

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Eggera Housing OÜ

registrikood: 14189722

tänavanimi, maja ja korteri number: Rotermanni tn 14-29

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

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

Põhikohaga töötajaid 2020. ja 2021. aastal ei olnud. Ühele võlaõigusliku lepinguga töötajale maksti tasu 128 (2020: 324) eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 43 (2020: 110) eurot.

Juhatuse liikmetele aruandeperioodil tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 907	13 813	2
Nõuded ja ettemaksed	2 512	4 939	3
Kokku käibevarad	11 419	18 752	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	665 867	681 199	5,6
Kokku põhivarad	665 867	681 199	
Kokku varad	677 286	699 951	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 794	42 862	6
Võlad ja ettemaksed	4 843	3 198	7
Kokku lühiajalised kohustised	35 637	46 060	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	553 350	572 845	6
Kokku pikaajalised kohustised	553 350	572 845	
Kokku kohustised	588 987	618 905	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	8
Muud reservid	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-28 954	-30 154	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 253	1 200	
Kokku omakapital	88 299	81 046	
Kokku kohustised ja omakapital	677 286	699 951	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	47 722	40 148	5,9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 633	-10 707	5,10
Mitmesugused tegevuskulud	-7 353	-6 939	11
Tööjõukulud	-171	-434	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 332	-14 563	5
Ärikasum (kahjum)	13 233	7 505	
Intressitulud	1	1	
Intressikulud	-5 981	-6 306	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 253	1 200	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 253	1 200	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	13 233	7 505	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	15 332	14 563	5
Kokku korrigeerimised	15 332	14 563	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 427	2 975	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 645	1 117	
Kokku rahavood äritegevusest	32 637	26 160	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	1	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	1	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-31 563	-18 187	
Makstud intressid	-5 981	-6 306	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-37 544	-24 493	
Kokku rahavood	-4 906	1 668	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 813	12 145	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 906	1 668	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 907	13 813	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	10 000	0	-30 154	-20 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 200	1 200
Muutused muudest omanike sisse maksetest	0	100 000	0	100 000
31.12.2020	10 000	100 000	-28 954	81 046
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	7 253	7 253
31.12.2021	10 000	100 000	-21 701	88 299

Seoses sellega, et 2020. aasta lõpus oli ettevõtte omakapital negatiivne, tasus emaettevõtte vabatahtlikku reservkapitali 100 000 eurot antud laenu arvel.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eggera Housing OÜ 2021. 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 õiglases 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, 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	8 907	13 813
Kokku raha	8 907	13 813

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	611	611	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 756	1 756	4
Muud nõuded	1	1	
Intressinõuded	1	1	
Ettemaksed	144	144	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 512	2 512	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 173	1 173	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 620	3 620	4
Muud nõuded	1	1	
Intressinõuded	1	1	
Ettemaksed	145	145	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 939	4 939	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 756	3 620
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 756	3 620

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	732 337	732 337
Akumuleeritud kulum	-36 575	-36 575
Jääkmaksumus	695 762	695 762
Amortisatsioonikulu	-14 563	-14 563
31.12.2020		
Soetusmaksumus	732 337	732 337
Akumuleeritud kulum	-51 138	-51 138
Jääkmaksumus	681 199	681 199
Amortisatsioonikulu	-15 332	-15 332
31.12.2021		
Soetusmaksumus	732 337	732 337
Akumuleeritud kulum	-66 470	-66 470
Jääkmaksumus	665 867	665 867

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	47 722	40 148
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 633	-10 707

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	326 994	18 844	308 150	0	1,75% + 6 kuu EURIBOR	EUR	01.02.2024
Laen Keskor OÜ-lt	245 200	0	245 200	0	12 kuu EURIBOR	EUR	01.02.2024
Laen Eggera OÜ-lt	11 950	11 950	0	0	12 kuu EURIBOR	EUR	14.10.2021
Pikaajalised laenud kokku	584 144	30 794	553 350	0			
Laenukohustised kokku	584 144	30 794	553 350	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	345 507	17 862	327 645	0	1,75% + 6 kuu euribor	EUR	01.02.2024
Laen Keskor OÜ-lt	245 200	0	245 200	0	12 kuu EURIBOR	EUR	01.02.2024
Laen Eggera OÜ-lt	25 000	25 000	0	0	12 kuu EURIBOR	EUR	14.10.2021
Pikaajalised laenud kokku	615 707	42 862	572 845	0			
Laenukohustised kokku	615 707	42 862	572 845	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Ehitised	665 867	681 199
Kokku	665 867	681 199

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 543	2 543
Saadud ettemaksed	2 300	2 300
Muud saadud ettemaksed	2 300	2 300
Kokku võlad ja ettemaksed	4 843	4 843
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 798	1 798
Saadud ettemaksed	1 400	1 400
Muud saadud ettemaksed	1 400	1 400
Kokku võlad ja ettemaksed	3 198	3 198

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1
2020. aastal tasuti vabatahtlikku reservkapitali 100 000 emaeetevõtte poolt antud laenu arvel.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	47 722	40 148
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	47 722	40 148
Kokku müügitulu	47 722	40 148
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Lühiajaline eluruumide rent	42 752	37 333
Muud tulud	4 970	2 815
Kokku müügitulu	47 722	40 148

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

	2021	2020
Kommunaalteenuste kulud	9 709	8 752
Ruumide remondi ja väikevahendite kulud	721	1 613
Varakindlustus	861	0
Maamaks	342	342
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 633	10 707

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Bürookulud	102	159
Konsultatsioonikulud	7 251	6 780
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 353	6 939

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	128	324
Sotsiaalmaksud	43	110
Kokku tööjõukulud	171	434
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	5 981	6 306
Kokku intressikulud	5 981	6 306

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Keskor OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	245 200	245 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 850	25 000
Kokku laenukohustised	257 050	270 200

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020
Emaettevõtja	245 200	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	0	245 200
Kokku laenukohustised	270 200	0	245 200

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Emaettevõtja	245 200	0	245 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	13 050	11 950
Kokku laenukohustised	270 200	13 050	257 150

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 451	4 980
Kokku ostetud	5 451	4 980

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.01.2022

Eggera Housing OÜ (registrikood: 14189722) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAIRE PIIK	Juhatuse liige	29.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-28 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 253
Kokku	-21 701
Katmine	
Tulevaste perioodide kasumi arvelt	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-21 701
Kokku	-21 701

Katta aruandeaasta kasumi arvelt eelmiste aastate jaotamata kahjumit.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-28 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 253
Kokku	-21 701
Katmine	
Tulevaste perioodide kasumi arvelt	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-21 701
Kokku	-21 701

Katta aruandeaasta kasumiga eelmiste perioodide jaotamata kahjumit.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	47722	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