

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: EU HOUSE OÜ

registrikood: 14116858

tänava/talu nimi, Rävala pst 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Muud ärikulud	13
Lisa 11 Intressikulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

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 juhatuse koosseis koosneb kahest liikmest, töötajaid pole. 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 juhtkond on teadlik, et ettevõtte omakapital on negatiivne. Ettevõtte juhatuse on teinud järgmise majandusaasta prognoosid lähtuvalt majandusolukorrast ja nende prognooside kohaselt teenib ettevõtte 2020. majandusaastal piisavalt kasumit, et viia omakapital seaduses ettenähtud nõuetele vastavaks. Juhul kui plaanid ei realiseeru, on omanik valmis tegema omakapitali täiendavaid sissevõtteid.

Ettevõtte 2019. aasta audit viidi läbi finantsaruannete põhjal, mis olid koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Audiitori hinnang on lisatud eraldi dokumendina.

Olulised finantsnäitajad (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	1 994 334	1 827 633
Aruandeaasta kasum/ kahjum	35 022	-967 681
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.25	0.62

Kasutatud valemid:

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

Rytis Zaloga
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	125 787	573 047	
Nõuded ja ettemaksed	230 209	263 633	2
Kokku käibevarad	355 996	836 680	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	30 520 000	30 226 000	3,5
Materiaalsed põhivarad	33 293	48 939	4
Kokku põhivarad	30 553 293	30 274 939	
Kokku varad	30 909 289	31 111 619	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	800 000	800 000	5
Võlad ja ettemaksed	631 812	551 447	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 431 812	1 351 447	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	30 089 067	30 415 784	5
Võlad ja ettemaksed	144 487	135 487	6
Kokku pikaajalised kohustised	30 233 554	30 551 271	
Kokku kohustised	31 665 366	31 902 718	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-793 599	174 082	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 022	-967 681	
Kokku omakapital	-756 077	-791 099	
Kokku kohustised ja omakapital	30 909 289	31 111 619	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 994 334	1 827 633	7
Muud äritulud	294 056	24	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 358 740	-1 494 126	3,9
Mitmesugused tegevuskulud	-77 648	-106 326	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 646	-15 646	4
Muud ärikulud	-408	-277 146	10
Ärikasum (kahjum)	835 948	-65 587	
Intressitulud	28	21	
Intressikulud	-800 954	-902 115	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 022	-967 681	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 022	-967 681	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EU House OÜ (edaspidi ka "Ettevõtte") 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 Toimikonna 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.

Seisuga 31. detsember 2019 on ettevõtte omakapital negatiivne, mis on tingitud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest. Alates 2018. aasta lõpust rekonstrueeritakse ettevõtte hoonet. Ettevõtte likviidsus tagatakse 2020. aastal ettevõtte põhitegevusest tulenevate vabade rahavoogudega - ettevõtte on piisavalt lepingulist rahavoogu nii äri- kui ka finantseerimistegevuse rahavoogude katmiseks. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Et mitte kunstlikult suurendada tulusid ja kulusid, on ettevõtte otsustanud müügitulu kajastada netosummas, kus haldusteenuste vahendamise tulud (üüripindade renoveerimise ja sisustamisega seonduvad tulud) saldeeritakse vastavate kuludega. Eelmainitud kulude hulka kuuluvad parendused, remont ja hooldus ning muud kulud seotud kauba, toore, materjali ja teenusega.

Arvestuspõhimõtete muutus on kajastatud tagasiulatuvalt, kus eelmise perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue arvestuspõhimõttega.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Kinnisvara haldusteenuste müük	342 306	-12 979	329 327
Parendused, remont ja hooldus	1 047 772	-7 637	1 040 135
Muud (kaubad, toore, materjal ja teenused)	24 462	-5 342	19 120

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 õiglasel väärtusel. 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. Muud 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 kasulikule elueale 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 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 maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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 õiglasel väärtusel, st osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulused ja kulused) 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 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 omapärast 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.

