

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Eggera Housing OÜ

registrikood: 14189722

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Rotermanni tn 14-29

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5057665

e-posti aadress: housing@bestinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Osakapital	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Eggera Housing OÜ on Eesti kapitalil baseeruv ettevõte, asutatud jaanuaris 2017.a. Osaühingu põhitegevuseks on kinnisvara lühiajalisele üürile andmine.

Aruandeaastal saavutasime müügitulu 49 964 eurot, mis on 10% väiksem võrreldes 2023.a. aasta müügituluga. Aruandeaasta kasum oli 14 703 eurot, mis on 25% suurem eelnenud aasta kasumist.

Ettevõtte eesmärk 2025.a. on müügitulu kasvatamine.

Laire Piik
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 763	4 415	
Nõuded ja ettemaksed	6 006	1 254	
Kokku käibevarad	21 769	5 669	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	621 564	636 211	2
Kokku põhivarad	621 564	636 211	
Kokku varad	643 333	641 880	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	33 182	6 432	4
Kokku lühiajalised kohustised	33 182	6 432	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	527 200	527 200	3
Kokku pikaajalised kohustised	527 200	527 200	
Kokku kohustised	560 382	533 632	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	5
Muud reservid	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-41 752	-10 683	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 703	8 931	
Kokku omakapital	82 951	108 248	
Kokku kohustised ja omakapital	643 333	641 880	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	49 964	57 693	6
Muud äritulud	0	498	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 072	-15 181	7
Mitmesugused tegevuskulud	-4 545	-4 672	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 647	-14 647	
Ärikasum (kahjum)	19 700	23 691	
Intressitulud	3	1	
Intressikulud	0	-14 761	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 703	8 931	
Tulumaks	-5 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 703	8 931	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses ning Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendites.

Aruande koostamisel on kasutatud juhtkonna hinnanguid põhivara kasuliku eluea hindamisel. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Vara ja kohustised bilansis on jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustistena on näidatud kohustised, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustised on näidatud pikaajalistena.

Tulude, kulude ja kasumi kajastamiseks on kasutatud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu.

Ostjatelt laekumata arved on kajastatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga ostja laekumata arveid hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni ostja maksevõime kohta. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, mida ettevõtte hoiab üüritulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused).

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekkimisel.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objektide kasulik tööiga on 25-50 aastat. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara.

Materiaalne põhivara on vara, mida kasutatakse tootmisel, teenuste osutamisel ja halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta ning mille soetusmaksumus on vähemalt 1000 eurot. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Vara, mille maksumus on alla 1000 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kulusse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Parendustega seotud kulud, mis tõstavad vara tootlustaset, liidetakse põhivara maksumusele. Kulumit arvestatakse lineaarselt, lähtudes vara kasulikust tööeast.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	2-5 aastat
Muu materiaalne põhivara	2-5 aastat
Immateriaalne põhivara	2-5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul vastavalt lepingule tuluna või kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused (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 kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse nende osutamise perioodil.

Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kehtib soodusmäär 14/86. Lisaks peetakse eraisikutele tehtud väljamaksetelt kinni 7%.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte oma vabakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud tegevjuhtkond ja omanik (Keskor OÜ) koos lähedaste pereliikmetega, samuti kõigi eelpool nimetatute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	732 337	732 337
Akumuleeritud kulum	-81 479	-81 479
Jääkmaksumus	650 858	650 858
Amortisatsioonikulu	-14 647	-14 647
31.12.2023		
Soetusmaksumus	732 337	732 337
Akumuleeritud kulum	-96 126	-96 126
Jääkmaksumus	636 211	636 211
Amortisatsioonikulu	-14 647	-14 647
31.12.2024		
Soetusmaksumus	732 337	732 337
Akumuleeritud kulum	-110 773	-110 773
Jääkmaksumus	621 564	621 564

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	49 964	57 693
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 072	-15 181

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised võlakirjad						
Laen Keskor OÜ-lt	527 200		527 200		Laen Keskor OÜ-lt	EUR
Pikaajalised võlakirjad kokku	527 200		527 200			
Laenukohustised kokku	527 200		527 200			
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Laen Keskor OÜ-lt	527 200		527 200		Laen Keskor OÜ-lt	EUR
Pikaajalised laenud kokku	527 200		527 200			
Laenukohustised kokku	527 200		527 200			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	621 564	636 211
Kokku	621 564	636 211

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 278	1 278
Maksuvõlad	337	337
Muud võlad	25 000	25 000
Dividendivõlad	20 000	20 000
Muud viitvõlad	5 000	5 000
Saadud ettemaksed	6 567	6 567
Muud saadud ettemaksed	6 567	6 567
Kokku võlad ja ettemaksed	33 182	33 182
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 641	1 641
Maksuvõlad	279	279
Saadud ettemaksed	4 512	4 512
Muud saadud ettemaksed	4 512	4 512
Kokku võlad ja ettemaksed	6 432	6 432

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	49 964	57 693
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	49 964	57 693
Kokku müügitulu	49 964	57 693
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Lühiajaline eluruumide rent	41 931	45 050
Muud tulud	8 033	12 643
Kokku müügitulu	49 964	57 693

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2024	2023
Kommunaalteenuste kulud	10 586	11 435
Ruumide remondi ja väikevahendite kulud	303	2 586
Varakindlustus	0	819
Maamaks	183	341
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 072	15 181

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Bürookulud	559	1 112
Konsultatsioonikulud	792	0
Kinnisvarahaldusteenus	3 194	3 272
Reklaam	0	88
Raamatupidamisteenus	0	200
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 545	4 672

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei olnud töötajaid aruandeaastal.

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	527 200
Kokku laenukohustised	0	527 200

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000	2 000	0	0
Kokku antud laenud	2 000	2 000	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023
Emaettevõtja	245 200	282 000	527 200
Kokku laenukohustised	245 200	282 000	527 200

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024
Emaettevõtja	527 200		527 200
Kokku laenukohustised	527 200	527 200	527 200

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Muud olulised soodustused	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2025

Eggera Housing OÜ (registrikood: 14189722) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAIRE PIIK	Juhatuse liige	16.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-41 752
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 703
Kokku	-27 049
Jaotamine	
Tulevaste perioodide kasumi arvelt	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-27 049
Kokku	-27 049

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-41 752
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 703
Kokku	-27 049
Jaotamine	
Tulevaste perioodide kasumi arvelt	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-27 049
Kokku	-27 049

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	49964	100.00%	Jah