

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Üürivara

registrikood: 14324479

tänavanimi, maja number: Tallinna mnt 78

alevik: Uuemõisa alevik

vald: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthumber: 90401

e-posti aadress: kek@kek.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 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Laenunõuded	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 10 Laenukohustised	18
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 13 Osakapital	20
Lisa 14 Müügitulu	20
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 17 Tööjõukulud	21
Lisa 18 Intressikulud	21
Lisa 19 Intressitulud	21
Lisa 20 Seotud osapooled	21
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Lisa 25 Tegevuse jätkuvus	28
Aruande allkirjad	29
Vandeauditori aruanne	30

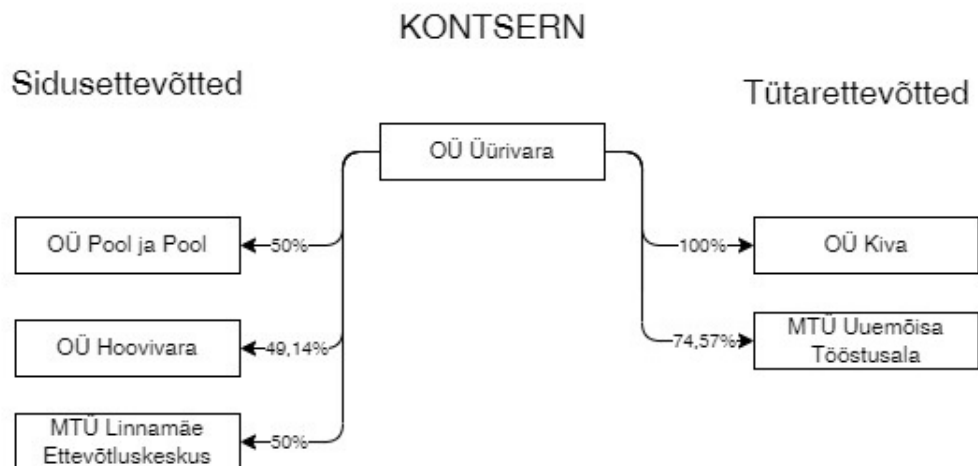
Tegevusaruanne

OÜ Üürivara on Eesti kapitalil põhinev ettevõtte, mis alustas tegevust 2017 aastal.

Osaühingu tegevuspiirkonnaks on Eesti Vabariik.

OÜ Üürivara on kontserni ematettevõtja.

Konsolideerimisgruppi kuulus seisuga 31.12.2023 6 äriühingut s.h. 2 tütar- ja 3 sidusettevõtjat.



Ematettevõtja OÜ Üürivara peamine tegevusvaldkond on kinnisvara üürileandmine ja sellega kaasnevate teenuste osutamine.

Tütarettevõtjate tegevusalad on:

OÜ Kiva - kinnisvara üürileandmine ja käitus

MTÜ Uuemõisa Tööstusala - ettevõtlus- ja tööstusala arendamine

Sidusettevõtjate tegevusalad on:

OÜ Pool ja Pool - kinnisvara üürileandmine ja käitus

OÜ Hoovivara - kinnisvara üürileandmine ja käitus

MTÜ Linnamäe Ettevõtluskeskus - ettevõtlus- ja tööstusala arendamine

Aruandeaastal müüs OÜ Üürivara 1 tütar-ettevõtja: Vabakontor OÜ.

Kuna kinnisvara hinnatõus on olnud tunduvalt kiirem kui võimalike üürnike sissetulekute kasv, on üürnike osakaal kinnisvara turul jätkuvalt suurenenud, mis hoiab hinnalangust veidi tagasi. Üldine kinnisvaraturu olukord ei ole OÜ Üürivara majandustulemustele olulist mõju avaldanud. Osaühingul on pikaajalised kliendisuhet üürnikega, samuti leiavad vabad äripinnad ja korterid kohe uue üürniku. Üürilepingutes on üür seotud tarbijahinnaindeksi tõusuga ja üürid tõusevad iga-aastaselt.

Kontserni laenukohustused on eurodes ja sellest tulenevalt võib hinnata ettevõtte valuutaturgudest tingitud finantsriski madalaks. Saadud laenude intressimäärad on seotud 6-kuu Euriboriga. Vaatamata 6-kuu Euribori kasvule 2023 aastal suutis OÜ Üürivara teenindada finantskulude kasvu. Kontserni finantsrisk on juhtkonna hinnangul aruande koostamise ajal mõeldukas.

