

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: osühing Elukool

registrikood: 10717354

tänavanimi: Aia

maja number: 3

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6271260

faks: +372 6271262

e-posti aadress: janno.rokk@palm.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Laenukohustised	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 12 Osakapital	18
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	19
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Muud ärikulud	20
Lisa 19 Intressikulud	21
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 21 Tulumaks	21
Lisa 22 Seotud osapooled	21
Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva	22
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne

OÜ Elukool kontserni moodustavad emaettevõtte OÜ Elukool, tütarettevõtted Väike Projekt OÜ, Rannavärava Projekt OÜ, Handling OÜ, Roncor Investments OÜ, lisaks veel Rannavärava Projekt OÜ tütarettevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütarettevõtte Palmgrupp OÜ, millede põhitegevusaladeks on kinnisvara haldus ja arendus.

2019.aastal oli kontserni konsolideeritud müügitulu 1 783 281 (2018.a. 1 523 984) eurot, kontserni puhaskasumiks kujunes aruandeaastal 1 159 246 (2018.a. 472 684) eurot.

Kontserni töötajate arv aruandeaastal oli 10 (2018.a. 10) ja palgakulu koos kaasnevate sotsiaalmaksudega 93 640 (2018.a. 103 713) eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Puhasrentaablus (%)	65,01	31,02
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,08	0,04
ROA (%)	5,90	2,57
ROE (%)	10,07	4,40

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- a. Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- b. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised
- c. ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- d. ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	192 725	194 007	2
Nõuded ja ettemaksed	82 026	99 689	3
Kokku käibevarad	274 751	293 696	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	19 340 000	18 020 000	6
Materiaalsed põhivarad	49 402	53 252	7
Kokku põhivarad	19 389 402	18 073 252	
Kokku varad	19 664 153	18 366 948	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 071 523	7 446 490	9
Võlad ja ettemaksed	200 423	188 382	10
Kokku lühiajalised kohustised	3 271 946	7 634 872	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 885 670	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	4 885 670	0	
Kokku kohustised	8 157 616	7 634 872	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 344 479	10 256 580	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 159 246	472 684	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	11 506 537	10 732 076	
Kokku omakapital	11 506 537	10 732 076	
Kokku kohustised ja omakapital	19 664 153	18 366 948	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 783 281	1 523 984	13
Muud äritulud	487 688	2 451	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-455 302	-443 616	15
Mitmesugused tegevuskulud	-258 728	-110 626	16
Tööjõukulud	-93 640	-103 713	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 877	-9 252	7
Muud ärikulud	-529	-122 213	18
Ärikasum (kahjum)	1 453 893	737 015	
Intressikulud	-210 326	-168 158	19
Muud finantstulud ja -kulud	65	77	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 243 632	568 934	
Tulumaks	-84 386	-96 250	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 159 246	472 684	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 159 246	472 684	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 453 893	737 015	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	8 877	9 252	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	820	0	
Muud korrigeerimised	-469 185	122 000	14,18
Kokku korrigeerimised	-459 488	131 252	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 663	-22 343	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	20 102	-7 363	
Laekunud intressid	20	23	
Makstud intressid	-209 418	-171 856	
Makstud ettevõtte tulumaks	-91 200	-96 347	
Kokku rahavood äritegevusest	722 572	570 381	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-5 847	-8 480	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-850 815	0	6
Antud laenud	0	-12 200	3
Antud laenude tagasimaksed	9 000	1 500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-847 662	-19 180	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	720 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-209 298	-305 330	9
Makstud dividendid	-386 894	-374 696	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	123 808	-680 026	
Kokku rahavood	-1 282	-128 825	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	194 007	322 832	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 282	-128 825	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	192 725	194 007	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	10 641 580	10 644 392
Aruandeaasta kasum (kahjum)			472 684	472 684
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
31.12.2018	2 556	256	10 729 264	10 732 076
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 159 246	1 159 246
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
Muud muutused omakapitalis			215	215
31.12.2019	2 556	256	11 503 725	11 506 537

