

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Üürivara

registrikood: 14324479

tänavaga nimi ja 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	13
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 6 Laenunõuded	16
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	19
Lisa 10 Laenukohustised	20
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	21
Lisa 13 Osakapital	22
Lisa 14 Müügitulu	22
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 17 Tööjõukulud	23
Lisa 18 Intressikulud	23
Lisa 19 Intressitulud	23
Lisa 20 Seotud osapooled	23
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	28
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Lisa 25 Tegevuse jätkuvus	30
Aruande allkirjad	31
Vandeauditori aruanne	32

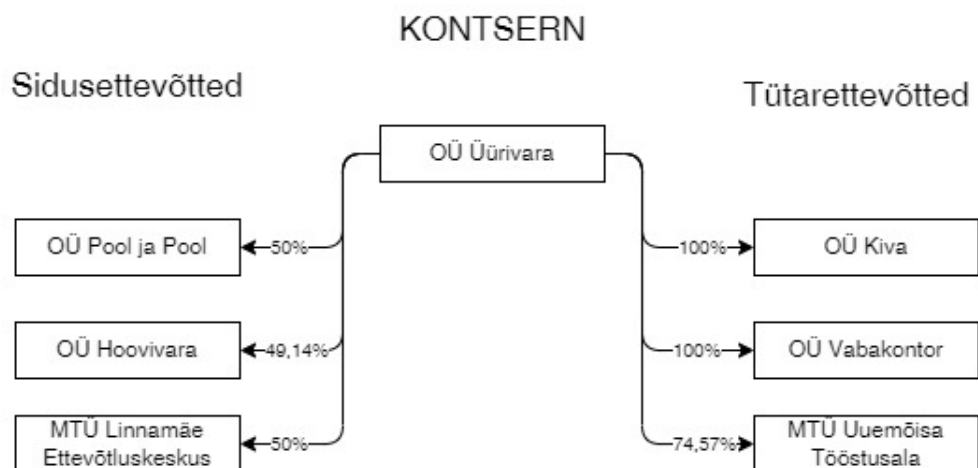
Tegevusaruanne

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

Osaühingu tegevuspiirkonnaks on Eesti Vabariik.

OÜ Üürivara on kontserni emaettevõtja.

Konsolideerimisgruppi kuulub seisuga 31.12.2022 7 äriühingut s.h. 3 tütar- ja 3 sidusettevõtjat.



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

Tütarettevõtjate tegevusalad on:

OÜ Kiva - kinnisvara üürileandmine ja käitus

OÜ Vabakontor - finantsteenuste abitegevus

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 omandas OÜ Üürivara 2 tütarettevõtjat: OÜ Tormit ja OÜ Läänevara. Seejärel ühendati omandatud

2 tütarettevõtjat ja tütarettevõtja OÜ Puito emaettevõtjaga OÜ Üürivara. Ühinemine viidi lõpule 01.11.2022.a.

2023 aastal ei planeerita muudatusi konsolideerimisgrupi koosseisus.

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 suudab 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.

2023 aastal jätkab OÜ Üürivara äripindade üürileandmisega. Konkurents äripindade üüriturul on kõrge, mis nõuab jätkuvalt investeeringuid äripindade korrastamiseks. Uusi arendusi 2023.aastal plaanis ei ole. Tähelepanu all on endiselt ka kliendisuhete parandamine üürnikega.

OÜ Üürivara emaettevõtja peamised finantssuhtarvud:

Müügitulu (eurodes) 352 644 (2021.a. 319 560)

Puhaskasum (eurodes) 39 944 (2021.a. 177 993)

Puhasrentaablus (%) 11,3 (2021.a. 55,7)

(puhaskasum/müügitulu* 100)

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (koef) 0,42 (2021.a. 1,6)

(käibevara/lühiajalised kohustused)

Omakapitali rentaablus (%) 1,2 (2021.a. 5,6)

(puhaskasum/omakapital kokku*100)

