

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Medicum Varahaldus OÜ

registrikood: 12651547

tänava/talu nimi, Punane tn 61

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13619

telefon: +372 6050770, +372 5012756

faks: +372 6050774

e-posti aadress: medicum@medicum.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Medicum Varahalduse OÜ kuulub 100% Medicum Valduse OÜ kontserni. Ettevõtte loodi eesmärgiga koondada Medicumi grupi ettevõtete omaduses ja kasutuses oleva vara haldamine ühtse juhtimise alla.

Olulisemaks tegevuseks on Medicum kontserni põhitegevuseks vajaliku kinnisvara haldamine ja parendamine ning üürile andmine.

Aastal 2017 alustati aadressil Punane 61, Tallinn asuva hoone renoveerimistöödega, millega jätkati ka 2020. aastal. Tööde käigus uuendati hoone konstruktsioone ja kaasajastatati tehnosüsteeme.

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale moodustas 2 inimest (2019: 2).

2021. aastal jätkab ettevõtte Punane 61, Tallinn asuva hoone renoveerimistöödega.

Tegevuse finantseerimiseks kasutatakse nii võõr- kui omakapitali. Seoses tegevuse efektiivistamisega refinantseeriti 2019. aastal SEB Pangast saadud investeerimislaenu ühe laenulepingu alla.

Peamised suhtarvud

	31.12.2020	31.12.2019
Müügitulu	1 157 039	805 774
Arikasumimäär %	80,48%	64,00%
Puhaskasum/kahjum	780 530	447 992
Puhasrentaablus	67,46%	55,60%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,01	0,71
ROA	7,71%	3,99%
ROE	12,30%	7,61%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumimäär (%) = ärikasum/müügitulu*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Vaatamata käibevara puudujäägile, ettevõtte suudab oma kohustused täita.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 770	2 038	
Nõuded ja ettemaksed	814	1 188 125	2
Kokku käibevarad	3 584	1 190 163	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	315 371	301 371	2
Kinnisvarainvesteeringud	9 729 853	9 739 250	4
Materiaalsed põhivarad	69 488	2 196	5
Kokku põhivarad	10 114 712	10 042 817	
Kokku varad	10 118 296	11 232 980	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	349 819	341 060	6
Võlad ja ettemaksed	97 053	1 331 208	7
Kokku lühiajalised kohustised	446 872	1 672 268	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 324 766	3 674 584	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 324 766	3 674 584	
Kokku kohustised	3 771 638	5 346 852	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Ülekurss	497 500	497 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 066 128	4 938 136	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	780 530	447 992	
Kokku omakapital	6 346 658	5 886 128	
Kokku kohustised ja omakapital	10 118 296	11 232 980	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	1 157 039	805 774	10
Muud äritulud	2 030	0	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 003	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-61 532	-15 334	12
Tööjõukulud	-99 164	-196 114	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 849	-52 754	4,5
Muud ärikulud	-31 300	-25 912	14
Ärikasum (kahjum)	931 221	515 660	
Intressitulud	14 000	21 373	15
Intressikulud	-90 505	-89 041	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	854 716	447 992	
Tulumaks	-74 186	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	780 530	447 992	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Medicum Varahaldus 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardi lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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 (viitlaekumised, ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende soetusväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis oodatava laekumise summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekt (hoone), mida ettevõtte hoiab 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).

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtusemeetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvara amortisatsiooni määrad on 2,5%-5%.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2 000 eurot (2019:1 000 eurot). Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2 000 eurot (2019:1 000 eurot), kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Põhivara piirmäära muudatuse mõju avalikustatud lisas 5. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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. Kasuliku eluea jooksul amortiseeritakse 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.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara	20-40
Muud masinad ja seadmed	4-10
Muu inventar ja IT seadmed	5

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 01.01.2015.a. on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 01.01.18 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär* juriidilistele ettevõtetele 14/86. *TMS § 501 alusel eelmise 3 kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018. 14%-list määra rakendatakse:

- 1) 2019. a ühele kolmandikule 2018. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
- 2) 2020. a ühele kolmandikule 2018. ja 2019. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat

ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus tekib dividendide väljamaksele 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 -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt osaühingu põhikirjale reservkapitali ei moodustata.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Teenuste osutamine toimub lepingute alusel. Teenuse osutamise lepingu tulu hõlmab algselt lepingus kindlaks määratud tasu ja lepingu täitmise käigus aset leidnud muudatusi lepingu mahus, täiendavaid kompensatsiooninõudeid ning täiendavaid tasusid, kusjuures nende realiseerimine peab olema tõenäoline ning neid peab olema võimalikult usaldusväärselt hinnata.

Ksutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	264	264		
Ostjatelt laekumata arved	264	264		
Nõuded seotud osapoolte vastu	315 921	550	315 371	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	316 185	814	315 371	
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 481 113	1 179 742	301 371	15
Ettemaksed	8 383	8 383	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 383	8 383	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 489 496	1 188 125	301 371	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	5
Üksikisiku tulumaks	1 847	5 044
Erisoodustuse tulumaks	382	353
Sotsiaalmaks	3 739	9 119
Kohustuslik kogumispension	188	517
Töötuskindlustusmaksed	67	202
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 223	15 240

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 300 000	0	1 300 000
Akumuleeritud kulum	-64 500	0	-64 500
Jääkmaksumus	1 235 500	0	1 235 500
Amortisatsioonikulu	-32 250	0	-32 250
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 300 000	0	1 300 000
Akumuleeritud kulum	-96 750	0	-96 750
Jääkmaksumus	1 203 250	0	1 203 250
Ostud ja parendused	0	7 853	7 853
Amortisatsioonikulu	-32 250	0	-32 250
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 300 000	7 853	1 307 853
Akumuleeritud kulum	-129 000	0	-129 000
Jääkmaksumus	1 171 000	7 853	1 178 853

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	8 536 000
Ostud ja parendused	0
31.12.2019	8 536 000
Ostud ja parendused	15 000
31.12.2020	8 551 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 157 039	805 774
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 162	2 694

Kinnisvarainvesteeringute hindamine toimus tuleviku väärtuse (future value) diskonteerimise meetodil, et analüüsida varade võimalikku nüüdsväärtust (net present value). Analüüsis kasutati alljärgnevaid eeldusi:

- (i) Kinnistule on sõlmitud rendileping kehtivusega aastani 2037
Kinnistu renditav pind vastavalt lepingule on 11 802 m² hinnaga 6,7 EUR/m².
Hinnad turul toimunud tehingutel on olnud vahemikus 8 - 9,50 €/m² (koos käibemaksuga). Seega saab lugeda lepingus kasutatavat üürihinda turutingimustel vastavaks.
- (ii) Puhas renditulu (NOI) on leitud arvesades hoone eksploatatsiooniks ja kinnistu omamisega vajalikke kaasnevaid kulusid (maamaks, kindlustus, hooldus, amortiseerumisega kaasnevad kulud), mis moodustavad hinnanguliselt kuni ca 5% rendivoost.
- (iii) Eeldatav kapitalisatsioonimäär 9% (manuses toodud BHF aruanne, kus 2021 1.kv kapitalisatsioonimäärad olid hinnatud vahemikku 6-8%)
Tegemist vähelikviidse ja eriotstarbelise kinnistuga, mistõttu on tulu ootused kõrgemad.

Kirje "Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu" sisaldab müügitulu kinnisvara rendilt. Vaata lisa 10

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2018				
Soetusmaksumus	100 000	1 752	0	101 752
Akumuleeritud kulum	-80 000	-204	0	-80 204
Jääkmaksumus	20 000	1 548	0	21 548
Ostud ja parendused	0	1 152	0	1 152
Muud ostud ja parendused	0	1 152	0	1 152
Amortisatsioonikulu	-20 000	-504	0	-20 504
31.12.2019				
Soetusmaksumus	100 000	2 904	0	102 904
Akumuleeritud kulum	-100 000	-708	0	-100 708
Jääkmaksumus	0	2 196	0	2 196
Ostud ja parendused	0	17 777	52 114	69 891
Muud ostud ja parendused	0	17 777	52 114	69 891
Amortisatsioonikulu	0	-403	0	-403
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-2 196	0	-2 196
31.12.2020				
Soetusmaksumus	0	17 777	52 114	69 891
Akumuleeritud kulum	0	-403	0	-403
Jääkmaksumus	0	17 374	52 114	69 488

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Masinad ja seadmed	2 000	0
Muud masinad ja seadmed	2 000	0
Kokku	2 000	0

2020.aastal oli kantud maha põhivara soetusmaksumuses 102 904 eurot ja jääkväärtuses 2 196 eurot, s.h. seoses piirmäära tõusuga kantud maha 2 904 eurot ja jääkväärtuses 2 196 eurot.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Investeeringislaen	3 674 585	349 819	3 324 766		2,3%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	02.06.2022
Pikaajalised võlakirjad kokku	3 674 585	349 819	3 324 766				
Laenukohustised kokku	3 674 585	349 819	3 324 766				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	4 015 644	341 060	3 674 584		2,3%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	02.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	4 015 644	341 060	3 674 584				
Laenukohustised kokku	4 015 644	341 060	3 674 584				

Laenu tagatised ja panditud varad

PANT 1

Pantija: Medicum Varahaldus OÜ, 12651547

Pandi liik: hüpoteek

Pandi summa ja järjekoh: I jrk summas 1 853 437,81 eurot, II jrk summas 4 537 727,05 eurot, III jrk summas 1 597 791,21 eurot ja IV jrk summas 116 958,32 eurot

Pandi ese: kinnistu asukohaga Punane 61, Tallinn

PANT 2

Pantija: Medicum Varahaldus OÜ, 12651547

Pandi liik: ühishüpoteek

Pandi summa ja järjekoh: I jrk summas 760 548,62 eurot

Pandi ese: kinnistud asukohaga Uus-Sadama 21/23/25-101, Uus-Sadama 21/23/25-102, Uus-Sadama 21/23/25- 103 ja Uus-Sadama 21/23/25-104, Tallinn

Ettevõtte on garanteerinud emattevõtjaga seotud kontserniettevõtte laenu. Laenusaja on Medicum Tervishoiuteenused AS, 14335034, garantii summa 600 000 eurot.