OÜ Üürivara ja tema poolt konsolideeritavate üksuste äritegevuses hooajalisus või tsüklilisus ei avaldu.

OÜ Üürivara dividendipoliitika aluseks on likviidsuse nõuete täitmine ning piisava ja jätkusuutliku kapitali taseme tagamine investeeringute tegemisel ja ärimahtude kasvatamisel.

Nendest eeldustest lähtuvalt lähiaastatel dividendide maksmist ei planeerita.

OÜ Üürivara kui üüriettevõtja peamiseks keskkonnamõjuriks on üüriobjektidel tekkivad jäätmed. Jäätmeid kogutakse liigiti sorteerimisega kooskõlas Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjaga.

2024. aastal jätkab OÜ Üürivara äripindade üürileandmisega. Konkurents äripindade üüriturul on kõrge, mis nõuab jätkuvalt investeeringuid äripindade korrastamiseks. Uusi arendusi 2024.aastal plaanis ei ole. Tähelepanu all on endiselt ka kliendisuhete parandamine üürnikega.

OÜ Üürivara ematettevõtja peamised finantssuhtarvud:

Müügitulu (eurodes) 455 483 (2022.a. 352 644)

Puhaskasum (eurodes) 35 856 (2022.a. 39 944)

Puhasrentaablus (%) 7,87 (2022.a. 11,33)
(puhaskasum/müügitulu* 100)

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (koef) 0,21 (2022.a. 0,42)
(käibevara/lühiajalised kohustused)

Omakapitali rentaablus (%) 1,08 (2022.a. 1,22)
(puhaskasum/omakapital kokku*100)

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	65 155	92 458	
Nõuded ja ettemaksed	231 338	161 031	2
Kokku käibevarad	296 493	253 489	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	974 666	960 073	4,5
Nõuded ja ettemaksed	567 611	598 698	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 488 573	5 522 014	7
Materiaalsed põhivarad	15 257	18 508	8
Immateriaalsed põhivarad	84	107	9
Kokku põhivarad	7 046 191	7 099 400	
Kokku varad	7 342 684	7 352 889	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	896 173	492 822	10
Võlad ja ettemaksed	1 131 614	63 245	11
Kokku lühiajalised kohustised	2 027 787	556 067	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	984 713	1 456 803	10
Võlad ja ettemaksed	63 581	1 131 459	11
Kokku pikaajalised kohustised	1 048 294	2 588 262	
Kokku kohustised	3 076 081	3 144 329	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 000	24 000	13
Ülekurss	2 735 706	2 735 706	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 450 722	1 347 421	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 138	103 301	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 268 566	4 210 428	
Vähemusosalus	-1 963	-1 868	
Kokku omakapital	4 266 603	4 208 560	
Kokku kohustised ja omakapital	7 342 684	7 352 889	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	553 115	455 727	14
Muud äritulud	5 176	117	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-211 037	-179 362	15
Mitmesugused tegevuskulud	-44 853	-23 364	16
Tööjõukulud	-44 374	-42 851	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-138 033	-107 137	7,8,9
Muud ärikulud	-582	-1 847	
Ärikasum (kahjum)	119 412	101 283	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-34	0	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	14 593	23 885	5
Intressitulud	30 809	29 217	19
Intressikulud	-100 841	-51 173	18
Muud finantstulud ja -kulud	-5 896	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	58 043	103 212	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 043	103 212	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	58 138	103 301	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-95	-89	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	119 412	101 283	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	138 033	107 137	7,8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	1 169	
Kokku korrigeerimised	138 033	108 306	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-25 311	-4 769	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 065	916	
Kokku rahavood äritegevusest	234 199	205 736	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 734	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-99 584	-146 189	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	66 667	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	10 632	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	-3 034	0	4
Antud laenud	-15 000	-75 000	
Antud laenude tagasimaksed	15 000	95 746	
Laekunud intressid	13 768	22 357	
Muud laekumised investeerimistegevusest	236	24 337	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-93 348	-1 450	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	35 300	400	20
Saadud laenude tagasimaksed	-104 039	-183 258	
Makstud intressid	-99 415	-54 116	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-76 326	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-168 154	-313 300	
Kokku rahavood	-27 303	-109 014	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	92 458	201 472	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-27 303	-109 014	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	65 155	92 458	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	24 000	2 684 896	1 352 634	0	4 061 530
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	24 000	2 684 896	1 352 634	0	4 061 530
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	103 301	-89	103 212
Muud muutused omakapitalis	0	50 810	-5 213	-1 779	43 818
31.12.2022	24 000	2 735 706	1 450 722	-1 868	4 208 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	58 138	-95	58 043
31.12.2023	24 000	2 735 706	1 508 860	-1 963	4 266 603

