

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: EU HOUSE OÜ

registrikood: 14116858

tänava nimi, maja number: Rävata pst 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Muud äritulud	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Intressikulud	14
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. 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 2022. aasta audit viidi läbi finantsaruannete põhjal, mis olid koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Olulised finantsnäitajad
(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	1 959 282	1 824 023
Aruandeaasta kasum	2 707 387	1 486 874
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,75	2,30

Kasutatud valemid:

*Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	418 383	627 860	
Nõuded ja ettemaksed	199 572	182 314	2
Kokku käibevarad	617 955	810 174	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	31 960 000	29 920 000	3
Materiaalsed põhivarad	0	2 000	4
Kokku põhivarad	31 960 000	29 922 000	
Kokku varad	32 577 955	30 732 174	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	352 320	351 579	6
Kokku lühiajalised kohustised	352 320	351 579	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	29 426 746	30 332 664	5
Võlad ja ettemaksed	177 658	134 087	6
Kokku pikaajalised kohustised	29 604 404	30 466 751	
Kokku kohustised	29 956 724	30 818 330	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-88 656	-1 575 530	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 707 387	1 486 874	
Kokku omakapital	2 621 231	-86 156	
Kokku kohustised ja omakapital	32 577 955	30 732 174	

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

03. 04. 2023

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 959 282	1 824 023	3,7
Muud äritulud	2 042 651	880 818	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-418 395	-331 412	3,9
Mitmesugused tegevuskulud	-43 864	-63 691	
Tööjõukulud	-7 125	-7 125	10,13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-15 646	4
Muud ärikulud	-91	-26	11
Ärikasum (kahjum)	3 532 458	2 286 941	
Intressitulud	44	36	
Intressikulud	-825 115	-778 268	12
Muud finantstulud ja -kulud	0	-21 835	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 707 387	1 486 874	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 707 387	1 486 874	

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

03. 04. 2023

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

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 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 printsibist, 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 nüüdiseväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjalt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruandes. Ostjalt 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 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 toimimise momendil.

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

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

03. 04. 2023

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

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. Kasutusrendimaksed 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 õiglases väärtuses (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 õiglases väärtuses, 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 tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Juhul, kui teenus osutatakse väga lühikese ajaperioodi jooksul ning tulu perioodiseerimise mõju oleks ebaoluline, kajastatakse tulu kohe pärast teenuse osutamist.

Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses. Kui tasutakse osutatavate teenuste eest varem kui teenused tegelikult osutatakse, kajastatakse tulu perioodiseeritult 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 kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimustliku tulumaksukohustist, 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 tütarettevõtted);

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

03. 04. 2023

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	86 527	86 527
Ostjatelt laekumata arved	86 527	86 527
Muud nõuded	112 264	112 264
Ettemaksed	781	781
Kokku nõuded ja ettemaksed	199 572	199 572
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	132 521	132 521
Ostjatelt laekumata arved	132 521	132 521
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 763	2 763
Muud nõuded	46 454	46 454
Ettemaksed	576	576
Kokku nõuded ja ettemaksed	182 314	182 314

Seisuga 31.12.2022 koosnevad muud nõuded rentnikele edasi esitatavate kommunaalkulude nõudest summas 112 264 eurot (seisuga 31.12.2021: 46 454 eurot).

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks

03. 04. 2023

Signature / allkiri
 KPMG, Tallinn

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	29 040 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	880 000
31.12.2021	29 920 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 040 000
31.12.2022	31 960 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 959 282	1 824 023
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-418 395	-331 412

EU House OÜ omab 31.12.2022 seisuga kinnisvarainvesteeringuna hoonestusõigust tähtajaga 2070. aastani aadressil Rävala pst 4, Tallinn, mis on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on 2022. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Newsec).

31.12.2022 seisuga õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmisi eeldusi: rendihinna kasv 2% aastas, diskontomäär 7,8%, kapitalisatsioonimäär 5,75%, vakantsuse määr 5% kõikide pindade puhul.