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	92 458	201 472	
Nõuded ja ettemaksed	161 031	96 538	2
Kokku käibevarad	253 489	298 010	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	960 073	936 188	5
Nõuded ja ettemaksed	598 698	650 070	2
Kinnisvarainvesteeringud	5 522 014	3 713 585	7
Materiaalsed põhivarad	18 508	31 292	8
Immateriaalsed põhivarad	107	130	9
Kokku põhivarad	7 099 400	5 331 265	
Kokku varad	7 352 889	5 629 275	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	492 822	118 738	10
Võlad ja ettemaksed	63 245	51 241	11
Kokku lühiajalised kohustised	556 067	169 979	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 456 803	1 342 316	10
Võlad ja ettemaksed	1 131 459	55 450	11
Kokku pikaajalised kohustised	2 588 262	1 397 766	
Kokku kohustised	3 144 329	1 567 745	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 000	24 000	13
Ülekurss	2 735 706	2 684 896	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 347 421	1 021 847	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	103 301	330 787	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	4 210 428	4 061 530	
Vähemusosalus	-1 868	0	
Kokku omakapital	4 208 560	4 061 530	
Kokku kohustised ja omakapital	7 352 889	5 629 275	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	455 727	405 173	14
Muud äritulud	117	133 316	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-179 362	-152 649	15
Mitmesugused tegevuskulud	-23 364	-46 738	16
Tööjõukulud	-42 851	-33 868	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-107 137	-90 962	7,8,9
Muud ärikulud	-1 847	-457	
Ärikasum (kahjum)	101 283	213 815	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	23 885	128 908	5
Intressitulud	29 217	27 793	19
Intressikulud	-51 173	-39 729	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	103 212	330 787	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	103 212	330 787	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	103 301	330 787	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-89	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	101 283	213 815	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	107 137	90 963	7,8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	1 169	-132 165	
Kokku korrigeerimised	108 306	-41 202	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 769	-30 938	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	916	-26 616	
Kokku rahavood äritegevusest	205 736	115 059	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-11 169	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-146 189	-87 604	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	66 667	286 050	7
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	10 632	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-41 600	
Antud laenud	-75 000	-34 460	
Antud laenude tagasimaksed	95 746	11 120	
Laekunud intressid	22 357	21 647	
Muud laekumised investeerimistegevusest	24 337	36 508	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 450	180 492	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	400	50 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-183 258	-151 122	
Makstud intressid	-54 116	-39 806	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-76 326	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-313 300	-140 928	
Kokku rahavood	-109 014	154 623	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	201 472	46 849	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-109 014	154 623	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	92 458	201 472	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2020	24 000	2 684 896	1 024 912	0	3 733 808
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	24 000	2 684 896	1 024 912	0	3 733 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	330 787	0	330 787
Muud muutused omakapitalis	0	0	-3 065	0	-3 065
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

Kirjel "Muud muutused omakapitalis" veerus "Ülekurs" on kajastatud aruandeaastal soetatud tütarettevõtjate soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe, kuna tehing toimus ühise kontrolli all olevate ettevõtjate vahel.

Kirjel "Muud muutused omakapitalis" veerus "Jaotamata kasum (kahjum)" on kajastatud tütarettevõtja MTÜ Uuemõisa Tööstusala eelmiste perioodide jaotamata kahjum summas -5 213 eurot, sest eelmistel perioodidel ei ole MTÜ kontserniarvestusse kaasatud.

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on avaldatud lisa 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Üürivara on koostanud 2022.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 tütarettvõtjate OÜ Kiva, OÜ Vabakontor, OÜ Puito, OÜ Tormit, OÜ Läänevara ja MTÜ Uuemõisa Tööstusala (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeaastal muudeti seotud isikute võlakohustiste kajastamist bilansis ning andmete võrreldavuse tagamiseks korrigeeriti eelmise perioodi võrdlusandmeid järgmiselt:

Kirjelt "Võlakohustised ja ettemaksed" tõsteti kirjele "Laenukohustised" eelmisel perioodil võlakohustisena kajastatud seotud osapoole laenukohustis 850 000 eurot.

Võrdlusperioodi lühiajalise võlakohustisena kajastatud pikaajalised tagatisrahad kajastati aruandeaastal pikaajalistena, mistõttu korrigeeriti eelmise perioodi võrdlusandmeid 5 008 eurot ka pikaajaliseks.