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on avaldatud lisan 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Üürivara on koostanud 2023.aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ja mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Rahandusministri poolt kinnitatud juhendid.

Raamatupidamise aruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

OÜ Üürivara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel. Rahavoogude aruanne on koostatud äritegevuse osas kaudse meetodi järgi ning investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse osas otsese meetodi järgi.

OÜ Üürivara on koostanud keskmise suurusega ettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad OÜ Üürivara (edaspidi: emaettevõtja) ning tema tütarettevõtja OÜ Kiva ja MTÜ Uuemõisa Tööstusala (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannete koostamisel on ema- ja tütarettevõtjaid käsitletud ühtse majandusüksusena. Konsolideeritud aruanne sisaldab emaettevõtja ja tütarettevõtjate finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Ettevõtte kasutavad olulises osas ühiseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Tütarettevõtjate varad, kohustised, tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll emaettevõtjale üle läks ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil emaettevõtja valitsev mõju või ühine kontroll investeringu objekti üle katkeb.

Kõik emaettevõtja ja tütarettevõtjate vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustised, tulud, kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud finantsaruannetes elimineeritud. Vähemusosaluse osa ehk kontsernile mitte omistatav osa tütarettevõtjate kasumitest või kahjumitest ning netovarast on esitatud konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Äriühendusi ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil.

Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud ettevõtte või äritegevuse varasid ja kohustisi omandava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses (s.t nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Finantsvarad kajastatakse edaspidi bilansis rakendades korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit, s.o. algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenude puhul), väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalike allahindlustega (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja kontroll on üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtja on võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõtjal on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamikku nõukogu liikmetest. Tütarettevõtjate aktsiad või osad on emaettevõtja konsolideerimata bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, milles omatakse hääleõigusega aktsiatest või osadest 20 kuni 50%. Investeeringud sidusettevõtjate aktsiatesse ja osadesse on kajastatud emaettevõtja aruandes soetusmaksumuses. Konsolideeritud aruannetes kajastatakse sidusettevõtjad kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse kuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuna juhtkonna hinnangul ei ole nende õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine mõistliku kulu ja pingutusega võimalik ning puuduvad võrreldavad turutehingud ning alternatiivsete meetoditega oleks õiglase väärtuse leidmine olnud aeganõudev, kulukas ja väheusaldusväärne.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast 1,5 - 10% aastas, maad ei amortiseerita. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real Põhivara kulum ja väärtuse langus.

Kinnisvaraobjekti ehitus- ja parendustööde kulud kajastatakse kuni ehitustegevuse lõpetamiseni kinnisvarainvesteeringute bilansikirjel alajaotuses Lõpetamata ehitised ja ettemaksed.

Kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis ümberliigitatud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse materiaalse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus algab 640 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse nende kasutusse võtmisel kuluks.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad eluead, võetakse need komponendid arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad on järgmised:

Masinad ja seadmed 20%

Muu materiaalne põhivara 10-50%

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär on üldjuhul 1,5-5% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrenditulu kajastatakse lineaarselt tuluna.

Kasutusrendikulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised).

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

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruande kuupäevast; või ettevõtte poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruande kuupäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruande kuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruande kuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, millele vastavad tulud tekivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Alates jaanuarist 2019 kohalduv regulaarselt makstavatele dividendidele tulumaksumäär 14/86. Kalendriaastas saab netodividendidena välja maksta 1/3 kolme eelneva aasta dividendide väljamaksu summast, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitte-residendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ja emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;

- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31. detsember 2023.a. ja aruande koostamise päeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandepäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt võivad mõjutada järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	41 748	41 748	0	
Ostjatelt laekumata arved	41 748	41 748	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	600	600	0	3
Laenunõuded	410 825	99 559	311 266	6
Muud nõuded	23 504	8 876	14 628	
Intressinõuded	23 504	8 876	14 628	
Ettemaksed	24 592	7 855	16 737	
Tulevaste perioodide kulud	24 592	7 855	16 737	
Muud nõuded	297 680	72 700	224 980	
Kokku nõuded ja ettemaksed	798 949	231 338	567 611	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	34 536	34 536	0	
Ostjatelt laekumata arved	34 536	34 536	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	478	478	0	3
Laenunõuded	410 825	1 600	409 225	6
Muud nõuded	12 359	4 366	7 993	
Intressinõuded	12 359	4 366	7 993	
Ettemaksed	6 615	6 615	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 615	6 615	0	
Muud nõuded	294 916	113 436	181 480	
Kokku nõuded ja ettemaksed	759 729	161 031	598 698	

Kirje Nõuded ostjate vastu sisaldab seisuga 31.12.2023 nõudeid seotud osapooltele 21 831 eurot (31.12.2022: 9 251 eurot)- lisa 20
Kirje Laenunõuded sisaldab seisuga 31.12.2023 nõudeid seotud osapooltele 367 645 eurot (31.12.2022: 367 645 eurot)- lisa 20

Kirje Intressinõuded sisaldab seisuga 31.12.2023 nõudeid seotud osapooltele 15 329 eurot (31.12.2022: 2 802 eurot)- lisa 20

Kirje Muud nõuded sisaldab seisuga 31.12.2023 nõudeid seotud osapooltele 196 380 eurot (31.12.2022: 193 380 eurot)- lisa 20

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 070	0	2 662
Üksikisiku tulumaks	0	512	0	512
Erisoodustuse tulumaks	0	132	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 089	0	871
Kohustuslik kogumispension	0	44	0	53
Töötuskindlustusmaksed	0	53	0	44
Ettemaksukonto jääk	600		478	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	600	4 900	478	4 142

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10348402	OÜ Kiva	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
14814120	OÜ Vabakontor	Eesti	Hoonete haldus	100	0
80397557	MTÜ Uuemõisa Tööstusala	Eesti	Finantsteenuste abitegevus	74.57	74.57

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Müük	31.12.2023
OÜ Kiva	146 352	0	146 352
OÜ Vabakontor	2 500	-2 500	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	148 852	-2 500	146 352

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
OÜ Vabakontor	100	3 000	500

Investeering MTÜ-sse Uuemõisa Tööstusala on emaettevõtja bilansis summas 0, sest MTÜ netovara on negatiivne.

Aruandeaastal müüdi tütarettevõtte OÜ Vabakontor, tehingu maksumuseks oli 3000 eurot.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10234963	OÜ Pool ja Pool	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50
14251355	OÜ Hoovivara	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	49.14	49.14
80397840	MTÜ Linnamäe Ettevõtluskeskus	Eesti	Ettevõtlus- ja tööstusala arendamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
OÜ Pool ja Pool	1 753	-1 753	0
OÜ Hoovivara	958 320	16 346	974 666
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	960 073	14 593	974 666

Kuna MTÜ Linnamäe Ettevõtluskeskus netovara on negatiivne, on investering sidusettevõtjasse MTÜ Linnamäe Ettevõtluskeskus summas 0.

Lisa 6 Laenunõuded
(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Juriidiline isik	43 180	0	43 180	4,6%	EUR	30.06.2026	
Seotud osapooled	367 645	99 559	268 086	2,25-2,5%	EUR	2024-2025	20
Laenunõuded	410 825	99 559	311 266				2

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Juriidiline isik	43 180	0	43 180	4,6%	EUR	2024	
Seotud osapooled	367 645	1 600	366 045	2,25-2,5%	EUR	2023-2027	20
Laenunõuded	410 825	1 600	409 225				2