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Elukool OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Alates 01.01.2016. a. rakendusid raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite muudatused, käesolev majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes keskmise suurusega konsolideerimisgrupi aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Informatsioon emaettevõtte põhjaruannete kohta

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütaretevõtjate finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Elukool ning tema tütaretevõtete Väike Projekt OÜ, Handling OÜ, Rannavärava Projekt OÜ, Roncor Investments OÜ, lisaks veel Rannavärava Projekt tütaretevõtte Sulevimäe Projekt OÜ ning viimase tütaretevõtte Palmgrupp OÜ.

Tütaretevõtjad

Tütaretevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütaretevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtja hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütaretevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütaretevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütaretevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütaretevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse firmaväärtusena, negatiivse firmaväärtus kajastatakse tuludes.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile tuleb lisades avalikustada informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtja põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse kapitaliosaluses.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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 toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

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 elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning seda tehakse kuni amortiseeritava osa täieliku amortiseerimiseni või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest.

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	5 aastat

Varade väärtuse langus

Piiramatult kasuliku elueaga vara ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada.

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses, välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid

ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summal.

Seotud osapooled

Elukool OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustiste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnescid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis.

Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalistatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kassa	372	456
Arvelduskontod	192 353	193 551
Kokku raha	192 725	194 007

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	64 462	64 462	
Ostjatelt laekumata arved	64 462	64 462	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 369	4 369	4
Muud nõuded	1 800	1 800	
Laenunõuded	1 700	1 700	
Intressinõuded	100	100	
Ettemaksed	11 395	11 395	
Tulevaste perioodide kulud	1 817	1 817	
Muud makstud ettemaksed	9 578	9 578	
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 026	82 026	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	83 176	83 176	
Ostjatelt laekumata arved	83 176	83 176	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 915	4 915	4
Muud nõuded	10 754	10 754	
Laenunõuded	10 700	10 700	
Intressinõuded	54	54	
Ettemaksed	844	844	
Tulevaste perioodide kulud	844	844	
Kokku nõuded ja ettemaksed	99 689	99 689	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		8 327		15 354
Käibemaks	3 761	23 865	4 915	21 262
Üksikisiku tulumaks		1 386		1 834
Erisoodustuse tulumaks	97	205		523
Sotsiaalmaks		4 044		5 121
Kohustuslik kogumispension		138		160
Töötuskindlustusmaksed		204		247
Ettemaksukonto jääk	511			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 369	38 169	4 915	44 501

Lisa 3, 10.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11414979	Rannavärava Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
11338311	Väike Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
10990372	Handling OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100
11169630	Roncor Investments OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Rannavärava Projekt OÜ	12 712 198		382 889	13 095 087
Väike Projekt OÜ	90 271		38 719	128 990
Handling OÜ	873 017		415 964	1 288 981
Roncor Investments OÜ	58 390	-22 000	48 646	85 036
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	13 733 876	-22 000	886 218	14 598 094

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	18 142 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-122 000
31.12.2018	18 020 000
Ostud ja parendused	850 815
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	469 185
31.12.2019	19 340 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 049 185	1 073 548
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-354 261	-168 698

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel sõltumatute ekspertide poolt on 2019.aasta hinnangus lähtutud iga objekti puhul võimalikust objektiivsest hinnangust. Seetõttu on kasutatud nii võrdlusmeetodi ja jäägimeetodi tulemuste kombineeritud kaalutud keskmist hinda, kui ka tulumetodit. Kombineeritud kaalutud keskmise hinna leidmisel on arvestatud võrdlusmeetodi osakaaluks 40 % ja jäägimeetodi osakaaluks 60%. Seda põhjusel, et kuna võimalikult sarnaste hoonestamata kinnistutega on tehinguid olnud pigem vähe ning antud turusituatsioonis on ehitusõiguse väärtus suhteliselt suures ulatuses varieeruv.

