

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 03.09.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Üürivara

registrikood: 14324479

tänava/talu nimi, Tallinna mnt 78

maja ja korteri number:

alevik: Uuemõisa alevik

vald: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthnumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	14
Lisa 10 Laenukohustised	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	18
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

Osaühing Üürivara asutati AS Uuemõisa Invest jagunemise käigus.

AS Uuemõisa Invest andis temale kuulunud kinnisvara, kinnisvaraga seotud kohustused ja kinnisvaraga tegelevate tütar- ja sidusettevõtete osalused üle 03.09.2017.a. äriregistrisse kantud OÜ-le Üürivara.

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

Konsolideeritud aastaaruanne on koostatud 2017.aasta 4 kuu kohta.

Konsolideerimisgruppi kuulus seisuga 31.12.2017 6 äriühingut.

2017.a. 4 kuu konsolideeritud käive oli 116,1 tuhat eurot ja aruandeaasta kasum 70,2 tuhat eurot.

2018.aastal jätkab OÜ Üürivara kinnisvara üürileandmisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	03.09.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	106 328	0	2
Nõuded ja ettemaksed	32 511	11 260	3
Kokku käibevarad	138 839	11 260	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 314	228 663	6
Nõuded ja ettemaksed	57 606	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 232 160	2 794 075	7
Materiaalsed põhivarad	182 990	2 585	8
Immateriaalsed põhivarad	225	0	9
Kokku põhivarad	4 475 295	3 025 323	
Kokku varad	4 614 134	3 036 583	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	285 540	26 692	10
Võlad ja ettemaksed	78 408	10 101	11
Kokku lühiajalised kohustised	363 948	36 793	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 307 658	310 454	10
Võlad ja ettemaksed	68 370	0	11
Kokku pikaajalised kohustised	1 376 028	310 454	
Kokku kohustised	1 739 976	347 247	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 000	24 000	
Ülekurss	2 665 336	2 665 336	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 426	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 300	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 761 062	2 689 336	
Vähemusosalus	113 096	0	
Kokku omakapital	2 874 158	2 689 336	
Kokku kohustised ja omakapital	4 614 134	3 036 583	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	03.09.2017 - 31.12.2017	03.09.2017 - 03.09.2017	Lisa nr
Müügitulu	116 078	0	12
Muud äritulud	28 407	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 913	0	13
Mitmesugused tegevuskulud	-16 238	0	14
Tööjõukulud	-5 740	0	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-50 249	0	7,8,9
Muud ärikulud	-8 377	0	
Ärikasum (kahjum)	38 968	0	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	58 883	0	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-24 064	0	
Intressikulud	-6 117	0	
Muud finantstulud ja -kulud	2 559	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	70 229	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	70 229	0	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	56 300	0	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	13 929	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	03.09.2017 - 31.12.2017	03.09.2017 - 03.09.2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	38 968	0	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	50 249	0	7,8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	6 477	0	
Muud korrigeerimised	49 730	0	
Kokku korrigeerimised	106 456	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 340	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	26 607	0	
Laekunud intressid	3 265	0	
Makstud intressid	-11 475	0	
Kokku rahavood äritegevusest	154 481	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 500	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-57 040	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	-354	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 550	0	5
Laekunud intressid	388	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-61 056	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	73 000	0	16
Saadud laenude tagasimaksed	-60 097	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	12 903	0	
Kokku rahavood	106 328	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	106 328	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	106 328	0	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Üürivara on koostanud 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega, 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 väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, ümardatuna täiseuroni.

