

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Eggera Housing OÜ

registrikood: 14189722

tänavanimi: Rotermanni tn 14-29

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5057665

e-posti aadress: housing@bestinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Eggera Housing OÜ asutati 2017. aastal ning ta tegeleb kinnisvara lühiajalisele üürile andmisega.

Põhikohaga töötajaid 2018. ja 2019. aastal ei olnud. Ühele võlaõigusliku lepinguga töötajale maksti tasu 519 (2018: 1 686) eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 175 (2018: 569) eurot.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Seisuga 31.12.2019.a ei vasta ettevõtte omakapital Ärisedustikus kehtestatud nõuetele. 01. mail 2020.a tegi ettevõtte omanikfirma mitterahalise sissemakse reservkapitali summas 100 000 EUR ja sellega seoses on omakapital Äriseadustiku nõuetega kooskõlas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 145	21 368	2
Nõuded ja ettemaksed	7 914	3 218	3
Kokku käibevarad	20 059	24 586	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	695 762	710 326	4
Kokku põhivarad	695 762	710 326	
Kokku varad	715 821	734 912	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 187	17 888	5
Võlad ja ettemaksed	2 081	1 147	6
Kokku lühiajalised kohustised	20 268	19 035	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	715 707	708 272	5
Kokku pikaajalised kohustised	715 707	708 272	
Kokku kohustised	735 975	727 307	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 395	-490	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 759	-1 905	
Kokku omakapital	-20 154	7 605	
Kokku kohustised ja omakapital	715 821	734 912	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	48 196	60 192	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 325	-16 057	10
Mitmesugused tegevuskulud	-18 140	-22 773	11
Tööjõukulud	-694	-2 255	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 564	-14 563	4
Muud ärikulud	-6	-96	
Ärikasum (kahjum)	-20 533	4 448	
Intressitulud	1	2	
Intressikulud	-7 227	-6 355	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-27 759	-1 905	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 759	-1 905	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-20 533	4 448	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	14 564	14 563	4
Kokku korrigeerimised	14 564	14 563	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 696	878	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	934	-415	
Kokku rahavood äritegevusest	-9 731	19 474	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	1	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	1	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	25 000	10 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-17 266	-18 139	5
Makstud intressid	-7 227	-6 355	17
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	507	-14 494	
Kokku rahavood	-9 223	4 981	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 368	16 387	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 223	4 981	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 145	21 368	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	10 000	-490	9 510
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-1 905	-1 905
31.12.2018	10 000	-2 395	7 605
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-27 759	-27 759
31.12.2019	10 000	-30 154	-20 154

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eggera Housing OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

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 tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksule, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Eggera Housing OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	12 145	21 368
Kokku raha	12 145	21 368

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 708	2 708	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 060	5 060	7
Muud nõuded	1	1	
Intressinõuded	1	1	
Ettemaksed	145	145	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 914	7 914	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 024	3 024	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48	48	7
Muud nõuded	1	1	
Intressinõuded	1	1	
Ettemaksed	145	145	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 218	3 218	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	732 337	732 337
Akumuleeritud kulum	-7 448	-7 448
Jääkmaksumus	724 889	724 889
Amortisatsioonikulu	-14 563	-14 563
31.12.2018		
Soetusmaksumus	732 337	732 337
Akumuleeritud kulum	-22 011	-22 011
Jääkmaksumus	710 326	710 326
Amortisatsioonikulu	-14 564	-14 564
31.12.2019		
Soetusmaksumus	732 337	732 337
Akumuleeritud kulum	-36 575	-36 575
Jääkmaksumus	695 762	695 762

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 196	60 192
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-35 325	-16 057

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	363 694	18 187	345 507	0	1,75% + 6 kuu EURIBOR	EUR	01.02.2024
Laen emattevõtjalt	345 200	0	345 200	0	12 kuu EURIBOR	EUR	01.02.2024
Pikaajaline laen	25 000	0	25 000	0	12 kuu EURIBOR	EUR	14.10.2021
Pikaajalised laenud kokku	733 894	18 187	715 707	0			
Laenukohustised kokku	733 894	18 187	715 707	0			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	380 960	17 888	74 726	288 346	1,75% + 6 kuu EURIBOR	EUR	01.02.2024
Laen emattevõtjalt	345 200	0	0	345 200	12 kuu EURIBOR	EUR	01.02.2024
Pikaajalised laenud kokku	726 160	17 888	74 726	633 546			
Laenukohustised kokku	726 160	17 888	74 726	633 546			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	695 762	710 326
Kokku	695 762	710 326

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 044	2 044	
Maksuvõlad	37	37	7
Kokku võlad ja ettemaksed	2 081	2 081	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 147	1 147	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 147	1 147	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	5 060	0	48	0
Üksikisiku tulumaks	0	13	0	0
Sotsiaalmaks	0	21	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	1	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	2	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 060	37	48	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	48 196	60 192	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 196	60 192	
Kokku müügitulu	48 196	60 192	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Lühiajaline eluruumide rent	46 070	52 625	
Muud tulud	2 126	7 567	
Kokku müügitulu	48 196	60 192	4

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kommunaalteenuste kulud	8 987	9 950	
Ruumide remondi ja väikevahendite kulud	24 288	4 916	
Varakindlustus	1 708	849	
Maamaks	342	342	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	35 325	16 057	4

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Bürookulud	547	1 544
Konsultatsioonikulud	16 780	18 600
Muud	813	2 629
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 140	22 773

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	519	1 686
Sotsiaalmaksud	175	569
Kokku tööjõukulud	694	2 255
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	7 227	6 355
Kokku intressikulud	7 227	6 355

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	345 200	345 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	0

Laenud

2018	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Pikaajaline laen	25 000	6 kuu EURIBOR	EUR	14.10.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 380	0

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2019.a ei vasta ettevõtte omakapital Ärisedustikus kehtestatud nõuetele. 01. mail 2020.a tegi ettevõtte omanikfirma mitterahalise sissemakse reservkapitali summas 100 000 EUR ja sellega seoses on omakapital Äriseadustiku nõuetega kooskõlas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.05.2020

Eggera Housing OÜ (registrikood: 14189722) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAIRE PIIK	Juhatuse liige	18.05.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 759
Kokku	-30 154
Katmine	
Tulevaste perioodide kasumi arvelt	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-30 154
Kokku	-30 154

Kanda aruandeaasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kahjumi arvele.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-27 759
Kokku	-30 154
Katmine	
Tulevaste perioodide kasumi arvelt	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-30 154
Kokku	-30 154

Kanda aruandeaasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kahjumi arvele.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48196	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Keskor OÜ	14462265	Eesti	10000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5057665
E-posti aadress	housing@bestinvest.ee