Võrdlusmeetodi ehk turupõhise käsitluse korral võrreldakse hinnatavat vara sarnaste müüdud varade hindadega, kasutades selleks erinevaid võtteid. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte; potentsiaalne ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem, kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks. Jäägimeetodil vaadeldakse kinnistu väärtust lähtuvalt selle arenduspotentsiaalst kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, et ajaldada hoone ehituseks tehtavad kulutused ja potentsiaalne renditulu üüritavatelt pindadelt.

Tulupõhine käsitlus põhineb vara võimel genereerida tulevikus tulu. Väärtusena käsitletakse oodatavate tulude nüüdisväärtust. Tulupõhised käsitlused on tulu kapitaliseerimine ja diskonteeritud rahavoo analüüs. Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara eluea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude nüüdisväärtuse kindlaksmääramises.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskontomäära 10%, tulude periodiseerimise pikkuseks on arvestatud 5 aastat, tulude kasvuks 2,0-3,5% ning kulude kasvuks 2,0-2,5%, pindade vakantsuseseks 2% ning kapitalisatsioonimääraks 6,2-7%.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	3 690	56 426	60 116	194 136	254 252
Akumuleeritud kulum	-3 690	-53 731	-57 421	-142 809	-200 230
Jääkmaksumus	0	2 695	2 695	51 327	54 022
Ostud ja parendused				8 480	8 480
Amortisatsioonikulu		-1 702	-1 702	-7 548	-9 250
31.12.2018					
Soetusmaksumus	0	16 871	16 871	197 429	214 300
Akumuleeritud kulum	0	-15 878	-15 878	-145 170	-161 048
Jääkmaksumus	0	993	993	52 259	53 252
Ostud ja parendused		4 508	4 508	1 340	5 848
Amortisatsioonikulu		-861	-861	-8 017	-8 878
Müügid (jääkmaksumuses)		-820	-820		-820
31.12.2019					
Soetusmaksumus		19 192	19 192	198 769	217 961
Akumuleeritud kulum		-15 372	-15 372	-153 187	-168 559
Jääkmaksumus		3 820	3 820	45 582	49 402

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 049 185	1 073 548	6
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	19 340 000	18 020 000	
Kokku	19 340 000	18 020 000	6

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018	Lisa nr
--	------	------	---------

Kasutusrendikulu	32 692	9 776	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	20 241	2 845	
1-5 aasta jooksul	55 684	0	

2019.aastal sõlmiti kasutusrendi leping SEB Liising AS-ga kestvusega 5 aastat.

2019.aastal sõlmitud rendileping NG Eesti AS-ga 5891 eurot.

Kasutusrendikulu moodustavad auto kasutusrent ja NG Eesti AS-ga seotud rendikulud .

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank AS	2 971 847	2 971 847			2,15%+ 6 kuu Euribor	EUR	25.08.2022
Luminor Bank AS	99 676	99 676			4%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2022
Lühiajalised laenud kokku	3 071 523	3 071 523					
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	661 815	0	661 815		2,15%+ 6 kuu Euribor	EUR	25.08.2022
Luminor Bank AS	4 223 855	0	4 223 855		4%+ 6 kuu Euribor	EUR	30.09.2022
Pikaajalised laenud kokku	4 885 670	0	4 885 670				
Laenukohustised kokku	7 957 193	3 071 523	4 885 670				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank AS	721 983	721 983			1,95%+ 6 kuu euribor	EUR	31.08.2019
Luminor Bank AS	4 451 898	4 451 898			2,5%+ 6 kuu	EUR	30.09.2019
SEB Pank AS	2 272 609	2 272 609			1,65%+ 6 kuu	EUR	25.08.2019
Lühiajalised laenud kokku	7 446 490	7 446 490					
Laenukohustised kokku	7 446 490	7 446 490					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2019	31.12.2018
Maa	13 520 000	13 490 000
Ehitised	5 820 000	4 530 000
Kokku	19 340 000	18 020 000

Luminor Bank AS laenulepingu eritingimusteks on:

1. Laenusaja kattekordaja peab olema vähemalt 1,1 ja püsib sellel tasemel kogu lepingu kehtivuse perioodil. Laenukattekordajaks loetakse aruandeperioodi EBITDA-d (tulud enne intresside, finantskulude ja amortisatsiooni mahaarvamist), mis on jaotatud aruandeperioodi jooksul maksmisele kuuluvate võlakohustustega.

