

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Modify

registrikood: 14147942

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 232/5

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

e-posti aadress: aivar.lohmist@ieg.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Modify OÜ-st sai 2017.aastal kontsern, millesse majandusaastaruande seisuga kuulub 3 tütarettevõtet:

Nimi	Registrikood	Osaluse määr (%)
Rendix Auto OÜ	10867481	100
Ankrupoi OÜ	10920492	100
Sadamate Investeeringud OÜ	14496232	100

Modify OÜ põhitegevusalaks on vara haldamine ja rendile andmine.

2017 aastal soetati kinnisvara, mille haldamisega tegeldi terve 2018. aastal. Aastal 2019 on plaanis investeerida täiendavalt mitmesse kinnisvaraobjekti. Seega on tulevikus oodata tulubaasi veelgi suuremat kasvu.

Modify OÜ ja tema tütarettevõtte Rendix Auto OÜ tegutsevad oma põhitegevusaladel aastaringelt. Tütarettevõtte Ankrupoi OÜ tegutseb operaatorina Haapsalus GHM sadamas ja Käsmus Lainela puhkekülas. Mõlemas on tegevus piiratud hooajalisuse tõttu – tavapäraselt algavad hooajad ettevalmistustega maikuus ning kestavad kuni sügise tulekuni septembris hooaja lõpetamiseni ehk peamine äritegevus toimub suveperioodil.

Sadamate Investeeringud OÜ omandati 28.05.2018, operaatorteenust 2018 pakkus samuti Ankrupoi OÜ. 2019.aastal toimub ümberstruktureerimine ja tegevust alustatakse iseseisvalt.

Modify kontserni dividendipoliitikaks on lasta ainuosanikul otsustada kasumi jagamise/mittejagamise osas korralistel ja erakorralistel üldkoosolekutel, pärast seda kui see kasum on tekkinud ja rahavoog olemas.

Muid olulisi investeeringuid aruandeaasta jooksul ei ole tehtud ega lähitulevikku planeeritud. Samuti ei ole teada aruandeaastal ja järgmisel aastal olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning nendega seotud väljaminekuid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodile ei ole toimunud muid olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmise majandusaasta tulemusi.

Peamised suhtarvud:

	2018	2017
Müügitulu €	949 223	197 673
Müügitulu kasv %	380,2	0,0
Ärikasum €	60 510	-716 093
Kasumi kasv %	66,2	0,0
Ärirentaablus %	6,4	NA (-362,3)
Maksevõime kordaja (kordades)	3,7	82,5
Võlakordaja (kordades)	0,1	0,0

Varade käibesagedus (kordades)	0,1	0,0
Varade ärirentaablus, ROA (%)	0,4	NA (-5)
ROE (%)	0,4	NA (-5)