Seotud osapooled

EU House OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. 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 ilmneseid 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	154 191	154 191	0	0
Ostjatelt laekumata arved	185 122	185 122	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-30 931	-30 931	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 558	23 558	0	0
Muud nõuded	50 845	50 845	0	0
Ettemaksed	1 615	1 615	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	230 209	230 209	0	0
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	105 235	105 235	0	0
Ostjatelt laekumata arved	136 166	136 166	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-30 931	-30 931	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	98 076	98 076	0	0
Muud nõuded	58 627	58 627	0	0
Ettemaksed	1 695	1 695	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	263 633	263 633	0	0

Seisuga 31.12.2019 on muude nõuete hulgas kajastatud rentnikele edasi esitatavate kommunaalkulude nõue summas 50 845 eurot (seisuga 31.12.2018: 46 746 eurot).

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	30 503 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-277 000
31.12.2018	30 226 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	294 000
31.12.2019	30 520 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 994 334	1 827 633
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 358 740	-1 494 126

EU House OÜ omab 31.12.2019 seisuga kinnisvarainvesteeringuna hoonestusõigust tähtajaga 2070. aastani aadressil Rävala pst 4, Tallinn, mis on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on 2019. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Newsec).

Testis on kasutatud järgmisi eeldusi: rendihinna kasv 2% aastas, diskontomäär 6,6%, kapitalisatsioonimäär 6,25%, vakantsuse määr 2% kontoripindade puhul ja 5% muude pindade puhul. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit ning hindamise tulemusena suurendati kinnisvara raamatupidamislikku väärtust summani 30 520 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud on 2018. ja 2019. aastal oluliselt suurenenud mahukate parendus- ja remonttööde tõttu, mis on kajastatud lisas 9. Informatsioon kinnisvarainvesteeringu soetamiseks võetud laenukohustiste kohta on avalikustatud lisas 5.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	80 231	80 231
Akumuleeritud kulum	-15 646	-15 646
Jääkmaksumus	64 585	64 585
Amortisatsioonikulu	-15 646	-15 646
31.12.2018		
Soetusmaksumus	80 231	80 231
Akumuleeritud kulum	-31 292	-31 292
Jääkmaksumus	48 939	48 939
Amortisatsioonikulu	-15 646	-15 646
31.12.2019		
Soetusmaksumus	80 231	80 231
Akumuleeritud kulum	-46 938	-46 938
Jääkmaksumus	33 293	33 293

Materiaalsete põhivarade all kajastatakse mööblit.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	17 533 333	800 000	16 733 333	0	1,7%+6K EURIBOR	EUR	11.11.2021	
Pikaajalised laenud kokku	17 533 333	800 000	16 733 333	0				
Pikaajalised võlakirjad								
Rävala 4 võlakiri	13 355 734	0	13 355 734	0	4%	EUR	14.07.2024	12
Pikaajalised võlakirjad kokku	13 355 734	0	13 355 734	0				
Laenukohustised kokku	30 889 067	800 000	30 089 067	0				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	18 333 333	800 000	17 533 333	0	1,7%+6K EURIBOR	EUR	11.11.2021	
Pikaajalised laenud kokku	18 333 333	800 000	17 533 333	0				
Pikaajalised võlakirjad								
Rävala 4 võlakiri	12 882 451	0	0	12 882 451	4%	EUR	14.07.2024	12
Pikaajalised võlakirjad kokku	12 882 451	0	0	12 882 451				
Laenukohustised kokku	31 215 784	800 000	17 533 333	12 882 451				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	30 520 000	30 226 000
Kokku	30 520 000	30 226 000

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

Rävala 4 võlakirjade emissiooni maht nimiväärtuses on 11 670 000 eurot. Võlakirja põhiosale on lisatud vastavalt lepingule välja maksmata intressid.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	357 893	357 893	0	0
Muud võlad	6 427	6 427	0	0
Saadud ettemaksed	267 492	267 492	0	0
Üürnike tagatisdeposiidid	144 487	0	50 000	94 487
Kokku võlad ja ettemaksed	776 299	631 812	50 000	94 487

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	349 450	349 450	0	0
Muud võlad	8 529	8 529	0	0
Saadud ettemaksed	193 468	193 468	0	0
Üürnike tagatisdeposiidid	135 487	0	50 000	85 487
Kokku võlad ja ettemaksed	686 934	551 447	50 000	85 487

Saadud ettemaksed koosnevad rendi ja kommunaalkulude ettemaksetest.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 994 334	1 827 633	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 994 334	1 827 633	
Kokku müügitulu	1 994 334	1 827 633	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	1 589 107	1 479 631	3
Kinnisvara haldusteenuste müük	377 845	329 327	
Muu renditulu	27 382	18 675	
Kokku müügitulu	1 994 334	1 827 633	

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 3 kajastatud kinnisvarainvesteeringut.