2. Laenusaja kohustub tagama, et laenusaja dividendide väljamaksed on eelnevalt pangaga kirjalikult kooskõlastatud.

Luminor Bank AS kasuks on seatud ühishüpoteek kinnistutele Narva mnt.7H, Hobujaama 12, Hobujaama 14A, Hobujaama T2 kogusummas 7 669 379 eurot. Nimetatud kinnistute bilansiline väärtus on 11 300 000 eurot.

PalmGrupp OÜ pangalaenu Luminor Bank AS-s garanteerivad tingimusteta ja tagasivõtmalt grupi ettevõtted maksimum summas 8 696 127 EUR.

SEB Pank AS laen summas 3 633 662 eurot.

Kahest SEB pangalaenust üks on seisuga 31.12.2019 kajastatud lühiajalisena tulenevalt laenulepingu eritingimusest ning Raamatupidamise Toimkonna juhendist RTJ 2. Vaatamata sellele on juhtkonna hinnangul nimetatud laen sisult pikaajaline, ning 2020.a jooksul kuulub pangaga kokku lepitud maksepuhkuseid arvesse võttes SEB laenudest tasumisele 84 tuhat eurot. Käesoleva aruande allkirjastamise kuupäeval on nimetatud pangalaenu eritingimused täidetud.

Laenusaja kohustub Lepingu kehtivuse aja jooksul tagama, et Laenusaja laenuteeninduse kattekordaja (EBITDA jagatuna samal perioodil intressi kandvate võlakohustuste eest makstavate intressimaksete ja graafikujärgsete põhiosamaksetega) oleks igal mõõtmisperioodil vähemalt 1,2. Võlakohustuste hulka ei arvestata selle majandusnäitaja arvestamisel laene, mis on Pangalt saadud laenudele allutatud ehk mille järgne intresside ja põhiosa tasumine algab pärast Pangalt saadud laenude tagastamist Pangale. EBITDA arvutatakse järgmise valemi alusel:

Laenusaja ärikasum + amortisatsioon - erakorralised tulud + erakorralised kulud. Nimetatud majandusnäitajat hinnatakse pärast iga majanduspoolaasta lõppu Laenusaja eelneva kuue (6) kuu raamatupidamisaruannete alusel.

Laenusaja kohustub ilma panga loata mitte maksta dividende või juhtimistasusid, kohustub mitte tagastama aktsionäride/osanike poolt antud laenu või tasuma sellise laenu pealt arvestatud intressi või tegema muid makseid aktsionäridele/osanikele, sealhulgas väljamaksed seoses aktsia/osakapitali vähendamisega.

Laenusaja juhatus kohustub informeerima oma aktsionäre/osanikke ja nõukogu (nõukogu olemasolul) käesolevas punktis sätestatud kohustusest ja selle rikkumisega kaasnevatest Panga õigustest, samuti kohustub Laenusaja juhatus mitte tegema nõukogule ega aktsionäride/osanike (üld)koosolekule ettepanekut dividendide maksmiseks.

Laenusaja võib maksta juhtimistasusid kuni 7000 eurot igas kalendrikuus tingimusel, et Laenusaja likviidsete rahaliste vahendite jääk Laenusaja Pangas asuvatel arvelduskonto(de)l on vähemalt 90 000 eurot ning laenuteeninduse kattekordaja on pärast vastavat väljamakset vähemalt 1,2.