31.12.2021 seisuga õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmisi eeldusi: rendihinna kasv 2% aastas, diskontomäär 6,6%, kapitalisatsioonimäär 6,25%, vakantsuse määr 5% kõikide pindade puhul.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit ning hindamise tulemusena suurendati 31.12.2022 seisuga kinnisvara raamatupidamislikku väärtust summani 31 960 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud sisaldavad mahukaid parendus- ja remonttöid, mis on kajastatud lisas 9.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

03.04.2023

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	80 231	80 231
Akumuleeritud kulum	-62 585	-62 585
Jääkmaksumus	17 646	17 646
Amortisatsioonikulu	-15 646	-15 646
31.12.2021		
Soetusmaksumus	80 231	80 231
Akumuleeritud kulum	-78 231	-78 231
Jääkmaksumus	2 000	2 000
Muud muutused	-2 000	-2 000
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Materiaalse põhivarana kajastati mööblit.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

03. 04. 2023

Signature / allkiri
KPMG/Tallinn

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Rävala 4 võlakiri	13 605 192		13 605 192		4%	EUR	14.07.2024
Rävala 4 võlakiri	15 821 554		15 821 554		2,3%	EUR	14.07.2024
Pikaajalised võlakirjad kokku	29 426 746		29 426 746				
Laenukohustised kokku	29 426 746		29 426 746				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Rävala 4 võlakiri	13 955 966		13 955 966		4,13%	EUR	14.07.2024
Rävala 4 võlakiri	16 376 698		16 376 698		2,38%	EUR	14.07.2024
Pikaajalised võlakirjad kokku	30 332 664		30 332 664				
Laenukohustised kokku	30 332 664		30 332 664				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	118 896	118 896	0
Maksuvõlad	20 685	20 685	0
Saadud ettemaksed	212 374	212 374	0
Üürnike tagatisdeposiidid	166 087	0	166 087
Garantiitagatis	11 571	0	11 571
Muud võlad	365	365	0
Kokku võlad ja ettemaksed	529 978	352 320	177 658
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	60 780	60 780	0
Maksuvõlad	9 036	9 036	0
Muud võlad	4 143	4 143	0
Saadud ettemaksed	273 546	273 546	0
Üürnike tagatisdeposiidid	138 161	4 074	134 087
Kokku võlad ja ettemaksed	485 666	351 579	134 087

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

03. 04. 2023

11

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Saadud ettemaksed koosnevad rendi ja kommunaalkulude ettemaksetest.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 959 282	1 824 023
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 959 282	1 824 023
Kokku müügitulu	1 959 282	1 824 023
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	1 941 404	1 793 735
Muu renditulu	17 878	30 288
Kokku müügitulu	1 959 282	1 824 023

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 3 kajastatud kinnisvarainvesteeringut.

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 040 000	880 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 651	818
Kokku muud äritulud	2 042 651	880 818

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

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

03. 04. 2023

Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Energia	1 128	963
Elektrienergia	0	533
Soojusenergia	1 128	430
Veevarustusteenused	13	9
Maarent	21 947	22 297
Tehniline hooldus	22 041	2 718
Valveteenus	628	176
Haldusteenus	67	152
Koristusteenus	0	203
Maamaks	4 764	5 049
Parendused, remont ja hooldus	367 807	290 231
Muud	0	9 614
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	418 395	331 412

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

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	5 357	5 357
Sotsiaalmaksud	1 768	1 768
Kokku tööjõukulud	7 125	7 125
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Muud ärikulud (eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	91	26
Kokku muud ärikulud	91	26

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

03. 04. 2023

Signature / allkiri
KPMG Tallinn

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu võlakirjadelt	825 115	547 762
Intressikulu laenudelt	0	230 506
Kokku intressikulud	825 115	778 268

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

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	29 426 746	30 332 664
Kokku laenukohustised	29 426 746	30 332 664

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	13 830 314	16 514 429	559 841	30 332 664	547 762
Kokku laenukohustised	13 830 314	16 514 429	559 841	30 332 664	547 762

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	30 332 664	0	1 731 033	29 426 746	825 115
Kokku laenukohustised	30 332 664	0	1 731 033	29 426 746	825 115

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	7 125	7 125

Kohustised seotud osapooltele koosnevad seisuga 31.12.2022 emaettevõtjale väljastatud võlakirjast ning võlakirjadelt arvestatud intressidest summas 29 426 746 eurot (31.12.2021: 30 332 664 eurot).

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustistest on avalikustatud lisas 14. **Initialled for identification purposes only**
Allkirjastatud identifitseerimiseks

03.04.2023
Signature / allkiri
KPMG, Tallinn

Aruande allkirjad

Käesoleva majandusaasta aruande kiitis juhatus heaks 3. aprillil 2023 ja selle allkirjastasid juhatuse nimel:

Rytis Zaloga



Tanel Tamm





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 2022, kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab eespool mainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 sisaldab 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 lahknab oluliselt 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 arvamust. 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 auditiprotseduurid 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Tallinn, 3. aprill 2023

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-88 656
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 707 387
Kokku	2 618 731
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 618 731
Kokku	2 618 731

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-88 656
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 707 387
Kokku	2 618 731
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 618 731
Kokku	2 618 731

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1941404	99.09%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	17878	0.91%	Ei

Sidevahendid

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