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	486 281	3 780 968	53 305	4 320 554
Akumuleeritud kulum	0	-606 969	0	-606 969
Jääkmaksumus	486 281	3 173 999	53 305	3 713 585
Ostud ja parendused	20 593	993 508	171 888	1 185 989
Müügid	-50 604	0	-17 231	-67 835
Amortisatsioonikulu	0	-87 060	0	-87 060
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-7 270	-7 270
Lisandumised äriühenduste kaudu	28 182	756 423	0	784 605
Ümberliigitamised	0	172 954	-172 954	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	484 452	5 710 935	27 738	6 223 125
Akumuleeritud kulum	0	-701 111	0	-701 111
Jääkmaksumus	484 452	5 009 824	27 738	5 522 014
Ostud ja parendused	0	96 584	0	96 584
Amortisatsioonikulu	0	-109 846	0	-109 846
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-3 979	-16 200	-20 179
Ümberliigitamised	0	11 538	-11 538	0
31.12.2023				
Soetusmaksumus	484 452	5 802 754	0	6 287 206
Akumuleeritud kulum	0	-798 633	0	-798 633
Jääkmaksumus	484 452	5 004 121	0	5 488 573

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	421 057	350 326
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	78 679	73 558
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	66 667

Aruandeperioodil on alla hinnatud lõpetamata kinnisvarainvesteering summas 16200 eurot seoses projekti mitterealiseerumisega.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	5 706	62 348	68 054
Akumuleeritud kulum	-2 556	-34 206	-36 762
Jääkmaksumus	3 150	28 142	31 292
Amortisatsioonikulu	-990	-11 794	-12 784
31.12.2022			
Soetusmaksumus	5 706	62 348	68 054
Akumuleeritud kulum	-3 546	-46 000	-49 546
Jääkmaksumus	2 160	16 348	18 508
Ostud ja parendused	2 567	2 167	4 734
Amortisatsioonikulu	-806	-7 179	-7 985
31.12.2023			
Soetusmaksumus	8 273	64 515	72 788
Akumuleeritud kulum	-4 352	-53 179	-57 531
Jääkmaksumus	3 921	11 336	15 257

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-99	-99
Jääkmaksumus	130	130
Amortisatsioonikulu	-23	-23
31.12.2022		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-122	-122
Jääkmaksumus	107	107
Amortisatsioonikulu	-23	-23
31.12.2023		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-145	-145
Jääkmaksumus	84	84

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	388 783	46 173	342 610		6k Euribor+2,25%	EUR	25.10.2028	
Emaettevõtja laen	634 273	0	634 273		4,5%	EUR	31.12.2027	20
Emaettevõtja laen	850 000	850 000	0		2,8%	EUR	31.12.2024	20
Emaettevõtja laen	7 830	0	7 830		2,2%	EUR	31.01.2026	20
Pikaajalised laenud kokku	1 880 886	896 173	984 713					
Laenukohustised kokku	1 880 886	896 173	984 713					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	492 822	492 822	0	0	6k Euribor+2,25%	EUR	10/2024	
Emaettevõtja laen	599 273	0	0	599 273	2,8%	EUR	12/2027	20
Emaettevõtja laen	850 000	0	850 000	0	2,8%	EUR	12/2024	20
Emaettevõtja laen	7 530	0	7 530	0	2,2%	EUR	01/2024	20
Pikaajalised laenud kokku	1 949 625	492 822	857 530	599 273				
Laenukohustised kokku	1 949 625	492 822	857 530	599 273				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	338 742	338 742
Ehitised	2 888 370	2 861 545
Kokku	3 227 112	3 200 287

Pangalaenu tagatiseks on seatud kinnistutele hüpoteegid summas 2 326 233 eurot ja emaettevõtja garantii 850 000 eurot.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	27 042	27 042	0	
Võlad töövõtjatele	9 116	9 116	0	
Maksuvõlad	4 900	4 900	0	3
Muud võlad	4 306	1 364	2 942	
Intressivõlad	4 306	1 364	2 942	
Saadud ettemaksed	557	557	0	
Tulevaste perioodide tulud	557	557	0	
Muud võlakohustused	1 149 274	1 088 635	60 639	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 195 195	1 131 614	63 581	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	26 009	26 009	0	
Võlad töövõtjatele	7 788	7 788	0	
Maksuvõlad	4 142	4 142	0	3
Muud võlad	2 880	1 188	1 692	
Intressivõlad	2 880	1 188	1 692	
Saadud ettemaksed	1 904	1 904	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 904	1 904	0	
Muud võlakohustused	1 151 981	22 214	1 129 767	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 194 704	63 245	1 131 459	

Kirje "Võlad tarnijatele" sisaldab seisuga 31.12.2023 ostuvõlga seotud osapooltele 200 eurot (31.12.2022: 94 eurot)- lisa 20

