

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Üürivara

registrikood: 14324479

tänava/talu nimi, Tallinna mnt 78

maja ja korteri number:

alevik: Uuemõisa alevik

vald: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthumber: 90401

e-posti aadress: kek@kek.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Laenukohustised	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Osakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	18
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 15 Tööjõukulud	19
Lisa 16 Seotud osapooled	19
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	22
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Aruande allkirjad	25
Vandeaudiitori aruanne	26

Tegevusaruanne

OÜ Üürivara põhitegevusala on kinnisvara üürileandmine ja sellega kaasnevate teenuste osutamine.

Konsolideerimisgruppi kuulus seisuga 31.12.2018 5 äriühingut.

Aruandeaastal ühendati tütarettevõtte OÜ Uuemõisa Ärikeskus OÜ-ga Üürivara ja tütarettevõtte OÜ Hoovivara ühendas äriettevõtte OÜ Asbe.

2018.a. konsolideeritud käive oli 468,8 tuhat eurot ja aruandeaasta kasum 158,3 tuhat eurot.

OÜ Üürivara 2018.a. konsolideeritud peamised finantssuhtarvud:

Müügitulu (eurodes) 468 748

Puhaskasum (eurodes) 158 259 eurot

Puhasrentaablus (%) 33,8%

(puhaskasum/müügitulu 100)*

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (koef) 0,6

(käibevara/lühiajalised kohustused)

Omakapitali rentaablus (%) 4,5%

*(puhaskasum/omakapital kokku*100)*

2019.aastal plaanitakse investeerida ühe kinnisvara objekti ümberehitusse kuni 100 tuhat eurot ja jätkatakse olemasoleva kinnisvara üürileandmisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	61 843	106 328	2
Nõuded ja ettemaksed	71 836	32 511	3
Kokku käibevarad	133 679	138 839	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	2 314	4,5
Nõuded ja ettemaksed	113 379	57 606	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 247 101	4 232 160	6
Materiaalsed põhivarad	633 035	182 990	7
Immateriaalsed põhivarad	202	225	8
Kokku põhivarad	4 993 717	4 475 295	
Kokku varad	5 127 396	4 614 134	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	113 729	285 540	9
Võlad ja ettemaksed	105 333	78 408	10
Kokku lühiajalised kohustised	219 062	363 948	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	411 259	1 307 658	9
Võlad ja ettemaksed	1 018 335	68 370	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 429 594	1 376 028	
Kokku kohustised	1 648 656	1 739 976	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 000	24 000	11
Ülekurss	2 684 896	2 665 336	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	307 043	15 426	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	131 061	56 300	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 147 000	2 761 062	
Vähemusosalus	331 740	113 096	
Kokku omakapital	3 478 740	2 874 158	
Kokku kohustised ja omakapital	5 127 396	4 614 134	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	03.09.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Müügitulu	468 748	116 078	12
Muud äritulud	12 471	28 407	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-70 406	-24 913	13
Mitmesugused tegevuskulud	-97 325	-16 238	14
Tööjõukulud	-34 152	-5 740	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-104 651	-50 249	6,7,8
Muud ärikulud	-817	-8 377	
Ärikasum (kahjum)	173 868	38 968	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	4 840	58 883	4
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-2 314	-24 064	5
Intressikulud	-20 492	-6 117	
Muud finantstulud ja -kulud	2 357	2 559	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	158 259	70 229	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	158 259	70 229	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	131 061	56 300	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	27 198	13 929	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	03.09.2017 - 31.12.2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	173 868	38 968	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	104 651	50 249	4,5,6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-12 090	6 477	
Muud korrigeerimised	34 569	49 730	
Kokku korrigeerimised	127 130	106 456	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-54 240	-9 340	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	15 953	26 607	
Laekunud intressid	3	3 265	
Makstud intressid	-104 931	-11 475	
Kokku rahavood äritegevusest	157 783	154 481	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-73 094	-1 500	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-158 955	-57 040	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	35 623	-354	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 550	
Laekunud intressid	4 802	388	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-191 624	-61 056	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	358 267	73 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-368 911	-60 097	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 644	12 903	
Kokku rahavood	-44 485	106 328	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	106 328	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-44 485	106 328	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	61 843	106 328	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)		
03.09.2017	24 000	2 665 336	0	0	2 689 336
Korrigeeritud saldo 03.09.2017	24 000	2 665 336	0	0	2 689 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)			56 300	113 096	169 396
Muud muutused omakapitalis			15 426		15 426
31.12.2017	24 000	2 665 336	71 726	113 096	2 874 158
Aruandeaasta kasum (kahjum)			131 061	27 198	158 259
Muud muutused omakapitalis		19 560	235 317	191 446	446 323
31.12.2018	24 000	2 684 896	438 104	331 740	3 478 740