OÜ Üürivara konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 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. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ Üürivara konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud alates äriühingu asutamisest septembrist 2017.a.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannete koostamisel on ema- ja tütarettevõtteid 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 õiglase 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 kontrolliima 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 aktsiastest 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. 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 akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast 1,5 - 10% aastas, maad ei amortiseerita. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real Põhivara kulum ja väärtuse langus. Kinnisvaraobjekti ehitus- ja parendustööde kulud kajastatakse kuni ehitustegevuse lõpetamiseni kinnisvarainvesteeringute bilansikirjel alajaotuses Lõpetamata ehitised ja ettemaksed. Kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis ümberliigitatud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**Materiaalne põhivara**

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse materiaalse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus algab 640 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse nende kasutusse võtmisel kuluks. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad eluead, võetakse need komponendid arvele eraldi varaobjektidena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

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. 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:

- OÜ Üürivara kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud ja neile kuuluvad ettevõtted
- sidusettevõtted.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2017.a. ja aruande koostamise päeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäeva 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)

	31.12.2017	03.09.2017
Pangakonto	106 328	0
Kokku raha	106 328	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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		4
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	

	03.09.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 435	8 435		
Ostjatelt laekumata arved	8 435	8 435		
Ettemaksed	1 405	1 405		
Tulevaste perioodide kulud	1 405	1 405		
Muud nõuded	1 420	1 420		
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 260	11 260		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 518	962
Üksikisiku tulumaks		314
Sotsiaalmaks		518
Kohustuslik kogumispension		40
Töötuskindlustusmaksed		48
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 518	1 882

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				03.09.2017	31.12.2017
10348402	OÜ Kiva	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	100	100
10043565	OÜ Kiva	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	100	0
11563309	OÜ Uuemõisa Ärikeskus	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	100	100
14251355	OÜ Hoovivara	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	55.14	55.14
14380319	OÜ Aiandi Üürimaja	Eesti	Hoonete haldus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	03.09.2017	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2017
OÜ Kiva	25 741		-41 609	120 611	104 743
OÜ Kiva	120 611			-120 611	0
OÜ Uuemõisa Ärikeskus	42 920		4 972		47 892
OÜ Hoovivara	13 013		126 000		139 013
OÜ Aiandi Üürimaja	0	2 550			2 550
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	202 285	2 550	89 363	0	294 198

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Aiandi Üürimaja	100	29.11.2017	2 550

2017.aasta novembris toimus OÜ Kiva (reg.nr. 10043565) ühendamine OÜ-ga Kortered (reg.nr.10348402) ning tegevus jätkus ärinime OÜ Kiva (reg.nr.10348402) all.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				03.09.2017	31.12.2017
10234963	OÜ Pool ja Pool	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	03.09.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
OÜ Pool ja Pool	26 378	-24 064	2 314
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	26 378	-24 064	2 314

Lisa 7 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

	03.09.2017 - 31.12.2017	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	94 142	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 671	

Võetud ja tulevikus tekkivate võlakohustiste tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 2,8 miljonit eurot.

Lisa 8 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

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	
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

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	03.09.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	10 950	1 650	9 300		6 k Euribor+2,377%	EUR	11/2018
Pangalaen	73 852	15 987	57 865		6 k Euribor+1,728%	EUR	12/2018
Pangalaen	32 360	2 164	30 196		6 k Euribor+2,65%	EUR	04/2019
Pangalaen	219 984	6 891	213 093		6 k Euribor+0,7%	EUR	12/2022
Pikaajalised laenud kokku	337 146	26 692	310 454				
Laenukohustised kokku	337 146	26 692	310 454				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	03.09.2017
Maa	278 048	278 048
Ehitised	1 885 768	1 894 497
Kokku	2 163 816	2 172 545

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	23 808	23 808		
Võlad töövõtjatele	431	431		
Maksuvõlad	1 882	1 882		4
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	

	03.09.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud võlad	81	81		
Intressivõlad	81	81		
Saadud ettemaksed	10 020	10 020		
Tulevaste perioodide tulud	362	362		
Muud saadud ettemaksed	9 658	9 658		
Kokku võlad ja ettemaksed	10 101	10 101		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	03.09.2017 - 31.12.2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	116 078
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	116 078
Kokku müügitulu	116 078
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Renditulu	94 142
Rendiga kaasnevate teenuste müük	21 219
Muu müügitulu	717
Kokku müügitulu	116 078