Kirje "Intressivõlad" sisaldab seisuga 31.12.2023 intressivõlga seotud osapooltele 2 942 eurot (31.12.2022: 1 692 eurot)- lisa 20

Kirje "Muud võlad" sisaldab seisuga 31.12.2023 võlakohustusi seotud isikutele 1 125 053 eurot (31.12.2022: 1 127 759 eurot)- lisa 20

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 207 088	1 160 578
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	301 772	290 144
Kokku tingimuslikud kohustised	1 508 860	1 450 722

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	24 000	24 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	553 115	455 727	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	553 115	455 727	
Kokku müügitulu	553 115	455 727	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	421 057	350 326	7
Rendiga kaasnevate teenuste müük	131 326	104 591	
Muu müügitulu	732	810	
Kokku müügitulu	553 115	455 727	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	118 191	92 471	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	14 167	13 333	
Kinnisvarainvesteeringute haldamine	78 679	73 558	7
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	211 037	179 362	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Koolituskulud	440	381
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 462	3 821
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 100	-309
Ostetud tööd ja teenused	27 971	15 877
Muud	9 880	3 594
Kokku mitmesugused tegevuskulud	44 853	23 364

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	32 673	31 981
Sotsiaalmaksud	11 000	10 770
Muud tööjõukulud	701	100
Kokku tööjõukulud	44 374	42 851
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	72 719	47 414
Intressikulu müügilepingutelt	1 252	1 347
Muud intressikulud	26 870	2 412
Kokku intressikulud	100 841	51 173

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	20	10
Intressitulu laenudelt	10 499	10 258
Intressitulu müügilepingutelt	11 375	10 034
Intressitulu tagatislepingutelt	8 915	8 915
Kokku intressitulud	30 809	29 217

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Investeeringute Hoolduse OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	31	32
Sidusettevõtjad	0	240

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	4 300	4 139
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	104 410	462
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	90 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	18 704	31 780
Kokku nõuded ja ettemaksed	127 445	126 653
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 074 759	36
Sidusettevõttjad	147	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	53	3 058
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	294	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 075 253	3 094

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	80 380	80 380
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	97 959
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	96 455	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	296 905	268 086
Kokku nõuded ja ettemaksed	473 740	446 425
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 492 103	1 456 803
Kokku laenukohustised	1 492 103	1 456 803
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	1 074 759
Sidusettevõttjad	52 942	51 692
Kokku võlad ja ettemaksed	52 942	1 126 451

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	75 000	75 000	0	228
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	97 959	0	97 959	462
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	335 432	0	65 746	269 686	6 845
Kokku antud laenud	335 432	172 959	140 746	367 645	7 535

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	15 000	15 000	0	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 959	0	0	97 959	2 449
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	269 686	0	0	269 686	6 064
Kokku antud laenud	367 645	15 000	15 000	367 645	8 521

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	850 000	671 830	65 027	1 456 803	27 008
Kokku laenukohustised	850 000	671 830	65 027	1 456 803	27 008

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 456 803	35 300	0	1 492 103	47 878
Kokku laenukohustised	1 456 803	35 300	0	1 492 103	47 878

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	153	1 087	0	116	961	0
Sidusettevõtjad	0	0	0	0	200	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	27 191	88 552	0	22 593	83 895	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 000	0	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 876	9 720	0	0	120	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 026	9 614	3 000	931	4 841	0
Kokku müüdnud	32 246	109 973	3 000	23 640	90 017	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	30	0	0	120	0
Sidusettevõtjad	424	1 045	0	0	1 370	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	927	9 288	0	285	8 417	32 000
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0	976 800
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 329	0	0	250	0	16 327
Kokku ostetud	2 680	10 363	0	535	9 907	1 025 127

SAADUD GARANTIID/TAGATISED

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	31 680	29 760

Kontsernile kuuluvale kinnistule Kooli tee 2 seatud hüpoteek Maaelu Edendamise SA kasuks tagab Interrobang OÜ (registrikood 11948274) laenulepingut, mille tagastamise tähtaeg on 31.10.2026.

Seotud osapoolle OÜ Orumer (registrikood 11526700) kuuluvale kinnistule aadressil Katlamaja tee 13, Linnamäe seatud hüpoteek tagab OÜ Üürivara SEB pangalaenu.