Muud muutused omakapitalis tulenevad aruandeperioodil toimunud äriühingute ühendamistest.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Üürivara on koostanud 2018.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 Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Üürivara on koostanud keskmise suurusega ettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, ümardatuna täiseuroni.

OÜ Üürivara konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Rahavoogude kajastamisel on rakendatud kaudmeetodit, mille puhul on korrigeeritud aruandeperioodi kasumit mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ning kohustiste saldode muutusega. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannete koostamisel on ema- ja tütarettevõteteid käsitletud ühtse majandusüksusena. Konsolideeritud aruanne sisaldab emaettevõtte ja tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt.

Ettevõtteid kasutavad olulises osas ühiseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Tütarettevõtete varad, kohustised, tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll emaettevõttele üle läks ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil emaettevõtte valitsev mõju või ühine kontroll investeeringu objekti üle katkeb.

Kõik emaettevõtte ja tütarettevõtete 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 tütarettevõtete kasumitest või kahjumitest ning netovarast on esitatud konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

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

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte kontroll on üle 50% tütarettevõtte hääle-õiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtte on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamikku nõukogu liikmetest. Tütarettevõtete aktsiad või osad on emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, milles omatakse hääleõigusega aktsiatest või osadest 20 kuni 50%.

Investeeringud sidusettevõtete aktsiatesse ja osadesse on kajastatud emaettevõtte aruandes soetusmaksumuses. Konsolideeritud aruannetes kajastatakse sidusettevõtted 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 tasumata arved, mille maksmine 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.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele 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. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki kohustisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantskohustise eemaldamisel bilansist kajastatakse kohustise bilansilise maksumuse ja tema eest makstud tasu vahet tulu või kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides teenuste osutamisega kaasnevate kulutustega.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

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

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte aruandeaasta kasumit.

Maksustatakse dividendid, erisoodustused, kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte ja emaettevõtte omanikud ning neile kuuluvad ettevõtted;
- sidusettevõtte;
- teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmed ning nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruandekuupäeva 31. detsember 2018.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 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	1 912	860
Pangakontodel	59 931	105 468
Kokku raha	61 843	106 328

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	24 731	24 731		
Ostjatelt laekumata arved	24 731	24 731		
Nõuded seotud osapoolte vastu	123 443	33 289	90 154	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 780	8 780		
Muud nõuded	641	416	225	
Intressinõuded	641	416	225	
Ettemaksed	1 228	1 228		
Tulevaste perioodide kulud	1 228	1 228		
Muud nõuded	26 392	3 392	23 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	185 215	71 836	113 379	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	25 144	25 144		
Ostjatelt laekumata arved	25 144	25 144		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 518	3 518		
Muud nõuded	2 452		2 452	
Viitlaekumised	2 452		2 452	
Ettemaksed	964	964		
Tulevaste perioodide kulud	964	964		
Muud nõuded	58 039	2 885	55 154	
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 117	32 511	57 606	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10348402	OÜ Kiva	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	100	100
14251355	OÜ Hoovivara	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	55.14	55.14
14380319	OÜ Aiandi Üürimaja	Eesti	Hoonete haldus	100	100
11563309	OÜ Uuemõia Ärikeskus	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
OÜ Kiva	104 743	14 002		118 745
OÜ Hoovivara	139 013	33 430	235 317	407 760
OÜ Aiandi Üürimaja	2 550			2 550
OÜ Uuemõisa Ärikeskus	47 892	24 400	-72 292	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	294 198	71 832	163 025	529 055

2018.a. toimus kaks äriühingute ühendamist.