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	03.09.2017 - 31.12.2017
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	1 508
Müügi eesmärgil ostetud teenused	6 292
Energia	14 385
Elektrienergia	5 405
Soojusenergia	8 980
Üür ja rent	675
Remonditööd	787
Muud	1 266
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	24 913

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	03.09.2017 - 31.12.2017
Üür ja rent	288
Mitmesugused bürookulud	248
Koolituskulud	453
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 046
Varakindlustus	1 026
Ostetud tööd ja teenused	7 045
Kinnistute haldamiskulud	5 671
Muud	461
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 238

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	03.09.2017 - 31.12.2017	03.09.2017 - 03.09.2017
Palgakulu	4 536	0
Sotsiaalmaksud	1 204	0
Kokku tööjõukulud	5 740	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	192	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 920	43 000

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

	03.09.2017 - 31.12.2017	
	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	850	517
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	
	03.09.2017 - 31.12.2017
Arvestatud tasu	3 000

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	03.09.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	4 781	0
Nõuded ja ettemaksed	15 124	11 260
Kokku käibevarad	19 905	11 260
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	231 213	228 663
Nõuded ja ettemaksed	139 274	0
Kinnisvarainvesteeringud	2 677 364	2 794 075
Materiaalsed põhivarad	2 459	2 585
Kokku põhivarad	3 050 310	3 025 323
Kokku varad	3 070 215	3 036 583
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	160 292	26 692
Võlad ja ettemaksed	24 403	10 101
Kokku lühiajalised kohustised	184 695	36 793
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	189 757	310 454
Kokku pikaajalised kohustised	189 757	310 454
Kokku kohustised	374 452	347 247
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	24 000	24 000
Ülekurss	2 665 336	2 665 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 427	0
Kokku omakapital	2 695 763	2 689 336
Kokku kohustised ja omakapital	3 070 215	3 036 583

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	03.09.2017 - 31.12.2017	03.09.2017 - 03.09.2017
Müügitulu	45 655	0
Muud äritulud	2 660	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 404	0
Mitmesugused tegevuskulud	-10 151	0
Tööjõukulud	-5 208	0
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 889	0
Muud ärikulud	-6 477	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	7 186	0
Intressikulud	-1 147	0
Muud finantstulud ja -kulud	388	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 427	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 427	0

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	03.09.2017 - 31.12.2017	03.09.2017 - 03.09.2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	7 186	0
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	9 889	0
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	6 477	0
Kokku korrigeerimised	16 366	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 639	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	14 298	0
Makstud intressid	-1 142	0
Kokku rahavood äritegevusest	23 069	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-29 029	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 550	0
Laekunud intressid	388	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-31 191	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	73 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-60 097	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	12 903	0
Kokku rahavood	4 781	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 781	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 781	0

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2018

Osaühing Üürivara (registrikood: 14324479) 03.09.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR PRUUL	Juhatuse liige	29.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Üürivara osanikule

Oleme üle vaadanud Osaühing Üürivara konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017, 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 raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 21.

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 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 ülevaatusse töövõtude 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Üürivara finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Merike Laur

Vandeaudiitori number 256

OÜ Probatus

Audiitorettevõtja tegevusloa number 95

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

29.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Üürivara (registrikood: 14324479) 03.09.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE LAUR	Vandeaudiitor	29.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 426
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 300
Kokku	71 726
Jaotamine	
Kanda eelmiste perioodide kasumi reale	56 300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 426
Kokku	71 726

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 426
Aruandeaasta kasum (kahjum)	56 300
Kokku	71 726
Jaotamine	
Kanda eelmiste perioodide kasumi reale	56 300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 426
Kokku	71 726

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	45655	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kek@kek.ee