Ettevõtte ei ole rikkunud laenulepingu tingimusi.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 260	1 260	
Võlad töövõtjatele	8 985	8 985	
Maksuvõlad	6 223	6 223	3
Muud võlad	80 271	80 271	
Muud viitvõlad	80 271	80 271	15
Saadud ettemaksed	314	314	
Tulevaste perioodide tulud	314	314	
Kokku võlad ja ettemaksed	97 053	97 053	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 804	2 804	
Võlad töövõtjatele	11 243	11 243	
Maksuvõlad	15 240	15 240	3
Muud võlad	1 301 921	1 301 921	15
Muud viitvõlad	1 301 921	1 301 921	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 331 208	1 331 208	

Kirje "Muud viitvõlad" sisaldab kohustused seotud osapooltele. Vaata lisa 15.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 689 419	4 308 702
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 157 239	1 077 176
Kokku tingimuslikud kohustised	5 846 658	5 385 878

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2020 moodustas 5 846 658 (31. detsember 2019: 5 385 878) eurot.

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 157 039	805 774
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 157 039	805 774
Kokku müügitulu	1 157 039	805 774
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	1 157 039	805 774
Kokku müügitulu	1 157 039	805 774

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	2 000	0	5
Muud	30	0	
Kokku muud äritulud	2 030	0	

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	18 823	0
Mitmesugused bürookulud	3 636	319
Lähetuskulud	2 169	0
Koolituskulud	0	980
Hoolduskulud	21 771	2 694
Transpordikulud	2 940	2 939
Konsultatsioonid	0	3 704
Muud kulud	6 729	4 698
Inventari kulud	5 464	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	61 532	15 334

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	74 237	147 153
Sotsiaalmaksud	24 927	48 961
Kokku tööjõukulud	99 164	196 114
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Erisoodustused ja ettevõtlusega mitteseotud kulud	18 851	15 753
Maksud	12 449	10 159
Kokku muud ärikulud	31 300	25 912

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Medicum Valduse OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	550	80 271	1 179 742	1 301 921
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	315 371	0	307 514	0

Laenud

2020	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatuse liige	280 000	5% aastas	EUR	12.02.2022

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatus liige	280 000	5% aastas	EUR	12.02.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 152 201	0	805 775

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	38 075	97 040

Nõuded osapoolte vastu bilansis kajastuvad kirjel "Nõuded ja ettemaksed", kohustised osapooltele - "Võlad ja ettemaksed".

Müügid kasumiaruandes kajastuvad kirjel "Müügitulu".

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.12.2020 oli ettevõtte lühiajalisi kohustusi rohkem kui käibevara 443 288 eurot (31.12.2019: 482 105). Vaatamata käibevara puudujäägile, ettevõtte suudab oma kohustused täita. Pangalaenu teenindamiseks vajalikud vahendid kaetakse igakuiste üüritulude arvelt. Kohustused kontserniettevõtjale on võimalik vajadusel refinantseerida.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.12.2021

Medicum Varahaldus OÜ (registrikood: 12651547) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS VOOL	Juhatuse liige	30.12.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Medicum Varahaldus OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Medicum Varahaldus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Medicum Varahaldus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Bilansikirjel „Kinnisvarainvesteeringud“ ja lisas 4 on kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringuid summas 8 551 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2020 ei ole juhatus ekspert hinnanguid tellinud, vaid on ise vara väärtust hinnanud tuleviku rahavoogude meetodil. Juhtkonna hindamise tulemusel kinnisvara õiglane väärtus on 1400 tuhat eurot kõrgem kui bilansis kajastatud ning õiglase väärtuse tõusu ei ole kajastatud raamatupidamise aastaaruandes. Eeltoodust tulenevalt, meie hinnangul on õiglasel väärtuses kinnisvarainvesteering alahinnatud. Võimalik erinevus võib oluliselt mõjutada aruandeperioodi finantstulemust ja finantsseisu seisuga 31.12.2020.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperdiste eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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, välja arvatud eelpooltoodud märkusest tulenev võimalik mõju tegevusaruandes toodud finantsnäitajatele ja suhtarvudele.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. 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 arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/

Kadri Koop

Vandeauditori number 700

OÜ KL Partners

Auditiorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

31.12.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Medicum Varahaldus OÜ (registrikood: 12651547) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KOOP	Vandeaudiitor	31.12.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 066 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	780 530
Kokku	5 846 658
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 646 658
Kokku	5 846 658

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 066 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	780 530
Kokku	5 846 658
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 646 658
Kokku	5 846 658

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1157039	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Medicum Valduse OÜ	11413567	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5012756
Telefon	+372 6050770
Faks	+372 6050774
E-posti aadress	medicum@medicum.ee