OÜ Uuemõisa Ärikeskus ühendati emaettevõttega OÜ Üürivara ja toimus OÜ Asbe ja OÜ Hoovivara ühinemine.

OÜ Uuemõisa Ärikeskuse ühendamisest saadud kasum oli 4 840 eurot.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10234963	OÜ Pool ja Pool	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
OÜ Pool ja Pool	2 314	-2 314	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 314	-2 314	0

Investeeringu bilansiline väärtus oli 26 378 eurot, eelmiste perioodide kahjum kapitaliosalusest oli -24 064 eurot. Osalus investeeringus seisuga 31.12.2017 2 314 eurot.

Sidusettevõtte 2018.a. kahjum oli -6 887 eurot, millest osalus kahjumis 50% -3 444 eurot.

Osalus investeeringobjekti kahjumis ületab investeeringu bilansilist väärtust ja investeeringu bilansilist väärtust on vähendatud nullini.

Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
03.09.2017			
Soetusmaksumus	567 775	2 226 300	2 794 075
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	567 775	2 226 300	2 794 075
Ostud ja parendused	7 490	259 504	266 994
Müügid	-7 135	-199 486	-206 621
Amortisatsioonikulu		-44 617	-44 617
Lisandumised äriühenduste kaudu	87 328	1 250 326	1 337 654
Muud muutused	25 777	58 898	84 675
31.12.2017			
Soetusmaksumus	681 235	3 880 670	4 561 905
Akumuleeritud kulum	0	-329 745	-329 745
Jääkmaksumus	681 235	3 550 925	4 232 160
Ostud ja parendused		157 457	157 457
Müügid	-32 084	-29 086	-61 170
Amortisatsioonikulu		-81 602	-81 602
Muud muutused		256	256
31.12.2018			
Soetusmaksumus	649 151	4 011 871	4 661 022
Akumuleeritud kulum	0	-413 921	-413 921
Jääkmaksumus	649 151	3 597 950	4 247 101

	2018	03.09.2017 - 31.12.2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	374 788	94 142
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 647	5 671
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	56 317	0

Võetud ja tulevikus tekkivate võlakohustiste tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 2,4 miljonit eurot.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
03.09.2017						
Soetusmaksumus	0	0	2 106	479		2 585
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0		0
Jääkmaksumus	0	0	2 106	479		2 585
Ostud ja parendused					1 500	1 500
Lisandumised äriühenduste kaudu	32 856	126 162		25 516		184 534
Amortisatsioonikulu			-108	-5 521		-5 629
31.12.2017						
Soetusmaksumus	32 856	201 660	2 185	33 106	1 500	271 307
Akumuleeritud kulum	0	-75 498	-187	-12 632	0	-88 317
Jääkmaksumus	32 856	126 162	1 998	20 474	1 500	182 990
Ostud ja parendused		72 189		905		73 094
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		72 189				72 189
Muud ostud ja parendused				905		905
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 068	451 008		-1 860		452 216
Amortisatsioonikulu		-19 890	-432	-3 244		-23 566
Ümberliigitamised		1 500			-1 500	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest		1 500			-1 500	0
Muud muutused		-52 071		372		-51 699
31.12.2018						
Soetusmaksumus	35 924	726 357	2 185	32 151	0	796 617
Akumuleeritud kulum	0	-147 459	-619	-15 504	0	-163 582
Jääkmaksumus	35 924	578 898	1 566	16 647	0	633 035

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
03.09.2017		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	229	229
Amortisatsioonikulu	-4	-4
31.12.2017		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-4	-4
Jääkmaksumus	225	225
Amortisatsioonikulu	-23	-23
31.12.2018		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-27	-27
Jääkmaksumus	202	202

