

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Juhendaja

registrikood: 11273787

tänavatänu nimi, Koidu tn 70
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10129

telefon: +372 5013196

e-posti aadress: artur@prisma.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Tulumaks	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

2018.aastal toimus osaühingus Juhendaja mitmeid uusi arenguid ja tegevusi. Kõigepealt sai lõplikult valmis ja realiseeritud 10-ne korteri ja 4-ja äripinnaga korterelamu aadressil Tildri 19. Ettevõtte jättis nendest valmispindatest endale rendiportfelli 3 äripinda ja 2 väikest ladu. Põhiline tegevus oli veel ettevõttel 2018.aastal Tondi 34 maja renoveerimine ja koos kahe partneriga Nõmme-Kase 12B kinnistule 15-ne korteriga üürimaja ehitus. Maja osteti Tallinna linna oksjonilt aasta alguses ja sama aasta lõpuks oli see väljarentimiseks valmis. Momendil toimub veel korteite sisutamine ja territooriumi korrastamine. Mõlemad objektid kokku suurendavad Juhendaja OÜ renditulude rahavoogu 2019.aastal olulisel määral. Kokkuvõtteks võib öelda, et Juhendaja OÜ bilansimaht on jätkuvalt suurenemas. Ettevõtte rendiportfell on suurenenud juba ligi 40-ne ühikuni. Rendipindade täituvus on väga hea ja momendil on renditurul näha ainult jätkuvat kasvu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 728	231 922	
Nõuded ja ettemaksed	179 825	48 771	2
Varud	12 068	210 093	3
Kokku käibevarad	196 621	490 786	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 751	9 132	4
Nõuded ja ettemaksed	310 150	179 950	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 460 341	3 049 266	6
Materiaalsed põhivarad	833	1 136	7
Kokku põhivarad	3 782 075	3 239 484	
Kokku varad	3 978 696	3 730 270	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	190 600	496 142	9
Võlad ja ettemaksed	18 006	92 945	10
Kokku lühiajalised kohustised	208 606	589 087	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	300 542	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	300 542	0	
Kokku kohustised	509 148	589 087	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 138 371	2 963 761	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 365	174 610	
Kokku omakapital	3 469 548	3 141 183	
Kokku kohustised ja omakapital	3 978 696	3 730 270	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	251 176	578 650	11
Muud äritulud	286 720	133 631	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-140 024	-508 728	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 756	-13 662	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-303	-303	
Muud ärikulud	-49 746	-147	
Ärikasum (kahjum)	327 067	189 441	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 619	1 903	5
Intressitulud	7 296	3 106	
Intressikulud	-7 617	-19 840	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	328 365	174 610	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 365	174 610	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Juhendaja 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2018 ja aruande koostamise kuupäeva 26.06.2019 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2016 jõustus raamatupidamise seaduse muudatus, mille kohaselt osaühing Juhendaja liigitub vastavalt aruandeperioodi näitajatele Väikeettevõtja alla ning seetõttu on aruandevormide valimisel lähtutud väikeettevõtjale esitatud nõuetest.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Vastavalt olulisuse printsiibile on väheolulise tütarettevõtte kajastamisel konsolideeritud aruannete koostamisel rakendatud rida-realt konsolideerimise asemel kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel:

- (a) investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis;
- (b) omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega; ja
- (c) omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstava tasu (s.o omandamise eesmärgil üleantava vara, võetud kohustuse ja omandaja poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide) õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Nõuded ja ettemaksed

Kõik nõuded (viitlaekumised, nõuded ostjate vastu, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele tingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi. 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.

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena. Aruandeperioodil ebatõenäoliselt laekuvateks ega lootusetuteks nõudeid ei tunnistatud.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Aruandeperioodil varude allahindlusi ei tehtud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle eraldi arvestust ei peeta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (ka tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud 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.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamise kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	12

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised 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.

Finantskohustisi 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. 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, 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 tulude ja kulude vastavuse printsiibist.

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

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud Lisas 14 - Tulumaks.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

* Osaühingu tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Tehingutest seotud osapooltega annab ülevaate Lisa 15.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	131 013	131 013		
Ostjatelt laekumata arved	131 013	131 013		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	440	440		
Muud nõuded	356 435	46 285	181 000	129 150
Laenunõuded	355 150	45 000	181 000	129 150
Intressinõuded	1 285	1 285		
Ettemaksed	2 087	2 087		
Tulevaste perioodide kulud	2 078	2 078		
Muud makstud ettemaksed	9	9		
Kokku nõuded ja ettemaksed	489 975	179 825	181 000	129 150

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	59 913	15 913	44 000	
Ostjatelt laekumata arved	59 913	15 913	44 000	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	209	209		
Muud nõuded	167 235	31 285	135 950	
Laenunõuded	165 950	30 000	135 950	
Intressinõuded	1 285	1 285		
Ettemaksed	1 364	1 364		
Tulevaste perioodide kulud	1 349	1 349		
Muud makstud ettemaksed	15	15		
Kokku nõuded ja ettemaksed	228 721	48 771	179 950	

Antud laenudelt arvestatakse intresse vahemikus 2%-12% aastas.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	12 068	210 093
Muud kaubad	3 551	3 551
Kinnisvara	8 517	206 542
Kokku varud	12 068	210 093

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10 751	9 132	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 751	9 132	

