostetud teenuste kuludega.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Alates 2019. aastast saab rakendada madalamat maksumäära 14/86 regulaarsete dividendiväljamaksete ulatuses, mis on väiksem või võrdne kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendiga. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Seotud osapooled

EU House OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

25. 03. 2024

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	215 679	215 679
Ostjatelt laekumata arved	215 679	215 679
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 269	18 269
Muud nõuded	48 186	48 186
Ettemaksed	614	614
Kokku nõuded ja ettemaksed	282 748	282 748
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	86 527	86 527
Ostjatelt laekumata arved	86 527	86 527
Muud nõuded	112 264	112 264
Ettemaksed	781	781
Kokku nõuded ja ettemaksed	199 572	199 572

Seisuga 31.12.2023 koosnevad muud nõuded rentnikele edasi esitatavate kommunaalkulude nõudest summas 48 186 eurot (seisuga 31.12.2022: 112 264 eurot).

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	29 920 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 040 000
31.12.2022	31 960 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 200 000
31.12.2023	30 760 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 104 429	1 959 282
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-358 617	-418 395

EU House OÜ omab 31.12.2023 seisuga kinnisvarainvesteeringuna hoonestusõigust tähtajaga 2070. aastani aadressil Rävala pst 4, Tallinn, mis on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on 2023. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Newsec).

31.12.2023 seisuga õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmisi eeldusi: rendihinna kasv 2,1% aastas, diskontomäär

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

25. 03. 2024

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

7,95%, kapitalisatsioonimäär 5,75%, vakantsuse määr 5% kõikide pindade puhul.

31.12.2022 seisuga õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmisi eeldusi: rendihinna kasv 2,1% aastas, diskontomäär 7,8%, kapitalisatsioonimäär 5,75%, vakantsuse määr 5% kõikide pindade puhul.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit ning hindamise tulemusena vähendati 31.12.2023 seisuga kinnisvara raamatupidamislikku väärtust summani 30 760 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud sisaldavad mahukaid parandus- ja remonttöid, mis on kajastatud lisa 8.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised võlakirjad								
Rävala 4 võlakiri	13 166 625	13 166 625			4%	EUR	14.07.2024	12
Rävala 4 võlakiri	15 245 406	15 245 406			2,3%	EUR	14.07.2024	12
Lühiajalised võlakirjad kokku	28 412 031	28 412 031						
Laenukohustised kokku	28 412 031	28 412 031						
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised võlakirjad								
Rävala 4 võlakiri	13 605 192	0	13 605 192	0	4%	EUR	14.07.2024	
Rävala 4 võlakiri	15 821 554	0	15 821 554	0	2,3%	EUR	14.07.2024	
Pikaajalised võlakirjad kokku	29 426 746		29 426 746					
Laenukohustised kokku	29 426 746		29 426 746					

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

25.03.2024

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	67 162	67 162	0
Võlad töövõtjatele			0
Maksuvõlad	627	627	0
Saadud ettemaksed	254 737	254 737	0
Üürnike tagatisdeposiidid	172 185	0	172 185
Garantiitagatis	11 571	11 571	0
Muud võlad	450	450	0
Kokku võlad ja ettemaksed	506 732	334 547	172 185

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	118 896	118 896	0
Maksuvõlad	20 685	20 685	0
Saadud ettemaksed	212 374	212 374	0
Üürnike tagatisdeposiidid	166 087	0	166 087
Garantiitagatis	11 571	0	11 571
Muud võlad	365	365	0
Kokku võlad ja ettemaksed	529 978	352 320	177 658

Saadud ettemaksed koosnevad rendi ja kommunaalkulude ettemaksetest.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 104 429	1 959 282
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 104 429	1 959 282
Kokku müügitulu	2 104 429	1 959 282
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	2 098 819	1 941 404
Muu renditulu	5 610	17 878
Kokku müügitulu	2 104 429	1 959 282

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 3 kajastatud kinnisvarainvesteeringut.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

25. 03. 2024

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	2 040 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2 651
Kokku muud äritulud	0	2 042 651

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	5 434	1 128
Elektrienergia	5 687	0
Soojusenergia	-253	1 128
Veevarustusteenused	2	13
Maarent	15 481	21 947
Tehniline hooldus	25 769	22 041
Valveteenus	936	628
Haldusteenus	42	67
Maamaks	4 750	4 764
Parendused, remont ja hooldus	306 203	367 807
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	358 617	418 395

Kaubad, toore, materjal ja teenused kajastab kinnisvarainvesteeringuga seotud otseseid haldamiskulusid. Informatsioon kinnisvarainvesteeringu kohta on avalikustatud lisas 3.

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	6 505	5 357
Sotsiaalmaksud	2 147	1 768
Kokku tööjõukulud	8 652	7 125
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

25. 03. 2024

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 200 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	49	91
Kokku muud ärikulud	1 200 049	91

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu võlakirjadelt	785 969	825 115
Kokku intressikulud	785 969	825 115

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	LORDS LB BALTIC FUND IV
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Leedu

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	28 412 030	0
Kokku laenukohustised	28 412 030	0

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	29 426 746
Kokku laenukohustised	0	29 426 746

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	30 332 664	0	1 731 033	29 426 746	825 115
Kokku laenukohustised	30 332 664	0	1 731 033	29 426 746	825 115

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	29 426 746	0	1 800 685	28 412 030	785 969
Kokku laenukohustised	29 426 746	0	1 800 685	28 412 030	785 969

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks

25. 03. 2024

Signature / allkiri
 KPMG, Tallinn

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	8 652	7 125

Kohustised seotud osapooltele koosnevad seisuga 31.12.2023 emaetevõtjale väljastatud võlakirjast ning võlakirjadelt arvestatud intressidest summas 28 412 030 eurot (31.12.2022: 29 426 746 eurot).

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

31. detsember 2023.a. seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid, peamiselt emaetevõtte võlakirjade lühiajalisteks kohustusteks liigitamise tõttu. Ettevõtte omanik, Lords LB Baltic Fund IV, plaanib 2024. aastal EU House OÜ müüki ning võlad plaanitakse tasuda ettevõtte müügist saadavast tulust. Juhul, kui müük ei realiseeru, refinantseeritakse ühe uue võlakirja emissioon ning teise võlakirja tähtaega pikendatakse.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

25. 03. 2024

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Aruande allkirjad

Käesoleva majandusaasta aruande kiitis juhatus heaks 25. märtsil 2024 ja selle allkirjastasid juhatuse nimel:

Rytis Zaloga

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Rytis Zaloga', written over a horizontal line.

Tanel Tamm

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Tanel Tamm', written over a horizontal line.



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EU HOUSE OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EU HOUSE OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab eespool mainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 sisaldab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 lahknab 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

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

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 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 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 märkimisväärset kahtlust 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.

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

Tallinn, 25. märts 2024

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 618 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-320 532
Kokku	2 298 199
Jaotamine	
Kokku	2 298 199

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 618 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-320 532
Kokku	2 298 199
Jaotamine	
Kokku	2 298 199

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2098819	99.73%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	5610	0.27%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	rytis.zaloga@lordslb.lt