Kirje "Pikaajalised võlakohustised" vähenesid 850 000 eurot ja suurenesid 5 008 eurot.

Aruandeaasta aruande koostamisel korrigeeriti kulude klassifitseerimist ja seetõttu on muudetud võrdlusperioodi kasumiaruannet, kirje "Kaubad, toore, materjal ja teenused" suurenesid 75 723 euro võrra, "Mitmesugused tegevuskulud" vähenesid 75 723 euro võrra.

Rahavoogude aruandes korrigeeriti võrdlusperioodi investeerimistegevusest tulenevaid laekumisi. Muud laekumised investeerimistegevusest suurenesid ja antud laenu tagasimaksed vähenesid 36 508 eurot võrra.

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Bilanss			
Laenukohustised pikaajalised	492 316	850 000	1 342 316
Võlad ja ettemaksed pikaajalised	900 442	-850 000	50 442
Võlad ja ettemaksed pikaajalised	0	5 008	5 008
Võlad ja ettemaksed lühiajalised	56 249	-5 008	51 241
Kasumiaruanne			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 926	-75 723	-152 649
Mitmesugused tegevuskulud	-122 461	75 723	-46 738

Rahavoogude aruanne			
Antud laenude tagasimaksed	47 628	-36 508	11 120
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	36 508	36 508

Vigade korrigeerimine

Sidusettevõtte Hoovivara OÜ investearu 2021.a. algsaldo on korrigeeritud.

Kapitaliosalus vähenes summas 30 003 eurot realiseerimata kasumi võrra.

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Bilanss			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	966 191	-30 003	936 188
Aruandeaasta kasum	360 790	-30 003	330 787

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.

Tütarvõtjate 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 investeeringu objekti üle katkeb.

Kõik emaettevõtja ja tütarvõtjate 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 tütarvõtjate 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 kulutusi.

Finantsvarad kajastatakse edaspidi bilansis rakendades korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit, s.o. algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksedega (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 rahalahenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarvõtjate

Tütarvõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarvõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja kontroll on üle 50% tütarvõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtja on võimeline kontrollima tütarvõtja tegevust- ja finantspoliitikat või kui emaettevõtja on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamikku nõukogu liikmetest. Tütarvõtjate 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 arvestatakse 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, määrates 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 maksamisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglates 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 pole 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 tekkivad 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 kohaldub 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 mitteresidendist 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 äljamaksimisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksimisel, 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 ilmsid aruandekuupäeva 31. detsember 2022.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)

	31.12.2022	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	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	20 410	20 410	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 410	20 410	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 710	3 710	0	3
Laenunõuded	378 612	43 180	335 432	6
Muud nõuded	12 176	2 718	9 458	
Intressinõuded	12 176	2 718	9 458	
Ettemaksed	1 866	1 866	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 866	1 866	0	
Muud nõuded	329 834	24 654	305 180	
Kokku nõuded ja ettemaksed	746 608	96 538	650 070	

Kirje Nõuded ostjate vastu sisaldab seisuga 31.12.2022 nõudeid seotud osapooltele 9 251 eurot (31.12.2021: 2 772 eurot)- lisa 20
 Kirje Laenunõuded sisaldab seisuga 31.12.2022 nõudeid seotud osapooltele 367 645 eurot (31.12.2021: 335 432 eurot)- lisa 20
 Kirje Intressinõuded sisaldab seisuga 31.12.2022 nõudeid seotud osapooltele 2 802 eurot (31.12.2021: 7 112 eurot)- lisa 20
 Kirje Muud nõuded sisaldab seisuga 31.12.2022 nõudeid seotud osapooltele 193 380 eurot (31.12.2021: 210 854 eurot)- lisa 20

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 662	3 710	0
Üksikisiku tulumaks	0	512	0	437
Sotsiaalmaks	0	871	0	746
Kohustuslik kogumispension	0	53	0	45
Töötuskindlustusmaksed	0	44	0	50
Ettemaksukonto jääk	478		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	478	4 142	3 710	1 278