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:
Müügitulu kasv (%) = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017)/ müügitulu 2017
Kasumi kasv (%) = (ärikasum 2018 – ärikasum 2017)/ ärikasum 2017 * 100
Puhasrentaablus (%) = ärikasum/ müügitulu * 100
Maksevõime kordaja (lühiajaliste kohustuste kattekordja) = käibevara / lühiajalised kohustused
Võlakordaja = kohustused kokku / bilansimaht
Varade käibesagedus = müügitulu / varad kokku
ROA (%) = ärikasum/ varad kokku * 100
ROE (%) = ärikasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 476 418	6 456 212	2
Nõuded ja ettemaksed	502 293	25 224	3,7,17
Varud	75 000	0	
Kokku käibevarad	4 053 711	6 481 436	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	228 826	42 500	
Nõuded ja ettemaksed	2 000 000	2 031 128	3,17
Kinnisvarainvesteeringud	8 359 169	4 994 001	4
Materiaalsed põhivarad	938 889	916 819	6
Kokku põhivarad	11 526 884	7 984 448	
Kokku varad	15 580 595	14 465 884	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 652	47 000	17
Võlad ja ettemaksed	1 085 792	31 939	7,9,17
Kokku lühiajalised kohustised	1 093 444	78 939	
Kokku kohustised	1 093 444	78 939	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 383 945	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 206	14 383 945	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 487 151	14 386 945	
Kokku omakapital	14 487 151	14 386 945	
Kokku kohustised ja omakapital	15 580 595	14 465 884	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	949 223	197 673	12
Muud äritulud	0	71 558	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-242 868	-94 965	14
Mitmesugused tegevuskulud	-255 856	-22 293	15
Tööjõukulud	-212 355	-16 986	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-177 304	-98 562	6
Muud ärikulud	-330	-752 518	
Ärikasum (kahjum)	60 510	-716 093	
Intressitulud	39 696	38	
Muud finantstulud ja -kulud	0	15 100 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	100 206	14 383 945	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 206	14 383 945	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	100 206	14 383 945	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	60 510	-716 093	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	177 304	98 562	6
Muud korrigeerimised	0	752 500	
Kokku korrigeerimised	177 304	851 062	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-552 069	-3 014 744	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 014 505	-2 695	
Kokku rahavood äritegevusest	700 250	-2 882 470	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-22 070	0	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	171 183	1 461	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 365 168	-5 746 501	4
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	15 081 184	
Antud laenud	-534 813	0	
Antud laenude tagasimaksed	31 128	0	
Laekunud intressid	39 696	38	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 680 044	9 336 182	
Kokku rahavood	-2 979 794	6 453 712	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 456 212	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 979 794	6 453 712	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 476 418	6 456 212	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3 000		3 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		14 383 945	14 383 945
31.12.2017	3 000	14 383 945	14 386 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)		100 206	100 206
31.12.2018	3 000	14 484 151	14 487 151

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Modify OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

2018.aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses 2017.aasta andmete parandamisega on informatsiooni esitusviis muutunud.

Selle põhjuseks on Arko Vara AS-i hindamismetoodika muutused kinnisvara hindamise põhimõtetes. KIV õiglase väärtuse parim indikaator on tema turuväärtus - on olemas hindamisaktid Arko Vara AS-ilt (väärtuse kuupäev: 31.12.2018).

Informatsiooni esitusviis 2018.a. aruandes 2017.a. andmete kohta on muutunud järgnevalt:

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Kinnisvarainvesteeringud (bilanss)	5 746 501	-752 500	4 994 001
Muud ärikulud (kasumiaruandes)	0	-752 500	-752 500
Aruandeaasta kasum (kasumiaruandes)	15 136 445	-752 500	14 383 945

Konsolideeritud aruande koostamine

KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete finantsnäitajad niimoodi kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Tütarettevõtetele loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Emaettevõtte poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest või Emaettevõtte on võimeline muul moel kontrollima tütarettevõtete tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideeritud aruannetes liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad elimineerides täielikult omavahelised nõuded, kohustused ja tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Emaettevõtte bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõttesse elimineeritakse Emaettevõtte osaluste vastu tütarettevõtete omakapitalis.

Konsolideeritud aruannete koostamisel lähtutakse Modify OÜ poolt rakendatavatest arvestuspõhimõtetest ning vajadusel tehakse tütarettevõtjate aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla emaettevõtte arvestuspõhimõtetega.

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni loovutamiseni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Modify OÜ konsolideerimata aruandes kajastatakse tütarettevõtete kasumid/kahjumid kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Juhul kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval Ettevõtte poolt selle õiglases väärtuses lähtudes tulu kapitaliseerimise meetodist ehk kõige tõenäolisem oodatav ühe aasta puhastulu on jagatud kapitalisatsioonimääraga.

Õiglast väärtust korrigeeritakse ainult väärtuse suurenemisel või vähenemisel rohkem kui 2% võrreldes eelneva aasta väärtusega. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekti, mida hoitakse, ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus- või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna järgides soetusmaksumuse meetodit kuni vara kasutusvalmis saamise hetkeni. Maad, mille puhul on tegemist algusjärgus investeeringuga ning mille õiglast väärtust on raske hinnata, kajastatakse vastavalt RTJ 6 punktidele 15 ja 27 soetusmaksumuses.