Tütarettevõtja OÜ Kiva 11-le korteriomandile on seatud hüpoteek SEB Panga kasuks eraisikute eluaseme laenude katteks tasu eest.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	24 003	72 964
Nõuded ja ettemaksed	223 223	154 028
Kokku käibevarad	247 226	226 992
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	194 230	196 730
Nõuded ja ettemaksed	567 611	598 698
Kinnisvarainvesteeringud	4 495 910	4 512 003
Materiaalsed põhivarad	14 046	14 931
Kokku põhivarad	5 271 797	5 322 362
Kokku varad	5 519 023	5 549 354
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	46 173	492 822
Võlad ja ettemaksed	1 117 923	47 193
Kokku lühiajalised kohustised	1 164 096	540 015
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	976 883	599 273
Võlad ja ettemaksed	63 581	1 131 459
Kokku pikaajalised kohustised	1 040 464	1 730 732
Kokku kohustised	2 204 560	2 270 747
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	24 000	24 000
Ülekurss	2 735 706	2 735 706
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	518 901	478 957
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 856	39 944
Kokku omakapital	3 314 463	3 278 607
Kokku kohustised ja omakapital	5 519 023	5 549 354

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	455 483	352 644
Muud äritulud	6 313	54
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-168 034	-134 332
Mitmesugused tegevuskulud	-41 882	-20 176
Tööjõukulud	-37 352	-35 200
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-118 296	-81 582
Muud ärikulud	0	-1 778
Kokku ärikasum (-kahjum)	96 232	79 630
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-40 575
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	500	0
Intressitulud	21 893	20 747
Intressikulud	-76 873	-19 858
Muud finantstulud ja -kulud	-5 896	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	35 856	39 944
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 856	39 944

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	96 232	79 630
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	118 296	81 582
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	1 169
Kokku korrigeerimised	118 296	82 751
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24 198	22 842
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 425	-21 415
Kokku rahavood äritegevusest	191 755	163 808
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 734	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-96 584	-116 259
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	66 667
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	5 483
Antud laenud	-15 000	-76 200
Antud laenude tagasimaksed	15 000	95 746
Laekunud intressid	4 852	13 861
Muud laekumised investeerimistegevusest	236	24 774
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-96 230	14 072
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	35 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-104 039	-183 258
Makstud intressid	-75 447	-24 147
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-76 326
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-144 486	-283 731
Kokku rahavood	-48 961	-105 851
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	72 964	178 815
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-48 961	-105 851
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 003	72 964

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	24 000	2 684 896	483 219	3 192 115
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	24 000	2 684 896	483 219	3 192 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	39 944	39 944
Muud muutused omakapitalis	0	50 810	-4 262	46 548
31.12.2022	24 000	2 735 706	518 901	3 278 607
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-196 730	-196 730
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	1 128 551	1 128 551
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	24 000	2 735 706	1 450 722	4 210 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	35 856	35 856
31.12.2023	24 000	2 735 706	554 757	3 314 463
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-194 230	-194 230
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	1 154 087	1 154 087
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	24 000	2 735 706	1 514 614	4 274 320

Lisa 25 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2023.a. ületasid OÜ Üürivara emaettevõtja bilansis lühiajalised kohustised käibevara summas 916 870 eurot. Kontserni lühiajalised kohustised ületasid käibevara summas 1 731 294 eurot.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvusest.

Kontserni omanik on valmis majandusraskuste korral ettevõtet rahaliselt toetama, tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks ja vajadusel pikendama lühiajaliste kohustiste maksetähtaegu.

Juhtkonna hinnangul on kontsern jätkuvalt tegutsev.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2024

Osaühing Üürivara (registrikood: 14324479) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR PRUUL	Juhatuse liige	24.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Üürivara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Üürivara ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahknep oluliselt 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise 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 grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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 muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiina Maalinn

Vandeaudiitori number 437

Audiitorbüroo Maalinn OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 296

Peterburi tee 46, Tallinn, Harju maakond, 11415

24.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Üürivara (registrikood: 14324479) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA MAALINN	Vandeaudiitor	24.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 450 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 138
Kokku	1 508 860
Jaotamine	
Kasum lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile	58 138
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 450 722
Kokku	1 508 860

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 450 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 138
Kokku	1 508 860
Jaotamine	
Kasum lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile	58 138
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 450 722
Kokku	1 508 860

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	454751	99.84%	Jah