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10348402	OÜ Kiva	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
14380319	OÜ Puito	Eesti	Hoonete haldus	100	0
14814120	OÜ Vabakontor	Eesti	Finantsteenuste abitegevus	100	100
80397557	MTÜ Uuemõisa Tööstusala	Eesti	Ettevõtlus- ja tööstusala arendamine	74.57	74.57

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Muud muutused	31.12.2022
OÜ Kiva	146 352	0	0	146 352
OÜ Puito	2 550	0	-2 550	0
OÜ Vabakontor	2 500	0	0	2 500
OÜ Läänevara	0	65 169	-65 169	0
OÜ Tormit	0	1 968	-1 968	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	151 402	67 137	-69 687	148 852

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Läänevara	100	07.07.2022	6 036
OÜ Tormit	100	06.07.2022	10 291

Üürimaja OÜ omas 74,57% osalust MTÜ-s Uuemõisa Tööstusala ka seisuga 31.12.2021, kuid MTÜ saldod ei ole 2021.aasta aruandes

konsolideeritud, mõju konsolideerimata jätmisest on ebaoluline. Alates 01.01.2022 on MTÜ saldod konsolideeritud.

Emaettevõtja bilansis on investeering tütarettevõtjasse MTÜ Uuemõisa Tööstusala summas 0, sest MTÜ netovara on negatiivne.

Aruandeaastal omandati 2 tütarettevõtjat eesmärgil ühendada need emaettevõtjaga.

Äriühendus toimus ühise kontrolli all olevate ettevõtjate vahel ja kajastati korrigeeritud ostumeetodil.

Omandatud tütarettevõtjate soetusmaksumus oli summas 16 327 eurot ning omandatud netovara oli summas 67 137 eurot. Vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel summas 50 810 eurot on kajastatud omakapitali kirjel "Ülekurs".

26.07.2022.a. sõlmitud ühinemislepingu alusel toimus tütarettevõtjate OÜ Läänevara, OÜ Tormit ja OÜ Puito ühendamine emaettevõtjaga 01.11.2022.a.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
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	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
OÜ Pool ja Pool	4 945	-3 192	1 753
OÜ Hoovivara	931 243	27 077	958 320
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	936 188	23 885	960 073

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

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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				
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Juriidiline isik	43 180	43 180	0	4,6%	EUR	2022	
Seotud osapooled	335 432	0	335 432	2,0-2,8%	EUR	2023-2027	20
Laenunõuded	378 612	43 180	335 432				

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2020				
Soetusmaksumus	544 427	3 835 644	40 701	4 420 772
Akumuleeritud kulum	0	-532 085	0	-532 085
Jääkmaksumus	544 427	3 303 559	40 701	3 888 687
Ostud ja parendused	75 000	3 840	12 604	91 444
Müügid	-133 146	-55 139	0	-188 285
Amortisatsioonikulu	0	-78 261	0	-78 261
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	350 326	323 250
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	73 558	75 723
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	66 667	360 000

Aruandeperioodil on tasutud kinnisvarainvesteeringute eest summas 206 187 eurot, (2021.a: 87 604 eurot).

Kinnisvarainvesteeringute müügist laekus aruandeperioodil 66 667 eurot, (2021.a: 286 050 eurot).

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	5 706	55 924	61 630
Akumuleeritud kulum	-1 404	-22 985	-24 389
Jääkmaksumus	4 302	32 939	37 241
Ostud ja parendused	0	7 329	7 329
Muud ostud ja parendused	0	7 329	7 329
Amortisatsioonikulu	-1 152	-11 526	-12 678
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-600	-600
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

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-75	-75
Jääkmaksumus	154	154
Amortisatsioonikulu	-24	-24
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

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	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				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	611 054	118 738	492 316	0	6k Euribor+2,25%	EUR	10/2024	
Emaettevõtja laen	850 000		850 000	0	2,8%	EUR	12/2024	20
Pikaajalised laenud kokku	1 461 054	118 738	1 342 316					
Laenukohustised kokku	1 461 054	118 738	1 342 316					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	338 742	353 539
Ehitised	2 861 545	2 072 908
Kokku	3 200 287	2 426 447

