

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.04.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.03.2024

**ärinimi:** Elamuhalduse Büroo OÜ

**registrikood:** 14073285

**postiaadress:** Harju maakond, Saue vald, Saue linn, Kütise tn 7-22  
**postisihthnumber:** 76505

**telefon:** +372 56605431

**e-posti aadress:** info@ehbyroo.eu

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 3 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 4 Müügitulu                   | 8  |
| Lisa 5 Seotud osapooled            | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Elamuhalduse Büroo OÜ on ettevõtte, mis tegeleb peamiselt erinevate varade haldamisega, mille hulka kuuluvad eelkõige kinnisvarainvesteeringud ja finantsinvesteeringud.

Aruandeaastal kasvas ettevõtte müügitulu 20,2% ja varade maht kasvas aruandeaastal 14% võrreldes eelmise majandusaastaga.

Järgmisel majandusaastal planeerib ettevõtte kasvatada kinnisvarainvesteeringute portfelli ja jätkata lühiajalise renditeenuse pakkumist ning finantsinvesteeringute portfelli kasvatamist.

Margus Reintam  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.03.2024     | 31.03.2023     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 4 334          | 3 927          |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 9 896          | 7 035          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 582          | 6 701          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>20 812</b>  | <b>17 663</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 177 483        | 153 866        | 2       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>177 483</b> | <b>153 866</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>198 295</b> | <b>171 529</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 330          | 3 175          |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>6 330</b>   | <b>3 175</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 189 370        | 163 600        | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>189 370</b> | <b>163 600</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>195 700</b> | <b>166 775</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500          | 2 500          |         |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500         | -2 500         |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 754          | 10 827         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 159         | -6 073         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 595</b>   | <b>4 754</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>198 295</b> | <b>171 529</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 01.04.2023 -<br>31.03.2024 | 01.04.2022 -<br>31.03.2023 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 7 234                      | 6 022                      | 4       |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu    | -5 339                     | -7 826                     |         |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>1 895</b>               | <b>-1 804</b>              |         |
| Üldhalduskulud                              | -1 142                     | -1 706                     |         |
| Muud ärikulud                               | -192                       | 0                          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>561</b>                 | <b>-3 510</b>              |         |
| Intressitulud                               | 0                          | 4                          |         |
| Intressikulud                               | -3 272                     | -2 568                     |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 552                        | 0                          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-2 159</b>              | <b>-6 074</b>              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-2 159</b>              | <b>-6 074</b>              |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Elamuhalduse Büroo OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 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 ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruandega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes soetusmaksumusest lähtuvalt. Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

### Finantsvarad

Finantsvarad ja -kohustised

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsvarasid.

Finantsvarad ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosisid.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil, ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

### Finantsinvesteeringud

Kaubeldavad väärtpaberid kajastatakse nende aruandekuupäeva turuhinnas.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ning muid lühiajalisi nõudeid 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 kasumiaruande real "Üldhalduskulud". 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 kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna 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 ja kulutusi. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt juhatuse poolt määratud turuhinnal. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

### Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rentnikuna Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustise jääkväärtuse

vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

### Finantskohustised

Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale aruandekuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustised, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustiseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Intressikandvad pangalaenud ja muud laenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud.

Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" nende tekkimise perioodil.

### Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse osutamisel pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu teenuse osutamisest valmidusastme meetodil.

Intressitulu ja muud finantstulud kajastatakse tekkepõhiselt.

### Maksustamine

Dividendide tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustise ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Ettevõtte tulumaks

Kehiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte kasumit, vaid dividendide määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Tingimuslikud kohustised

Seisuga 31.03.2024 võimalikud dividendid moodustavad 1698 eurot ning tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt summas 424 eurot

### Seotud osapooled

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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- \* ettevõtte osanik;
- \* tegevjuhtkond;
- \* eelmise punktis kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| 31.03.2023              | 153 866 |
| Ostud ja parendused     | 23 617  |
| 31.03.2024              | 177 483 |

|                                                 | 01.04.2023 -<br>31.03.2024 |  |
|-------------------------------------------------|----------------------------|--|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 5 160                      |  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 2 514                      |  |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                   | 31.03.2024 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud               |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Tagatisega laen seotud osapoolelt | 189 370    | 0                                 | 0                   | 189 370     | 2            | EUR         | 2034        | 3       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 189 370    | 0                                 | 0                   | 189 370     |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | 189 370    | 0                                 | 0                   | 189 370     |              |             |             |         |

  

|                                   | 31.03.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                   |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud               |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Tagatisega laen seotud osapoolelt | 163 600    | 0                                 | 0                   | 163 600     | 2            | EUR         | 2033        | 3       |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>  | 163 600    | 0                                 | 0                   | 163 600     |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>      | 163 600    | 0                                 | 0                   | 163 600     |              |             |             |         |

Laenukohustised on tagatud hüpoteegiga.

## Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 01.04.2023 - 31.03.2024 | 01.04.2022 - 31.03.2023 |
|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                         |                         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                         |                         |
| Eesti                                       | 7 234                   | 6 022                   |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>7 234</b>            | <b>6 022</b>            |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>7 234</b>            | <b>6 022</b>            |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                         |                         |
| Külastuskorterite rent                      | 5 160                   | 1 040                   |
| Haldusjuhtimise teenus                      | 1 333                   | 4 800                   |
| Muud teenused                               | 741                     | 182                     |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>7 234</b>            | <b>6 022</b>            |



## Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.03.2022     | Saadud laenud | 31.03.2023     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 102 500        | 61 100        | 163 600        | 2 568                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>102 500</b> | <b>61 100</b> | <b>163 600</b> | <b>2 568</b>                |
|                                                                                                                                  |                |               |                |                             |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.03.2023     | Saadud laenud | 31.03.2024     | Perioodi arvestatud intress |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 163 600        | 25 770        | 189 370        | 3 272                       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>163 600</b> | <b>25 770</b> | <b>189 370</b> | <b>3 272</b>                |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.09.2024

Elamuhalduse Büroo OÜ (registrikood: 14073285) 01.04.2023 - 31.03.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                                                                                                                              |                      |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll                                                                                                           | Allkirja andmise aeg |
| MARGUS REINTAM     | Juhatuse liige                                                                                                               | 26.09.2024           |
| Resolutsioon:      | Elamuhalduse Büroo OÜ 31.03.2024 lõppenud majandusaasta aruanne on kinnitatud 26.09.2024 osanike koosoleku protokolliga nr 6 |                      |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.03.2024 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 4 754      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -2 159     |
| Kokku                                                                  | 2 595      |
| Katmine                                                                |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 595      |
| Kokku                                                                  | 2 595      |

Perioodi kahjum katta eelmiste perioodide kasumi arvelt.

# Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.03.2024 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 4 754      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -2 159     |
| Kokku                                                                  | 2 595      |
| Katmine                                                                |            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 595      |
| Kokku                                                                  | 2 595      |

Perioodi kahjum katta eelmiste perioodide kasumi arvelt.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                   | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Külaliskorter                                                                | 55204      | 5160            | 71.33%      | Jah            |
| Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms) | 68321      | 1333            | 18.43%      | Ei             |
| Muud mujal liigitamata finantsteenuste abitegevusalad                        | 66199      | 741             | 10.24%      | Ei             |