AS SEB Panga investeerimislaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Aia 3/Vana-Viru 10 summas 4 298 058 eurot, kinnistu bilansiline väärtus on 4 530 000 eurot.

AS SEB Pank kasuks on seatud hüpoteek kinnistutele Aia 3/Vana-Viru 10, Tallinn, summas 4 298 058 eurot. Nimetatud kinnistu bilansiline väärtus on 5 820 000 eurot.

Laenulepingu eritingimuseks on, et kui laenulepingus kokku lepitud mis tahes baasintressimäär on väiksem kui 0, st negatiivse väärtusega, loevad Pooled baasintressimäära võrdseks 0-ga ning sellisel juhul on intressimäär võrdne lepingus kokku lepitud muutmata intressimarginaaliga

Ehitise real on kajastatud hoonestatud kinnistu, mille õiglane väärtus sisaldab ka maa väärtust.

2019 aastal on laenulepingut pikendatud, laenu tähtpäevaks on 25.08.2022.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	36 181	36 181	
Võlad töövõtjatele	7 163	7 163	
Maksuvõlad	38 169	38 169	4
Muud võlad	19 318	19 318	
Intressivõlad	1 548	1 548	
Dividendivõlad	10 050	10 050	
Muud viitvõlad	7 720	7 720	
Saadud ettemaksed	99 592	99 592	
Tulevaste perioodide tulud	1 657	1 657	
Muud saadud ettemaksed	97 935	97 935	
Kokku võlad ja ettemaksed	200 423	200 423	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 529	43 529	
Võlad töövõtjatele	9 880	9 880	
Maksuvõlad	44 501	44 501	4
Muud võlad	20 336	20 336	
Intressivõlad	640	640	
Dividendivõlad	11 944	11 944	
Muud viitvõlad	7 752	7 752	
Saadud ettemaksed	70 136	70 136	
Tulevaste perioodide tulud	25 897	25 897	
Muud saadud ettemaksed	44 239	44 239	
Kokku võlad ja ettemaksed	188 382	188 382	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 202 980	8 583 411
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 300 745	2 145 853
Kokku tingimuslikud kohustised	11 503 725	10 729 264

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 783 281	1 523 984
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 783 281	1 523 984
Kokku müügitulu	1 783 281	1 523 984
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Parklatulu	659 685	626 483
Renditulu	389 500	447 065
Kommunaaltulud	387 404	443 900
Muud tulud	346 692	6 536
Kokku müügitulu	1 783 281	1 523 984

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	469 185	0
Muud tulud	18 503	2 451
Kokku muud äritulud	487 688	2 451

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-158 361	-207 677
Energia	-194 186	-176 453
Elektrienergia	-178 792	-158 873
Soojusenergia	-15 394	-17 580
Kinnisvara arendusega seotud kulud	-101 041	-58 072
Hoolduskulud	-1 714	-1 414
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-455 302	-443 616

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-8 373	-9 837
Mitmesugused bürookulud	-19 050	-10 110
Lähetuskulud	0	-469
Riiklikud ja kohalikud maksud	-22 670	-16 201
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-102	-1 788
Reklaamikulud	-2 999	-4 309
Juriidilised kulud	-3 615	-8 470
Konsultatsiooniteenus	-44 507	-4 008
Autoga seotud kulud	-38 173	-22 880
Vahendustasud	0	-1 950
Lepingutasud	-16 218	0
Audiitor teenuse kulu	-8 544	-11 417
Muud	-94 477	-19 187
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-258 728	-110 626

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-70 241	-78 399
Sotsiaalmaksud	-23 399	-25 314
Kokku tööjõukulud	-93 640	-103 713
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-122 000
Muud	-529	-213
Kokku muud ärikulud	-529	-122 213

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-210 326	-168 158
Kokku intressikulud	-210 326	-168 158

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	19	24
laenu intressitulu	46	53
Kokku muud finantstulud ja -kulud	65	77

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	385 000	-84 386	385 000	96 250
Eesti	385 000	-84 386	385 000	96 250
Kokku	385 000	-84 386	385 000	96 250

2019 aastal kuulutas Elukool dividende 385 000 eurot, millega kaasnes tulumaksukulu summas 84 386 eurot.