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

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	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 võlakohustised	1 151 981	22 214	1 129 767	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 194 704	63 245	1 131 459	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	21 644	21 644	0	
Võlad töövõtjatele	5 870	5 870	0	
Maksuvõlad	1 278	1 278	0	3
Muud võlad	1 244	802	442	
Intressivõlad	1 244	802	442	
Saadud ettemaksed	1 820	1 820	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 820	1 820	0	
Muud võlakohustised	74 835	19 827	55 008	
Kokku võlad ja ettemaksed	106 691	51 241	55 450	

Kirje "Võlad tarnijatele" sisaldab seisuga 31.12.2022 ostuvõlga seotud osapooltele 94 eurot (31.12.2021: 16 eurot)- lisa 20

Kirje "Intressivõlad" sisaldab seisuga 31.12.2022 intressivõlga seotud osapooltele 1 692 eurot (31.12.2021: 442 eurot)- lisa 20

Kirje "Muud võlad" sisaldab seisuga 31.12.2022 võlakohustusi seotud isikutele 1 127 759 eurot (31.12.2021: 50 000 eurot)- lisa 20

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 160 578	1 082 107
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	290 144	270 527
Kokku tingimuslikud kohustised	1 450 722	1 352 634

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	24 000	24 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	455 727	405 173	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	455 727	405 173	
Kokku müügitulu	455 727	405 173	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	350 326	323 250	7
Rendiga kaasnevate teenuste müük	104 591	77 017	
Muu müügitulu	810	4 906	
Kokku müügitulu	455 727	405 173	

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	92 471	67 972	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	13 333	8 954	
Kinnisvarainvesteeringute haldamine	73 558	75 723	7
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	179 362	152 649	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	0	4 100
Koolituskulud	381	283
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 821	4 313
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-309	864
Ostetud tööd ja teenused	15 877	25 759
Muud	3 594	11 419
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 364	46 738

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	31 981	25 326
Sotsiaalmaksud	10 770	8 542
Muud tööjõukulud	100	0
Kokku tööjõukulud	42 851	33 868
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)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	47 414	39 729
Intressitulu müügilepingutelt	1 347	0
Muud intressikulud	2 412	0
Kokku intressikulud	51 173	39 729

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	10	2
Intressitulu laenudelt	10 258	8 474
Intressitulu müügilepingutelt	10 034	10 350
Intressitulu tagatislepingutelt	8 915	8 967
Kokku intressitulud	29 217	27 793

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	32	22	2
Sidusettevõtjad	240	0	2

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 139	12 524	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	462	0	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	90 000	0	2
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 780	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	126 653	12 546	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	36	0	11
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 058	16	11
Kokku võlad ja ettemaksed	3 094	16	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	80 380	80 380	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	97 959	0	2
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	268 086	463 244	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	446 425	543 624	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 456 803	850 000	10
Kokku laenukohustised	1 456 803	850 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 074 759	0	11
Sidusettevõtjad	51 692	50 442	11
Kokku võlad ja ettemaksed	1 126 451	50 442	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	305 272	30 160	0	335 432	7 636	6
Kokku antud laenud	305 272	30 160	0	335 432	7 636	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	75 000	75 000	0	228	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	97 959	0	97 959	462	6
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	6
Kokku antud laenud	335 432	172 959	140 746	367 645	7 535	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	885 000	20 000	55 000	850 000	24 058	10
Kokku laenukohustised	885 000	20 000	55 000	850 000	24 058	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	850 000	671 830	65 027	1 456 803	27 008	10
Kokku laenukohustised	850 000	671 830	65 027	1 456 803	27 008	

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	116	961	0	54	721	0
Sidusettevõtjad	0	200	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 593	83 895	0	16 307	77 679	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	120	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	931	4 841	0	0	0	0
Kokku müüdid	23 640	90 017	0	16 361	78 400	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	120	0	0	0	0
Sidusettevõtjad	0	1 370	0	0	0	75 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	285	8 417	32 000	242	6 697	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	976 800	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250	0	16 327	0	2 700	0
Kokku ostetud	535	9 907	1 025 127	242	9 397	75 000

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	850 000	850 000	12/2024
Kokku saadud garantiid/tagatised	850 000	850 000	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	29 760	21 200

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.