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	294 000	0	3
Trahhid, viivised ja hüvitised	56	24	
Kokku muud äritulud	294 056	24	

Trahhid, viivised ja hüvitised koosnevad rentnikelt saadud erakorralistest leppetrahvidest ning viivistest, mis tulenesid rentnike poolsest lepingu rikkumistest.

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	139 558	122 209
Elektrienergia	111 702	93 353
Soojusenergia	27 856	28 856
Veevarustusteenused	296	2 501
Maarent	67 107	67 107
Tehniline hooldus	94 309	104 789
Valveteenus	51 072	47 432
Haldusteenus	30 000	41 700
Koristusteenus	26 931	25 542
Maamaks	23 591	23 591
Parendused, remont ja hooldus	907 165	1 040 135
Muud	18 711	19 120
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 358 740	1 494 126

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

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	277 000	3
Trahhid, viivised ja hüvitised	408	146	
Kokku muud ärikulud	408	277 146	

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressikulu võlakirjadelt	473 283	577 595	12
Intressikulu laenudelt	327 671	324 520	
Kokku intressikulud	800 954	902 115	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	LORDS LB BALTIC FUND IV
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Leedu

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	13 355 734	12 882 451

Laenud

2019	Saadud laenud	Alusvaluuta
Emaettevõtja		
Väljastatud võlakiri	0	EUR

2018	Saadud laenud	Alusvaluuta
Emaettevõtja		
Väljastatud võlakiri	1 000 000	EUR

Kohustised seotud osapooltele koosnevad seisuga 31.12.2019 emaettevõtjale väljastatud võlakirjast summas 11 670 000 eurot ning võlakirjadelt arvestatud intressidest summas 1 685 734 eurot. Seisuga 31.12.2018 koosnesid kohustised seotud osapooltele emaettevõtjale väljastatud võlakirjast summas 11 670 000 eurot ning võlakirjadelt arvestatud intressidest summas 1 212 451 eurot.

Aruandeaastal arvestati emaettevõtjale väljastatud võlakirjalt intresse summas 473 283 eurot (2018: 577 595 eurot).

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustustest on avalikustatud lisas 5.

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

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koronaviiruse laialdase puhangu ning Eesti Vabariigi valitsuse poolt 12. märtsil 2020 kehtestatud eriolukorra ja piirangute tõttu on ettevõtte ärikeskkond halvenenud. Koroonaviiruse pandeemia võib avaldada ettevõttele olulist mõju seoses üürnike maksekäitumise võimaliku halvenemise ja sellele järgneva üldise majanduslangusega, kuid seda ei saa 2019. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise ajal objektiivselt hinnata. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut aruandekuupäeva järgse mittekorrigeeriva sündmusena. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel 2020. aastal võetakse arvesse Covid-19 puhangu mõju majandusväljavaadetele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.03.2020

EU HOUSE OÜ (registrikood: 14116858) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RYTIS ZALOGA	Juhatuse liige	19.03.2020
Resolutsioon:	I have reviewed, approved and signed the annual statements	
TANEL TAMM	Juhatuse liige	19.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EU HOUSE OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EU HOUSE OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 oluliselt lahkneb 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 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Siim Kannistu

Vandeauditori number 607

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

20. märts 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

EU HOUSE OÜ (registrikood: 14116858) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIIM KANNISTU	Vandeaudiitor	20.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-793 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 022
Kokku	-758 577
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-758 577
Kokku	-758 577

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1589107	79.68%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	405227	20.32%	Ei

Sidevahendid

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