

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Euromarket Kaubandus OÜ

**registrikood:** 14704176

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa,  
Ehitajate tee 110e

**postisihthnumber:** 12618

**telefon:** +372 55535090, +372 5035001

**e-posti aadress:** euromarketkaubandus@gmail.com

**veebilehe aadress:** www.euromarketkaubandus.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 5  |
| Bilanss                                 | 5  |
| Kasumiaruanne                           | 6  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 7  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 7  |
| Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 3 Materiaalsed põhivarad           | 9  |
| Lisa 4 Laenukohustised                  | 9  |
| Lisa 5 Seotud osapooled                 | 10 |
| Aruande allkirjad                       | 11 |

## **TEGEVUSARUANNE 2023**

### **Üldine Ülevaade**

2023 aastal ei toimunud Euromarket Kaubandus OÜ'l aktiivset äritegevust. Ettevõtte suunas oma jõupingutused kinnisvara investeerimisvõimaluste hindamisse ja kapitali paigutamisse pikaajalise renditulu teenimise eesmärgil. Aasta lõpus sooritati kinnisvaratehing, mille eesmärk on tulevikus genereerida stabiilset renditulu ning toetada ettevõtte finantsseisundi tugevdamist.

### **Kinnisvarainvesteeringud**

Detsembris 2023 investeeris Euromarket Kaubandus OÜ 240 000 eurot kinnisvarasse. Investeeritud vara asub strateegiliselt heas asukohas, pakkudes perspektiivi pikaajaliseks renditulu teenimiseks. Vara oli aruandeperioodi lõppedes rendilepingute ettevalmistamise faasis ja eeldatavalt hakatakse renditulu saama alates 2024. aasta teisest kvartalist.

### **Finantsülevaade**

#### **Tulu ja Kulud**

Kuna ettevõtte ei tegutsenud aktiivselt, ei teenitud aruandeperioodil tulu tavapärasest äritegevusest. Kinnisvarainvesteeringu tehinguga seotud kulud, sealhulgas notaritasud, hindamis- ja nõustamisteenuste tasud ning vara haldamise ja turundamise kulud, moodustasid kokku 2 800 eurot. Need kulud kajastuvad ettevõtte aruandeperioodi kahjumis.

#### **Omakapital**

Tehinguga seotud kulud ja puuduv äritulu vähendasid ettevõtte omakapitali. Aasta lõpu seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne, jäädes alla seaduses nõutava taseme. Omakapitali osakaalu taastamiseks on kavas aktiivne kinnisvara renditegevus ja tulevased kasumlikud investeeringud.

### **Kavandatud Tegevused Omakapitali Taastamiseks**

#### **Renditulu Teenimine**

2024 aasta eesmärgiks on genereerida renditulu kinnisvarast, mis suurendab ettevõtte tulusid ja omakapitali. Eeldatav aastane renditulu kinnisvarast on 15 tuhat eurot, mis aitab katta jooksvaid kulusid ja toetab omakapitali suurenemist.

#### **Kulude Jälgimine ja Optimeerimine**

Ettevõtte keskendub kulude jälgimisele ja optimeerimisele, et hoida tegevuskulud kontrolli all ja suurendada efektiivsust.

## **Täiendavad Investitsioonid**

Võimaluse korral kaalub ettevõtte täiendavate kinnisvarainvesteeringute tegemist, mis pakuksid stabiilset ja turvalist tulubaasi ning aitaksid tugevdada ettevõtte finantsseisundit.

## **Tulevikuplaanid ja Riskide Haldamine**

### **Tulevikuperspektiivid**

Euromarket Kaubandus OÜ keskendub tulevikus jätkuvalt kinnisvara haldamisele ja renditegevusele. Eesmärgiks on luua stabiilne renditulu allikas, mis toetaks ettevõtte pikaajalist finantsstabiilsust ja arengut.

### **Riskide Haldamine**

Ettevõtte rakendab ettevaatlikku lähenemist riskide juhtimisel, jälgides turu muutusi ja kinnisvara väärtuse kõikumisi. Kavas on rakendada strateegiaid, mis vähendavad kinnisvaraturu kõikumiste mõju ja tagavad püsiva renditulu.