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	7 200	7 200

Lisa 23 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Maailma Tervishoiuorganisatsioon (WHO) sai Hiinast esmased teated uue koroonaviiruse (COVID-19) kohta 2019. a. detsembris. 2020. a. esimeste kuude jooksul levis see viirus üle kogu maailma, 11. märtsil 2020 kuulutas WHO viiruspuhangu pandeemiaks. Paljudes riikides on olnud välja kuulutatud eriolukord. Pandeemia on põhjustanud majandusele ja ettevõtetele ulatuslikke probleeme.

Juhtkond peab koroonaviiruse pandeemiat mittekorrigeerivaks aruandekuupäevajärgseks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja võib kiiresti muutuda, ei pea juhtkond praegu otstarbekaks anda pandeemia võimaliku mõju kohta kvantitatiivseid hinnanguid. Aruande koostamise ajahetkel ei ole juhtkonnal infot, mis annaks alust arvata, et koroonaviiruse mõju seab tõenäoliselt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvuse 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	629	739
Nõuded ja ettemaksed	404	373
Kokku käibevarad	1 033	1 112
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	14 598 095	13 733 876
Nõuded ja ettemaksed	1 397 241	1 376 309
Materiaalsed põhivarad	21 250	21 412
Kokku põhivarad	16 016 586	15 131 597
Kokku varad	16 017 619	15 132 709
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	29 566	47 771
Kokku lühiajalised kohustised	29 566	47 771
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	4 344 351	4 255 565
Võlad ja ettemaksed	137 165	110 334
Kokku pikaajalised kohustised	4 481 516	4 365 899
Kokku kohustised	4 511 082	4 413 670
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 344 477	10 469 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 159 248	246 509
Kokku omakapital	11 506 537	10 719 039
Kokku kohustised ja omakapital	16 017 619	15 132 709

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	463 467	319 245
Muud äritulud	0	42 900
Mitmesugused tegevuskulud	-7 070	-9 233
Tööjõukulud	-9 634	-9 634
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-162	-278
Kokku ärikasum (-kahjum)	446 601	343 000
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	886 220	86 373
Intressitulud	20 931	8 718
Intressikulud	-115 618	-95 332
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 238 134	342 759
Tulumaks	-78 886	-96 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 159 248	246 509

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	446 601	343 000
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	162	278
Kokku korrigeerimised	162	278
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-32	-372
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 753	1 309
Makstud ettevõtte tulumaks	-85 700	-83 097
Kokku rahavood äritegevusest	364 784	261 118
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-2 850
Laekunud dividendid	22 000	53 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	22 000	50 150
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	62 000
Makstud dividendid	-386 894	-374 696
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-386 894	-312 696
Kokku rahavood	-110	-1 428
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	739	2 167
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-110	-1 428
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	629	739

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	10 854 718	10 857 530
Aruandeaasta kasum (kahjum)			246 509	246 509
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
31.12.2018	2 556	256	10 716 227	10 719 039
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-13 733 876
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				13 733 876
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018				10 719 039
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 159 248	1 159 248
Väljakuulutatud dividendid			-385 000	-385 000
Muud muutused omakapitalis			13 250	13 250
31.12.2019	2 556	256	11 503 725	11 506 537
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-14 598 095
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				14 598 095
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019				11 506 537

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.07.2020

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO ROKK	Juhatuse liige	22.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Elukool osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Elukool ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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 kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamus avaldamiseks grupi 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeauditori number 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
22. juuli 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Elukool (registrikood: 10717354) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	22.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 344 479
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 159 246
Kokku	11 503 725
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 503 725
Kokku	11 503 725

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	463467	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Janno Rokk	36905302710		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6271260
Faks	+372 6271262
E-posti aadress	janno.rokk@palm.ee