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	21 417	21 417			6k Euribor+2,65%	EUR	04/2019
Lühiajalised laenud kokku	21 417	21 417					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 299	3 774	4 525		3k Euribor+2,45%	EUR	02/2021
Pangalaen	46 966	6 728	40 238		6k Euribor+2,5%	EUR	03/2023
Pangalaen	168 339	41 652	126 687		6k Euribor+0,7%	EUR	12/2022
Pangalaen	279 967	40 158	239 809		6k Euribor+2,0%	EUR	06/2023
Pikaajalised laenud kokku	503 571	92 312	411 259				
Laenukohustised kokku	524 988	113 729	411 259				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	43 000	43 000			2%	EUR	12/2018
Äriühingu laen	39 700	39 700			2,5%	EUR	määramata
Äriühingute laenud	81 868	81 868			1,25-2%	EUR	12/2018
Lühiajalised laenud kokku	164 568	164 568					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	9 300	9 300			6 k Euribor+2,65%	EUR	11/2018
Pangalaen	57 865	57 865			6 k Euribor+2%	EUR	12/2018
Pangalaen	30 196	8 779	21 417		6 k Euribor+2,65%	EUR	04/2019
Pangalaen	11 979	3 680	8 299		2,45%	EUR	02/2021
Pangalaen	209 688	41 348	168 340		6 k Euribor+0,7%	EUR	12/2022
Äriühingute laenud	1 109 602		1 109 602		1-2%	EUR	12/2021
Pikaajalised laenud kokku	1 428 630	120 972	1 307 658				
Laenukohustised kokku	1 593 198	285 540	1 307 658				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	334 566	278 048
Ehitised	2 220 803	1 885 768
Kokku	2 555 369	2 163 816

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 702	17 702			
Võlad töövõtjatele	1 363	1 363			
Maksuvõlad	5 270	5 270			
Muud võlad	386	386			
Intressivõlad	386	386			
Saadud ettemaksed	24 153	24 153			
Tulevaste perioodide tulud	375	375			
Muud saadud ettemaksed	23 778	23 778			
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtetele	1 074 794	56 459	967 335	51 000	16
Kokku võlad ja ettemaksed	1 123 668	105 333	967 335	51 000	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	23 808	23 808			
Võlad töövõtjatele	431	431			
Maksuvõlad	1 882	1 882			
Muud võlad	91 244	22 874	68 370		
Intressivõlad	91 244	22 874	68 370		
Saadud ettemaksed	21 013	21 013			
Tulevaste perioodide tulud	3 024	3 024			
Muud saadud ettemaksed	17 989	17 989			
Muud lühiajalised kohustused	8 400	8 400			
Kokku võlad ja ettemaksed	146 778	78 408	68 370		

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	24 000	24 000
Osade arv (tk)	1	1
Osakapitali omanik on Investeeringute Hoolduse OÜ 100%.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	03.09.2017 - 31.12.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	468 748	116 078
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	468 748	116 078
Kokku müügitulu	468 748	116 078
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	374 788	94 142
Rendiga kaasnevate teenuste müük	91 657	21 219
Muu müügitulu	2 303	717
Kokku müügitulu	468 748	116 078

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	03.09.2017 - 31.12.2017
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	59 835	15 893
Müügi eesmärgil ostetud teenused	10 414	6 292
Üür ja rent	0	675
Remonditööd	0	787
Muud	157	1 266
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	70 406	24 913

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	03.09.2017 - 31.12.2017
Üür ja rent	0	288
Mitmesugused bürookulud	0	248
Koolituskulud	0	453
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 841	1 046
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 372	0
Varakindlustus	3 764	1 026
Ostetud tööd ja teenused	52 029	7 045
Kinnistute haldamiskulud	27 647	5 671
Muud	7 672	461
Kokku mitmesugused tegevuskulud	97 325	16 238

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	03.09.2017 - 31.12.2017
Palgakulu	27 137	4 536
Sotsiaalmaksud	7 015	1 204
Kokku tööjõukulud	34 152	5 740
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Investeeringute Hoolduse OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Investeeringute Hoolduse OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		1 065 035		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	123 443	9 759		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			1 920	43 000

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Investeeringute Hoolduse OÜ	8 000		2,0%	EUR	12/2025
Investeeringute Hoolduse OÜ		224 602	2,0%	EUR	12/2021

03.09.2017 - 31.12.2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Omanikuga seotud ettevõtted	73 000	30 000	2%	EUR	12/2018

Ostud ja müügid

	2018		03.09.2017 - 31.12.2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	16 111	92 283		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			450	17 959

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	03.09.2017 - 31.12.2017
Arvestatud tasu	18 000	3 000

Juhatuse liikmele makstud isikliku sõiduauto kasutamise hüvitust 2648 eurot.