Kinnisvara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse sõltumatu eksperdi hinnangut.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on vara, mida kasutatakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikemaajalise jooksul kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 10-25 %

Muu inventar, sisseseade 20-40 %

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Tulud**

Modify OÜ mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summas, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Modify OÜ müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste ja kaupade müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat

on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekkivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid. Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Modify OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. tütarettevõtteid sh samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	3 476 413	6 456 212
Sularaha	5	0
Kokku raha	3 476 418	6 456 212

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	148 581	148 581		
Ostjatelt laekumata arved	148 581	148 581		
Nõuded seotud osapoolte vastu	147 817	147 817		17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	205 895	205 895		7
Muud nõuded	2 000 000		2 000 000	17
Laenunõuded	2 000 000		2 000 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 502 293	502 293	2 000 000	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	24 653	24 653		
Ostjatelt laekumata arved	24 653	24 653		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	571	571		7
Muud nõuded	2 031 128		2 031 128	17
Laenunõuded	2 031 128		2 031 128	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 056 352	25 224	2 031 128	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	4 994 001
Ostud ja parendused	3 365 168
31.12.2018	8 359 169

	2018	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	392 452	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	88 396	

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
10867481	Rendix Auto OÜ	Eesti	autode renditeenused	100	100
10920492	Ankrupoi OÜ	Eesti	operaator-teenused	100	100
14496232	Sadamate Investeeringud OÜ	Eesti	merendusala teenus	0	100

28.05.2018 asutati Sadamate Investeeringud OÜ, mis on 100% osaluse määraga Modify OÜ tütarettevõtte.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
			Masinad ja seadmed	
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid		
31.12.2017				
Soetusmaksumus	1 015 381	0	1 015 381	1 015 381
Akumuleeritud kulum	-98 562	0	-98 562	-98 562
Jääkmaksumus	916 819	0	916 819	916 819
Ostud ja parendused	326 549	44 008	370 557	370 557
Amortisatsioonikulu	-173 382	-3 922	-177 304	-177 304
Müügid	-171 183	0	-171 183	-171 183
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 170 747	44 008	1 214 755	1 214 755
Akumuleeritud kulum	-271 944	-3 922	-275 866	-275 866
Jääkmaksumus	898 803	40 086	938 889	938 889

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	205 895	4 039	571	1 619
Üksikisiku tulumaks	0	5 232	0	1 807
Erisoodustuse tulumaks	0	85	0	64
Sotsiaalmaks	0	9 524	0	3 180
Kohustuslik kogumispension	0	516	0	186
Töötuskindlustusmaksed	0	574	0	185
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	205 895	19 970	571	7 041

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	392 452	9 331
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	435 988	432 574
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 041 992	2 977 279
Kokku	6 041 992	2 977 279

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	41 659	41 659	
Võlad töövõtjatele	16 996	16 996	
Maksuvõlad	19 970	19 970	7
Muud võlad	187 760	187 760	17
Saadud ettemaksed	19 407	19 407	
Võlad kinnisvara investeeringute soetamiseks	800 000	800 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 085 792	1 085 792	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 275	1 275	
Võlad töövõtjatele	7 007	7 007	
Maksuvõlad	7 041	7 041	7
Muud võlad	14 149	14 149	17
Saadud ettemaksed	2 467	2 467	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 939	31 939	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 189 321	12 109 156
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 047 330	3 027 289
Kokku tingimuslikud kohustised	15 236 651	15 136 445

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	928 533	182 453
Soome	14 310	8 740
Rootsi	6 380	6 480
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	949 223	197 673
Kokku müügitulu	949 223	197 673
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	392 452	9 331
Sõiduautode rentimine	164 953	171 325
Muude teenuste müügitulu	301 709	17 017
Majutus	90 109	0
Kokku müügitulu	949 223	197 673

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud	0	71 558
Kokku muud äritulud	0	71 558

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	-185 375	-13 800
Üür ja rent	0	-37 066
Muud	-57 493	-44 099
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-242 868	-94 965

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-34 108	-16 527
Lähetuskulud	-3 022	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-20 784	0
Konsultatsioonikulud	-110 807	0
Õiguskulud	-4 535	0
Muud	-82 600	-5 766
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-255 856	-22 293