### **Kokkuvõte**

Aastaks 2023 oli Euromarket Kaubandus OÜ keskendunud kinnisvarasse investeerimisele, eesmärgiga luua pikaajaline renditulu allikas. Kuigi aruandeperioodil ei olnud aktiivset äritegevust ja sellega kaasnes kahjum, on ettevõttel kindel plaan oma finantsseisundi parandamiseks. Kinnisvara renditulu ja efektiivne kulude juhtimine on ettevõtte strateegia keskmes, et tagada finantsstabiilsus ja toetada omakapitali taseme taastamist tulevikus.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2023     | 31.12.2022 |
|---------------------------------------|----------------|------------|
| Varad                                 |                |            |
| Käibevarad                            |                |            |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 48 135         | 0          |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>48 135</b>  | <b>0</b>   |
| Põhivarad                             |                |            |
| Materiaalsed põhivarad                | 240 000        | 0          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>240 000</b> | <b>0</b>   |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>288 135</b> | <b>0</b>   |
| Kohustised ja omakapital              |                |            |
| Kohustised                            |                |            |
| Lühiajalised kohustised               |                |            |
| Võlad ja ettemaksed                   | 809            | 0          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>809</b>     | <b>0</b>   |
| Pikaajalised kohustised               |                |            |
| Laenukohustised                       | 288 000        | 0          |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>288 000</b> | <b>0</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>288 809</b> | <b>0</b>   |
| Omakapital                            |                |            |
| Osakapital nimiväärtuses              | 2 500          | 2 500      |
| Sissemaksmata osakapital              | -2 500         | -2 500     |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | -674           | 0          |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>-674</b>    | <b>0</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>288 135</b> | <b>0</b>   |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023        |
|---------------------------------------------|-------------|
| Müügitulu                                   | 2 118       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -2 299      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -173        |
| Muud ärikulud                               | -320        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-674</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-674</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-674</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Euromarket Kaubandus OÜ 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega.

01.01.2023-31.12.2023 soetas Euromarket Kaubandus OÜ kaubandus ja eluruumid Saaremaal.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse soetusmaksumuses.

Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue bilansist välja.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eur.

Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 akumulieeritud 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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 1000

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi   | Kasulik eluiga |
|-----------------------|----------------|
| Ehitised ja rajatised | 20-33          |

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiotool põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotol põhivaraks. Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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, arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

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 väljamaksele 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Majandusaasta aruande lõppedes on Euromarket Kaubandus OÜ omakapital langenud alla seaduses nõutava taseme, moodustades vähem kui poole osakapitalist. Seetõttu oleme rakendamas järgnevaid meetmeid omakapitali taastamiseks ja ettevõtte finantsstabiilsuse tagamiseks:

Tulude suurendamine: Käibe kasvatamine või uute tuluvõimaluste leidmine, mis suurendaks ettevõtte puhaskasumit.

Ettevõtte soetas aruandeperioodi lõpus hoone renditulu teenimise eesmärgil. Tehinguga kaasnesid kulud aga perioodi lõppedes ei jõutud veel teenida tulu, sellest tulenevalt lõppes majandusaasta kahjumiga.

Meetmed omakapitali taastamiseks viiakse ellu järk-järgult ning nende eesmärk on taastada ja stabiliseerida ettevõtte finantsseisund seadusega nõutud tasemel.



## Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2023    |
|-----------------------------------------------|---------------|
|                                               | Ettemaks      |
| Käibemaks                                     | 48 135        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>48 135</b> |

## Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                          | Ehitised       | Kokku          |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                          |                |                |
| <b>31.12.2022</b>                        |                |                |
| Soetusmaksumus                           | 0              | 0              |
| Akumuleeritud kulum                      | 0              |                |
| <b>Jääkmaksumus</b>                      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
|                                          |                |                |
| Ostud ja parendused                      | 240 000        | 240 000        |
| Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused | 240 000        | 240 000        |
|                                          |                |                |
| <b>31.12.2023</b>                        |                |                |
| Soetusmaksumus                           | 240 000        | 240 000        |
| Akumuleeritud kulum                      | 0              |                |
| <b>Jääkmaksumus</b>                      | <b>240 000</b> | <b>240 000</b> |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |                |                                  |                     |             |
| Realiseerimiskeskus OÜ           | 288 000        |                                  | 288 000             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>288 000</b> |                                  | <b>288 000</b>      |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>288 000</b> |                                  | <b>288 000</b>      |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |  |
|-------------------------------------------------------|----------------|--|
|                                                       | 31.12.2023     |  |
| Ehitised                                              | 240 000        |  |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>240 000</b> |  |

## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |            |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 809        | 0          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>809</b> | <b>0</b>   |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 288 000        | 0          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>288 000</b> | <b>0</b>   |

| LAENUKOHUSTISED                                          | Saadud laenud  | 31.12.2023     |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 288 000        | 288 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>288 000</b> | <b>288 000</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2023         |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
|                                                                                                                                  | Teenused     | Põhivara |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 118        |          |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                             | <b>2 118</b> |          |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2023       |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
|                                                                                                                                  | Teenused   | Põhivara       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 809        | 240 000        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>809</b> | <b>240 000</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

**Euromarket Kaubandus OÜ (registrikood: 14704176) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TÕNU EERMANN       | Juhatuse liige     | 28.06.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023  |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -674        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-674</b> |
| Jaotamine                                                              |             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -674        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-674</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 6820       | 2118            | 100.00%     | Jah            |