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	22 661	4 781
Nõuded ja ettemaksed	19 691	15 124
Kokku käibevarad	42 352	19 905
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	188 293	231 213
Nõuded ja ettemaksed	200 679	139 274
Kinnisvarainvesteeringud	3 060 672	2 677 364
Materiaalsed põhivarad	1 955	2 459
Kokku põhivarad	3 451 599	3 050 310
Kokku varad	3 493 951	3 070 215
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	113 729	160 292
Võlad ja ettemaksed	29 390	24 403
Kokku lühiajalised kohustised	143 119	184 695
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	411 259	189 757
Võlad ja ettemaksed	133 335	0
Kokku pikaajalised kohustised	544 594	189 757
Kokku kohustised	687 713	374 452
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	24 000	24 000
Ülekurss	2 684 896	2 665 336
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 427	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 915	6 427
Kokku omakapital	2 806 238	2 695 763
Kokku kohustised ja omakapital	3 493 951	3 070 215

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	03.09.2017 - 31.12.2017
Müügitulu	267 645	45 655
Muud äritulud	12 469	2 660
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 797	-9 404
Mitmesugused tegevuskulud	-57 060	-10 151
Tööjõukulud	-30 960	-5 208
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-60 900	-9 889
Muud ärikulud	0	-6 477
Kokku ärikasum (-kahjum)	87 397	7 186
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	9 812	0
Intressitulud	4 245	388
Intressikulud	-10 539	-1 147
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	90 915	6 427
Aruandeaasta kasum (kahjum)	90 915	6 427

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	03.09.2017 - 31.12.2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	87 397	7 186
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	60 900	9 889
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-12 090	6 477
Muud korrigeerimised	69 096	0
Kokku korrigeerimised	117 906	16 366
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 658	-13 639
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 684	14 298
Makstud intressid	-94 928	-1 142
Kokku rahavood äritegevusest	99 401	23 069
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-156 415	-29 029
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	35 623	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 550
Antud laenude tagasimaksed	42 200	0
Laekunud intressid	7 109	388
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-71 483	-31 191
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	358 267	73 000
Saadud laenude tagasimaksed	-368 305	-60 097
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-10 038	12 903
Kokku rahavood	17 880	4 781
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 781	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	17 880	4 781
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 661	4 781

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
03.09.2017	24 000	2 665 336	0	2 689 336
Korrigeeritud saldo 03.09.2017	24 000	2 665 336	0	2 689 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 427	6 427
31.12.2017	24 000	2 665 336	6 427	2 695 763
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-231 213	-231 213
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			296 512	296 512
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	24 000	2 665 336	71 726	2 761 062
Aruandeaasta kasum (kahjum)			90 915	90 915
Muud muutused omakapitalis		19 560		19 560
31.12.2018	24 000	2 684 896	97 342	2 806 238
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-188 293	-188 293
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			529 055	529 055
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	24 000	2 684 896	438 104	3 147 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2019

Osaühing Üürivara (registrikood: 14324479) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR PRUUL	Juhatuse liige	22.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Üürivara osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Üürivara konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 24.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Kokkuvõtte

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Merike Laur

Vandeaudiitori number 256

OÜ Probatus

Auditoorettevõtja tegevusloa number 95

Saue tn 5, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Lääne maakond, 90503

22.05.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Üürivara (registrikood: 14324479) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE LAUR	Vandeaudiitor	22.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	307 043
Aruandeaasta kasum (kahjum)	131 061
Kokku	438 104
Jaotamine	
Kanda eelmiste perioodide kasumi reale	131 061
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	307 043
Kokku	438 104

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	307 043
Aruandeaasta kasum (kahjum)	131 061
Kokku	438 104
Jaotamine	
Kanda eelmiste perioodide kasumi reale	131 061
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	307 043
Kokku	438 104

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	265551	99.22%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kek@kek.ee