

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: EU HOUSE OÜ

registrikood: 14116858

tänava nimi ja maja number: Rävala pst 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

e-posti aadress: manfredas.darguzis@lordslb.lt

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisa	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvara investeeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Intressikulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

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, töötajaid pole. Juhatusel liikmed olid otseselt ja aktiivselt seotud üürisuhete korraldamisega, mis olid suunatud potentsiaalsetele üürnikele ning hoone hoolduse järelvalvega.

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

Ettevõtte 2017. aasta audit viidi läbi finantsaruannete põhjal, mis olid koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Audiitori hinnang on lisatud eraldi dokumendina.

Olulised finantsnäitajad (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	2 072 882	329 309
Aruandeaasta kasum/ kahjum	306 541	-132 459
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.36	0.47

Kasutatud valemid:

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Manfredas Dargužis
Juhatusel liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	125 611	194 209	
Nõuded ja ettemaksed	273 357	366 343	2
Kokku käibevarad	398 968	560 552	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	30 503 000	30 640 000	3, 5
Materiaalsed põhivarad	64 585	0	4
Kokku põhivarad	30 567 585	30 640 000	
Kokku varad	30 966 553	31 200 552	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	800 000	800 000	5
Võlad ja ettemaksed	293 695	383 511	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 093 695	1 183 511	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	29 638 189	29 880 528	5
Võlad ja ettemaksed	58 087	266 472	6
Kokku pikaajalised kohustised	29 696 276	30 147 000	
Kokku kohustised	30 789 971	31 330 511	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-132 459	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	306 541	-132 459	
Kokku omakapital	176 582	-129 959	
Kokku kohustised ja omakapital	30 966 553	31 200 552	

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....21.05.2018.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	20.09.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Müügitulu	2 072 882	329 309	8
Muud äritulud	9 531	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-613 642	-102 310	10
Mitmesugused tegevuskulud	-114 732	-5 605	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 646	0	4
Muud ärikulud	-137 043	-232 278	11
Ärikasum (kahjum)	1 201 350	-10 884	
Intressikulud	-894 809	-121 575	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	306 541	-132 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	306 541	-132 459	

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.05.2018

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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates 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 nüüdsväärtuses, 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad maksumusega üle 1000 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikele elueale.

intended for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 31.05.2018
Signature/allkiri... [signature]
KPMG Tallinn

eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5

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. Kastusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul müügituluna.

Finantskohustised

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

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

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. Laenukohustused, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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 koheselt 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 periodiseeritud teenuse osutamise perioodi jooksul.

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

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

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 7.

Seotud osapooled

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....21.05.2018
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

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.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamise vahel, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Raamatupidamise aastaaruandes on avalikustatud aruandekuupäevajärgsed sündmused, millel pole olulist mõju vara ja kohustuste hindamisele aruandekuupäeva seisuga, kuid millel on oluline mõju järgmise aruandeaasta majandustulemustele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	229 550	229 550	0	0
Ostjatelt laekumata arved	260 481	260 481	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-30 931	-30 931	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17	17	0	0
Muud nõuded	42 186	42 186	0	0
Ettemaksed	1 604	1 604	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	273 357	273 357	0	0

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	318 099	318 099	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	0	0
Muud nõuded	47 244	47 244	0	0
Ettemaksed	996	996	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	366 343	366 343	0	0

Seisuga 31.12.2017 on muude nõuete hulgas kajastatud edasimüüdavate kommunaalkulude nõuet summas 37 610 eurot (seisuga 31.12.2016 44 744 eurot).

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21.05.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
20.09.2016	0
Ostud ja parendused	30 872 278
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-232 278
31.12.2016	30 640 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-137 000
31.12.2017	30 503 000

	2017	20.09.2016 - 31.12.2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 599 755	244 660
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-613 642	-102 310

EU House OÜ omab 31.12.2017 seisuga kinnisvarainvesteeringuna hoonestusõigust tähtajaga 2070. aastani aadressil Rävala 4, Tallinn, mis on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on 2017. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Newsec).

Testis on kasutatud järgmisi eeldusi: 10 aasta rahavooge, rendihinna kasv 2% aastas, diskontomäär 7,75%, vakantsuse määr 2% kontoripindade puhul ja 5% muude pindade puhul. Hindamise tulemusena alandati kinnisvara raamatupidamislikku väärtust summani 30 503 tuhat eurot.

Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest on kajastatud lisas 11, kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu lisas 8 ning kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud on kajastatud lisas 10. Informatsioon kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud laenukohustuste kohta on avalikustatud lisas 5.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
Ostud ja parendused	80 231	80 231
Amortisatsioonikulu	-15 646	-15 646
31.12.2017		
Soetusmaksumus	80 231	80 231
Akumuleeritud kulum	-15 646	-15 646
Jääkmaksumus	64 585	64 585

Materiaalsete põhivarade all kajastatakse mööblit.

initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 21.05.2018
Signature/alkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	19 133 333	800 000	18 333 333	0	1,7%+6M EURIBOR	EUR	30.06.2022	
Pikaajalised laenud kokku	19 133 333	800 000	18 333 333	0				
Pikaajalised võlakirjad								
Rävala 4 võlakiri	11 304 856	0	11 304 856	0	5%	EUR	11.11.2021	13
Pikaajalised võlakirjad kokku	11 304 856	0	11 304 856	0				
Laenukohustised kokku	30 438 189	800 000	29 638 189	0				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	19 933 333	800 000	19 133 333	0	1,7%+6M EURIBOR	EUR	30.06.2022	
Pikaajalised laenud kokku	19 933 333	800 000	19 133 333	0				
Pikaajalised võlakirjad								
Rävala 4 võlakiri	10 747 195	0	0	10 747 195	5%	EUR	11.11.2021	13
Pikaajalised võlakirjad kokku	10 747 195	0	0	10 747 195				
Laenukohustised kokku	30 680 528	800 000	19 133 333	10 747 195				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	30 503 000	30 640 000
Kokku	30 503 000	30 640 000

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Rävala pst. 4, Tallinn. Täiendav informatsioon on toodud lisas 3.