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-158 912	-12 743
Sotsiaalmaksud	-53 443	-4 243
Kokku tööjõukulud	-212 355	-16 986
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	11	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	3
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	3	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	IEG Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		5 000		47 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	147 817	187 760		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000 000		2 073 628	14 149

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Äriühing	2 000 000	3 kuu euribor + 2% aastas	EUR	14.02.2021

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Äriühing	2 000 000	3 kuu euribor + 2% aastas	EUR	14.02.2021

Ostud ja müügid

	2018		2017
	Ostud	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 168	476 881	2 581

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	39 150	1 170

Seisuga 31. detsember 2018 koosneb nõue laenust summas 2 000 000 eurot ja intressinõudest summas 3 333 eurot. Laen on tagatud laenusaja kolme äriühingu aktsiatega. Poolte kokkuleppel on õigus laen lühiajaliselt tagasi nõuda.

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 407 126	6 434 731
Nõuded ja ettemaksed	1 072 692	3 152
Kokku käibevarad	4 479 818	6 437 883
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	934 082	925 201
Finantsinvesteeringud	228 826	42 500
Nõuded ja ettemaksed	2 000 000	2 000 000
Kinnisvarainvesteeringud	7 643 867	4 994 001
Materiaalsed põhivarad	40 086	0
Kokku põhivarad	10 846 861	7 961 702
Kokku varad	15 326 679	14 399 585
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	853 930	5 475
Kokku lühiajalised kohustised	853 930	5 475
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	7 652	47 000
Kokku pikaajalised kohustised	7 652	47 000
Kokku kohustised	861 582	52 475
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 344 110	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	117 987	14 344 110
Kokku omakapital	14 465 097	14 347 110
Kokku kohustised ja omakapital	15 326 679	14 399 585

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	456 743	9 331
Muud äritulud	0	2 581
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-150 460	-6 895
Mitmesugused tegevuskulud	-184 304	0
Tööjõukulud	-46 143	-8 645
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 922	0
Muud ärikulud	0	-752 500
Kokku ärikasum (-kahjum)	71 914	-756 128
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	6 381	201
Intressitulud	39 692	0
Muud finantstulud ja -kulud	0	15 100 037
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	117 987	14 344 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)	117 987	14 344 110

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	71 914	-756 128
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 922	0
Muud korrigeerimised	0	752 500
Kokku korrigeerimised	3 922	752 500
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-192 121	-2 967 229
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	809 107	49 552
Kokku rahavood äritegevusest	692 822	-2 921 305
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-5 746 501
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 693 874	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	15 100 000
Antud laenud	-877 419	0
Antud laenude tagasimaksed	-186 326	0
Laekunud intressid	39 692	37
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 720 427	9 353 536
Kokku rahavood	-3 027 605	6 432 231
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 434 731	2 500
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 027 605	6 432 231
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 407 126	6 434 731

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3 000		3 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		14 344 110	14 344 110
31.12.2017	3 000	14 344 110	14 347 110
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-925 201	-925 201
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		925 402	925 402
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	3 000	14 344 311	14 347 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)		117 987	117 987
31.12.2018	3 000	14 462 097	14 465 097
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-934 082	-934 082
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		937 762	937 762
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	3 000	14 465 777	14 468 777

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.08.2019

OÜ Modify (registrikood: 14147942) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR LÕHMIST	Juhatuse liige	09.09.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Modify osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Modify ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 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 arvestusekspertide 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 arvamusele.

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 muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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 liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

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 auditiprotseduuriid 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 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/

Katrina Laiv

Vandeauditori number 654

Rödl & Partner Audit Osaühing

Auditoorettevõtja tegevusloa number 2

Tartu mnt 13, Tallinn, Harju maakond, 10145

16.09.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Modify (registrikood: 14147942) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRINA LAIV	Vandeaudiitor	16.09.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 383 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	100 206
Kokku	14 484 151
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 484 151
Kokku	14 484 151

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	456743	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
IEG Holding OÜ	12816445	Eesti	3000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	aivar.lohmist@ieg.ee