

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: EU HOUSE OÜ

registrikood: 14116858

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Rävala pst 4

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	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Muud äritulud	11
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Muud ärikulud	11
Lisa 11 Intressikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

EU House OÜ (edaspidi "ettevõte") 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 põhitulust 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. 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 2024. aasta audit viidi läbi finantsaruannete põhjal, mis olid koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

31. detsember 2024.a. seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid, peamiselt emaettevõtte võlakirjade lühiajalisteks kohustusteks liigitamise tõttu. Ettevõtte omanik, Lords LB Baltic Fund IV, plaanib müüa 2025. aastal EU House OÜ ning võlad plaanitakse tasuda müügitulust. Juhul, kui müük ei realiseeru, pikendatakse võlakirja emissiooni EUR 5,82 RÄVALA VÕLAKIRI 21-2025.

Olulised finantsnäitajad
(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	2 181 804	2 104 429
Aruandeaasta kahjum/kahjum	-1 097 031	-320 532
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,08	0,02

Kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	568 874	176 714	
Nõuded ja ettemaksed	172 248	282 748	2
Kokku käibevarad	741 122	459 462	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	29 340 000	30 760 000	3
Kokku põhivarad	29 340 000	30 760 000	
Kokku varad	30 081 122	31 219 462	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 708 490	28 412 031	4
Võlad ja ettemaksed	382 218	334 547	5
Kokku lühiajalised kohustised	9 090 708	28 746 578	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	19 610 483	0	4
Võlad ja ettemaksed	176 263	172 185	5
Kokku pikaajalised kohustised	19 786 746	172 185	
Kokku kohustised	28 877 454	28 918 763	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 298 199	2 618 731	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 097 031	-320 532	
Kokku omakapital	1 203 668	2 300 699	
Kokku kohustised ja omakapital	30 081 122	31 219 462	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	2 181 804	2 104 429	3,6
Muud äritulud	11 571	0	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-510 695	-358 617	3,8
Mitmesugused tegevuskulud	-52 863	-72 079	
Tööjõukulud	-17 075	-8 652	9,12
Muud ärikulud	-1 420 000	-1 200 049	10
Ärikasum (kahjum)	192 742	465 032	
Intressitulud	5 584	405	
Intressikulud	-1 264 683	-785 969	11
Muud finantstulud ja -kulud	-30 674	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 097 031	-320 532	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 097 031	-320 532	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EU House OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes ja aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruande 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 printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raha

Raha ja nende ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke ja kuni kolmekuulised hoiused.

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 (nt 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.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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 õiglasel väärtuses, st osutatud teenuste eest saadavates summates, 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 22/78 väljamakstavalt netosummalt, mis rakendub alates 01.01.2025. Varem oli maksumäär 20/80 ja 14/86. 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 tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

EU House OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised grupi ettevõtted (sh emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	100 054	100 054
Muud nõuded	70 872	70 872
Ettemaksed	1 322	1 322
Kokku nõuded ja ettemaksed	172 248	172 248
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	215 679	215 679
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 269	18 269
Muud nõuded	48 186	48 186
Ettemaksed	614	614
Kokku nõuded ja ettemaksed	282 748	282 748

Seisuga 31.12.2024 koosnevad muud nõuded rentnikele edasi esitatavate kommunaalkulude nõudest summas 70 872 eurot (seisuga 31.12.2023: 48 186 eurot). 2024. ja 2023. aastal nõuete allahindlust ei olnud tehtud.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	31 960 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 200 000
31.12.2023	30 760 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 420 000
31.12.2024	29 340 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 181 804	2 104 429
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-510 695	-358 617

EU House OÜ omab 31.12.2024 seisuga kinnisvarainvesteeringuna hoonestusõigust tähtajaga 2070. aastani aadressil Rävala pst 4, Tallinn, mis on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel on 2024. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Newsec).

31.12.2024 seisuga õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmisi eeldusi: rendihinna kasv 2,0% aastas, diskontomäär 8,45%, kapitalisatsioonimäär 6,25%, vakantsuse määr 5% kõikide pindade puhul.

31.12.2023 seisuga õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud järgmisi eeldusi: rendihinna kasv 2,1% aastas, diskontomäär 7,95%, kapitalisatsioonimäär 5,75%, vakantsuse määr 5% kõikide pindade puhul.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit ning hindamise tulemusena vähendati 31.12.2024 seisuga kinnisvara õiglast väärtust summani 29 340 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud sisaldavad mahukaid parandus- ja remonttöid, mis on kajastatud lisas 8.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised võlakirjad								
Rävala 4 võlakiri	8 479 877	8 479 877			5,82%	EUR	01.08.2025	12
Lühiajalised võlakirjad kokku	8 479 877	8 479 877						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	19 839 096	228 613	1 029 536	18 580 947	Fixed + 6M Euribor	EUR	28.07.2031	
Pikaajalised laenud kokku	19 839 096	228 613	1 029 536	18 580 947				
Laenukohustised kokku	28 318 973	8 708 490	1 029 536	18 580 947				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised võlakirjad								
Rävala 4 võlakiri	13 166 625	13 166 625			4%	EUR	14.07.2024	12
Rävala 4 võlakiri	15 245 406	15 245 406			2,3%	EUR	14.07.2024	12
Lühiajalised võlakirjad kokku	28 412 031	28 412 031						
Laenukohustised kokku	28 412 031	28 412 031						