Rävala 4 võlakirjade emissioonil maht nimlväärtuses on 10 670 000 eurot. Võlakirja põhlosale on lisatud vastavalt lepingule välja maksmata intressid.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 21.05.2018
 Signature/allkiri... [signature]
 KPMG, Tallinn

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	45 801	45 801	0	0
Maksuvõlad	18 440	18 440	0	0
Muud võlad	7 228	7 228	0	0
Saadud ettemaksed	222 226	222 226	0	0
Üürnike tagatisdeposiidid	58 087	0	0	58 087
Kokku võlad ja ettemaksed	351 782	293 695	0	58 087

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	55 894	55 894	0	0
Maksuvõlad	88 650	88 650	0	0
Muud võlad	2 825	2 825	0	0
Saadud ettemaksed	236 142	236 142	0	0
Üürnike tagatisdeposiidid	266 472	0	208 385	58 087
Kokku võlad ja ettemaksed	649 983	383 511	208 385	58 087

Saadud ettemaksed koosnevad rendi ja kommunaalkulude ettemaksetest.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	139 266	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	34 816	0
Kokku tingimuslikud kohustised	174 082	0

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit.

Maksuametnikel on õigus Ettevõtte maksuarvestus üle vaadata 5 aasta jooksul peale deklaratsiooni esitamist ja vigade avastamist. Sellest tulenevalt võivad tekkida lisa maksu-, intressi- ja trahvikohustused. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole neile teada selliseid asjaolusid, millest võiks tekkida lisa maksukohustus Ettevõttele.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21.05.2018
 Signature/allkiri..... [Signature]
 KPMG, Tallinn

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	20.09.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	2 072 882	329 309	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 072 882	329 309	
Kokku müügitulu	2 072 882	329 309	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	1 599 755	244 660	3
Kommunaalteenuste edasimüük	449 502	84 649	
Muu renditulu	23 625	0	
Kokku müügitulu	2 072 882	329 309	

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 3 kajastatud kinnisvarainvesteeringut.

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	20.09.2016 - 31.12.2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	9 531	0
Kokku muud äritulud	9 531	0

Muud äritulud koosnevad rentnikelt saadud erakorralistest leppetrahvidest ning viivistest, mis tulenesid rentniku poolsest lepingu rikkumisest.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21.05.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	20.09.2016 - 31.12.2016
Energia	209 100	46 254
Elektrienergia	148 603	30 283
Soojusenergia	60 497	15 971
Veevarustusteenused	23 727	6 625
Maarent	67 107	9 725
Tehniline hooldus	107 756	16 746
Valveteenus	47 023	6 934
Haldusteenus	45 600	6 000
Koristusteenus	31 300	5 229
Maamaks	23 591	3 732
Muud	58 438	1 065
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	613 642	102 310

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

Lisa 11 Muud ärikulud (eurodes)

	2017	20.09.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	137 000	232 278	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	43	0	
Kokku muud ärikulud	137 043	232 278	

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2017	20.09.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Intressikulu võlakirjadelt	557 661	77 195	13
Intressikulu laenudelt	337 148	44 380	
Kokku Intressikulud	894 809	121 575	

initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 21.05.2018
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	11 304 856	10 747 195

20.09.2016 - 31.12.2016	Saadud laenud	Alusvaluuta
Emaettevõtja		
LORDS LB BALTIC FUND IV	10 670 000	EUR

Kohustised seotud osapooltele koosnesid seisuga 31.12.2017 emaettevõtjale väljastatud võlakirjast summas 10 670 000 eurot ning võlakirjadelt arvestatud intressidest summas 634 856 eurot. Seisuga 31.12.2016 koosnesid kohustised seotud osapooltele emaettevõtjale väljastatud võlakirjast summas 10 670 000 eurot ning võlakirjadelt arvestatud intressidest summas 77 195 eurot.

Aruandeaastal arvestati emaettevõtjale väljastatud võlakirjalt intresse summas 557 661 eurot (2016: 77 195 eurot).

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustustest on avalikustatud lisa 5.

Juhatuse liikmeid aruandeaastal ei tasustatud ja nende ametist lahkumisel neile hüvitist ei maksta.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 21.05.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18 May, 2018

EU HOUSE OÜ (registrikood: 14116858) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Manfredas Dargužis

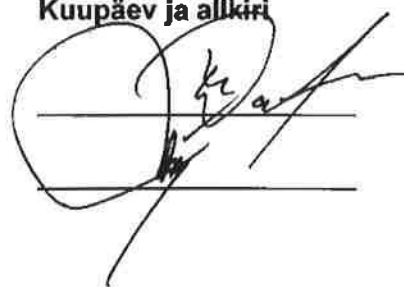
Rasa Sušinskaite

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri

A handwritten signature in black ink is written over two horizontal lines. The signature is stylized and appears to be 'R. Sušinskaite'. The date '18 May, 2018' is written in the same ink above the signature.



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 2017, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

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

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

Juhatusel kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud 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.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid 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, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätkaks oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Tallinn, 21. mai 2018



Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-132 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	306 541
Kokku	174 082
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	174 082
Kokku	174 082

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1599755	77.18%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	449502	21.68%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	manfredas.darguzis@lordslb.lt