Seatud osapoolele 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	72 964	178 815
Nõuded ja ettemaksed	154 028	84 258
Kokku käibevarad	226 992	263 073
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	196 730	239 855
Nõuded ja ettemaksed	598 698	651 270
Kinnisvarainvesteeringud	4 512 003	2 667 726
Materiaalsed põhivarad	14 931	24 574
Kokku põhivarad	5 322 362	3 583 425
Kokku varad	5 549 354	3 846 498
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	492 822	118 738
Võlad ja ettemaksed	47 193	43 329
Kokku lühiajalised kohustised	540 015	162 067
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	599 273	492 316
Võlad ja ettemaksed	1 131 459	0
Kokku pikaajalised kohustised	1 730 732	492 316
Kokku kohustised	2 270 747	654 383
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	24 000	24 000
Ülekurss	2 735 706	2 684 896
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	478 957	305 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 944	177 993
Kokku omakapital	3 278 607	3 192 115
Kokku kohustised ja omakapital	5 549 354	3 846 498

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	352 644	319 560
Muud äritulud	54	106 037
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-134 332	-126 046
Mitmesugused tegevuskulud	-20 176	-23 642
Tööjõukulud	-35 200	-30 676
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-81 582	-70 617
Muud ärikulud	-1 778	-457
Kokku ärikasum (-kahjum)	79 630	174 159
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-40 575	0
Intressitulud	20 747	19 114
Intressikulud	-19 858	-15 280
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 944	177 993
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 944	177 993

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	79 630	174 159
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	81 582	70 617
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	1 169	-106 037
Kokku korrigeerimised	82 751	-35 420
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	22 842	-31 852
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-21 415	-26 006
Kokku rahavood äritegevusest	163 808	80 881
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-11 169
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-116 259	-36 904
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	66 667	205 050
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	5 483	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-41 600
Antud laenud	-76 200	-45 660
Antud laenude tagasimaksed	95 746	113 928
Laekunud intressid	13 861	12 730
Muud laekumised investeerimistegevusest	24 774	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	14 072	196 375
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-183 258	-116 122
Makstud intressid	-24 147	-15 431
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-76 326	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-283 731	-131 553
Kokku rahavood	-105 851	145 703
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	178 815	33 112
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-105 851	145 703
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	72 964	178 815

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	24 000	2 684 896	305 226	3 014 122
Aruandeaasta kasum (kahjum)			177 993	177 993
31.12.2021	24 000	2 684 896	483 219	3 192 115
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-239 855	-239 855
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1 139 273	1 139 273
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	24 000	2 684 896	1 382 637	4 091 533
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	24 000	2 684 896	483 219	3 192 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)			39 944	39 944
Muud muutused omakapitalis		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			-196 730	-196 730
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1 128 551	1 128 551
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	24 000	2 735 706	1 450 722	4 210 428

Lisa 25 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2022.a. ületasid OÜ Üürivara emaettevõtja bilansis lühiajalised kohustised käibevara summas 313 023 eurot. Kontserni lühiajalised laenukohustised ületasid käibevara summas 302 578 eurot.

SEB Panga poolt 09.06.2023.a. antud kinnituse kohaselt ei too laenulepingust tulenevate kovenantide rikkumine kaasa laenu ennetähtaegset tagasi nõudmist.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvusest.

Kontserni omanikud on valmis majandusraskuste korral ettevõtet rahaliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Juhtkonna hinnangul on kontsern jätkuvalt tegutsev.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.07.2023

Osaühing Üürivara (registrikood: 14324479) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR PRUUL	Juhatuse liige	14.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Üürivara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühingu Üürivara ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 lahkneb 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 likvideerida 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, väärtesitiste 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 alusprintsipi 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

14.07.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Üürivara (registrikood: 14324479) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA MAALINN	Vandeaudiitor	14.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 347 421
Aruandeaasta kasum (kahjum)	103 301
Kokku	1 450 722
Jaotamine	
Kasum lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile	103 301
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 347 421
Kokku	1 450 722

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 347 421
Aruandeaasta kasum (kahjum)	103 301
Kokku	1 450 722
Jaotamine	
Kasum lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumile	103 301
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 347 421
Kokku	1 450 722

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	351834	99.77%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kek@kek.ee