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	69 069	69 069	0
Võlad töövõtjatele	600	600	0
Maksuvõlad	27 055	27 055	0
Saadud ettemaksed	285 494	285 494	0
Üürnike tagatisdeposiidid	176 263	0	176 263
Kokku võlad ja ettemaksed	558 481	382 218	176 263

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	67 162	67 162	0
Võlad töövõtjatele	450	450	0
Maksuvõlad	627	627	0
Saadud ettemaksed	254 737	254 737	0
Üürnike tagatisdeposiidid	172 185	0	172 185
Garantiitagatis	11 571	11 571	0
Kokku võlad ja ettemaksed	506 732	334 547	172 185

Saadud ettemaksed koosnevad rendi ja kommunaalkulude ettemaksetest.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 181 804	2 104 429
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 181 804	2 104 429
Kokku müügitulu	2 181 804	2 104 429
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara rendile andmine	2 181 804	2 098 819
Muu renditulu	0	5 610
Kokku müügitulu	2 181 804	2 104 429

Ettevõtte teenib tulu rentides välja lisas 3 kajastatud kinnisvarainvesteeringut.

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Trahvid, viivised ja hüvitised	11 571	0
Kokku muud äritulud	11 571	0

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

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Energia	852	5 434
Maarent	12 410	15 481
Haldusteenus	3 089	26 749
Maamaks	5 224	4 750
Parendused, remont ja hooldus	489 120	306 203
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	510 695	358 617

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

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	12 839	6 505
Sotsiaalmaksud	4 236	2 147
Kokku tööjõukulud	17 075	8 652
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 420 000	1 200 000	3
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	49	
Kokku muud ärikulud	1 420 000	1 200 049	

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu võlakirjadelt	677 280	785 969
Intressikulu laenudelt	587 403	0
Kokku intressikulud	1 264 683	785 969

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	LORDS LB BALTIC FUND IV
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Leedu
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	UAB Lords LB Asset Management
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Leedu

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	8 479 877	28 412 030	4
Kokku laenukohustised	8 479 877	28 412 030	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	29 426 746	0	1 800 685	28 412 030	785 969	4
Kokku laenukohustised	29 426 746	0	1 800 685	28 412 030	785 969	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	28 412 030	0	19 932 154	8 479 877	677 280	4
Kokku laenukohustised	28 412 030	0	19 932 154	8 479 877	677 280	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	17 075	8 652

Kohustised seotud osapooltele seisuga 31.12.2024 koosnevad emaettevõtjale väljastatud võlakirjast ning võlakirjalt arvestatud intressidest summas 8 479 877 eurot (31.12.2023: 28 412 030 eurot).

2024. ja 2023. aastal juhatuse lahkumishüvitist ei olnud tehtud. Vastavalt juhtimislepingutele ei ole mingeid lahkumishüvitisi.

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

31. detsember 2024.a. seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevarasid, peamiselt emaettevõtte võlakirjade lühiajalisteks kohustusteks liigitamise tõttu. Ettevõtte omanik, Lords LB Baltic Fund IV, plaanib müüa 2025. aastal EU House OÜ ning võlgade plaanitakse tasuda ettevõtte müügist saadavast tulust. Fond on välja kuulutanud hanke ja on juba läbirääkimistes pakkumise osas.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 2025 04 15

EU HOUSE OÜ (registrikood: 14116858) 01.01.2024 - 31.12.2024 imporditud majandusaasta aruande dokumendi õigsust on kinnitanud::

Allkirjastaja nimi

Allkirjastaja roll

Kuupäev ja allkiri

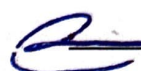
Rytis Zaloga

Juhatuses liige

RZ 2025-04-15

Tanel Tamm

Juhatuses liige

 2025.04.15

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

EU HOUSE OÜ osanikule

Meie arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EU HOUSE OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2024;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane alus meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.



Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

AS PricewaterhouseCoopers

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Rando Rand", written over a faint, light blue circular stamp or watermark.

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

15. aprill 2025
Tallinn, Eesti

Aruande kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2025

EU HOUSE OÜ (registrikood: 14116858) 01.01.2024 - 31.12.2024 imporditud majandusaasta aruande dokumendi õigsust on kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Tanel Tamm	Juhatuse liige	15.04.2025
Resolutsioon:	Kinnitan aruande.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 298 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 097 031
Kokku	1 201 168
Jaotamine	
Kokku	1 201 168

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 298 199
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 097 031
Kokku	1 201 168
Jaotamine	
Kokku	1 201 168

Otsus on kasumit mitte välja maksta

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	2181804	100.00%	Jah