Aruandeperioodi kapitaliosaluse kasum oli 1.619 (2017: 1.903) eur.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12598617	Juhendaja Arendus OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
14019760	Prisma Ärimajad OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Juhendaja Arendus OÜ	5 566	-31	5 535
Prisma Ärimajad OÜ	3 566	1 650	5 216
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	9 132	1 619	10 751

Vt.ka Lisa 4

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 100 209
Ostud ja parendused	392 483
Müügid	-560 839
Ümberliigitamised	117 413
31.12.2017	3 049 266
Ostud ja parendused	218 024
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	303 550
Müügid	-242 163
Ümberliigitamised	131 664
31.12.2018	3 460 341

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	182 966	193 773
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-32 915	-39 134
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	245 923	693 800

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	3 787	3 787	775 360	775 360	779 147
Akumuleeritud kulum	-2 348	-2 348	0	0	-2 348
Jääkmaksumus	1 439	1 439	775 360	775 360	776 799
Amortisatsioonikulu	-303	-303			-303
Ümberliigitamised			-775 360	-775 360	-775 360
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega			-775 360	-775 360	-775 360
31.12.2017					
Soetusmaksumus	3 787	3 787	0	0	3 787
Akumuleeritud kulum	-2 651	-2 651	0	0	-2 651
Jääkmaksumus	1 136	1 136	0	0	1 136
Amortisatsioonikulu	-303	-303			-303
31.12.2018					
Soetusmaksumus	3 787	3 787			3 787
Akumuleeritud kulum	-2 954	-2 954			-2 954
Jääkmaksumus	833	833			833

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	6 244	2 575
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	4 381	2 575
1-5 aasta jooksul	20 582	0

Varasem kasutusrendi leping lõpetati 2017.aastal ning aruandeperioodil sõlmiti uus leping tähtajaga 15.07.2023.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omanikulaen	190 600	190 600			0%	EUR	31.12.2019	14
Lühiajalised laenud kokku	190 600	190 600						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	300 542	0	300 542		6 kuu EURIBOR + 2,5%	EUR	25.02.2020	
Pikaajalised laenud kokku	300 542		300 542					
Laenukohustised kokku	491 142	190 600	300 542					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	300 542	300 542			3,43%	EUR	25.04.2019	
Omanikulaen	195 600	195 600			0%	EUR	31.12.2018	14
Lühiajalised laenud kokku	496 142	496 142						
Laenukohustised kokku	496 142	496 142						

Aruandeperioodil saadi laenu kokku summas 77.000 (2017: 309.000) eurot ja tagastatud 82.000 (2017: 740.000) eurot.

Intressikulu 2018.aastal oli 7.617 eurot ja võrreldaval perioodil 19.840 eurot.

Swedbank kasuks on panditud tagatisena järgmised varad kogusummas 941.234,95 eurot:

- korteriomand Paide tn.7-10 Tallinn, registrinumbriga 21674001

- äripind Paide tn.7-Ä1 Tallinn, registrinumbriga 25969701

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 014	2 014
Maksuvõlad	3 588	3 588
Saadud ettemaksed	12 404	12 404
Tulevaste perioodide tulud	11 104	11 104
Muud saadud ettemaksed	1 300	1 300
Kokku võlad ja ettemaksed	18 006	18 006
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	52 017	52 017
Maksuvõlad	20 374	20 374
Saadud ettemaksed	20 554	20 554
Tulevaste perioodide tulud	19 324	19 324
Muud saadud ettemaksed	1 230	1 230
Kokku võlad ja ettemaksed	92 945	92 945

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	251 176	578 650	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	251 176	578 650	
Kokku müügitulu	251 176	578 650	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulud	182 966	193 773	6
Haldus- ja hooldusteenused	14 474	15 487	
Muud teenused	384	16 823	
Kinnisvara müük	53 352	352 567	
Kokku müügitulu	251 176	578 650	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühing Juhendaja juhatus koosneb 1-st liikmest (juhataja), kellele majandusaastal tasu arvestatud ega makstud ei ole.

Palgalisi töötajaid osaühingus aruandeperioodil ei olnud ning hetkeseisuga ei plaanita ka tulevikus tööjõudu palgata. Kõik vajalikud tööd ostetakse teenusena sisse.

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 3.466.736 (2017: 3.138.371) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotuskõlbliku kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 693.347 (2017: 627.674) eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 2.773.389 (2017: 2.510.697) eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2019.aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2018.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	161 435	190 600	167 235	195 600

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Seotud ettevõtted	3 200	-9 000		
Omanikulaen			77 000	-82 000

2017	Antud laenud	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Seotud ettevõtted	41 800	
Omanikulaen		89 000

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	345	9 100	61 847	10 200

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.07.2019

Osaühing Juhendaja (registrikood: 11273787) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTUR LAAST	Juhatuse liige	04.07.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Juhendaja osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Juhendaja raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Juhendaja finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Signe Pius

Vandeaudiitori number 425

OSAÜHING TULEKIVI S.P.

Audiitorettevõtja tegevusloa number 155

Tulekivi tn 11, Tallinn, Harju maakond, 13521

05.07.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Juhendaja (registrikood: 11273787) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIGNE PIUS	Vandeaudiitor	05.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 138 371
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 365
Kokku	3 466 736
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 466 736
Kokku	3 466 736

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	182966	72.84%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	53352	21.24%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	14474	5.76%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	384	0.15%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Artur Laast	36007030354		2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5013196
E-posti aadress	artur@prisma.ee