

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Modify

registrikood: 14147942

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 232

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11314

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

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Modify OÜ-st sai aruandeaastal kontsern, millesse majandusaastaruande seisuga kuulub 2 tütarettevõtet:

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

Modify OÜ põhitegevusalaks on vara haldamine ja rendile andmine.

Aruandeaastal realiseeriti finantsvara, mille asemele soetati kinnisvara ja osalusi ülalnimetatud ettevõtetesse koos neis sisalduva varaga. 2017. aastal toimunud eel-läbirääkimiste aluses on aastal 2018 plaanis investeerida täiendavalt mitmesse kinnisvaraobjekti. Seega on tulevikus oodata tulubaasi veelgi suuremat kasvu.

Modify OÜ ja tema tütarettevõtte Rendix Auto OÜ tegutsevad oma põhitegevusaladel aastaringselt. Tütarettevõtte Ankrupoi OÜ tegevus Haapsalus GHM sadama operaatorina on piiratud hooajalisuse tõttu – tavapäraselt algab sadama hooaeg ettevalmistustega maikuus ning kestab kuni sügise tulekuni septembris hooaja lõpetamiseni ehk peamine äritegevus toimub suveperioodil.

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

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

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

Peamised suhtarvud:

	2017	2016
Müügitulu	197 673	0
Müügitulu kasv %	0,00	0
Ärikasum	36 407	0
Kasumi kasv %	0,00	0
Puhasrentaablus %	18,42	0
Maksevõime kordaja (kordades)	107,84	0
Võlakordaja (kordades)	0,01	0
Varade käibesagedus (kordades)	0,01	0
Varade puhasrentaablus, ROA (%)	0,00	0
ROE (%)	0,24	0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:
Müügitulu kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2017 - \text{müügitulu } 2016) / \text{müügitulu } 2016$
Kasumi kasv (%) = $(\text{ärikasum } 2017 - \text{ärikasum } 2016) / \text{ärikasum } 2016 * 100$
Puhasrentaablus (%) = $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$
Maksevõime kordaja (lühiajaliste kohustuste kattekordja) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
Võlakordaja = $\text{kohustused kokku} / \text{bilansimaht}$
Varade käibesagedus = $\text{müügitulu} / \text{varad kokku}$
ROA (%) = $\text{ärikasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%) = $\text{ärikasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 456 212	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	25 224	0	3,6
Kokku käibevarad	6 481 436	2 500	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	42 500	500	16
Nõuded ja ettemaksed	2 031 128	0	3,16
Kinnisvarainvesteeringud	5 746 501	0	4
Materiaalsed põhivarad	916 819	0	5
Kokku põhivarad	8 736 948	500	
Kokku varad	15 218 384	3 000	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	47 000	0	16
Võlad ja ettemaksed	31 939	0	6,8
Kokku lühiajalised kohustised	78 939	0	
Kokku kohustised	78 939	0	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 136 445	0	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	15 139 445	3 000	
Kokku omakapital	15 139 445	3 000	
Kokku kohustised ja omakapital	15 218 384	3 000	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	07.11.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Müügitulu	197 673	0	11
Muud äritulud	71 558	0	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-94 965	0	13
Mitmesugused tegevuskulud	-22 293	0	14
Tööjõukulud	-16 986	0	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-98 562	0	5
Muud ärikulud	-18	0	
Ärikasum (kahjum)	36 407	0	
Intressitulud	38	0	
Muud finantstulud ja -kulud	15 100 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 136 445	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 136 445	0	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	15 136 445	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	07.11.2016 - 31.12.2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	36 407	0	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	98 562	0	5
Kokku korrigeerimised	98 562	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 014 744	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 695	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 882 470	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 461	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 746 501	0	4
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	15 081 184	0	
Laekunud intressid	38	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	9 336 182	0	
Kokku rahavood	6 453 712	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 453 712	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 456 212	2 500	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
07.11.2016	3 000		3 000
31.12.2016	3 000		3 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		15 136 445	15 136 445
31.12.2017	3 000	15 136 445	15 139 445

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Modify OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

2017 aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

KONSOLIDEERIMISE PÕHIMÕTTED

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

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

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

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

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

Finantsvarad

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

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

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

Kinnisvara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse sõltumatu eksperdi hinnangut.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed 15-25 %

Muu inventar, sisseseade 20-40 %

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

Tulud

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

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

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

Intrissitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kuid on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intrissitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulud kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil tekkivad nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena.

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intrissikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Modify OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	6 456 212	2 500
Kokku raha	6 456 212	2 500

Sularahaga arveldust ei toimunud.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	24 653	24 653		
Ostjatelt laekumata arved	24 653	24 653		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	571	571		6
Muud nõuded	2 031 128		2 031 128	
Laenunõuded	2 031 128		2 031 128	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 056 352	25 224	2 031 128	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0	0	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Ostud ja parendused	1 440 931	4 305 570	5 746 501
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 440 931	4 305 570	5 746 501
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 440 931	4 305 570	5 746 501

	2017	07.11.2016 - 31.12.2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 331	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 033	0

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	0	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 016 842	1 016 842	1 016 842
Amortisatsioonikulu	-98 562	-98 562	-98 562
Müügid	-1 461	-1 461	-1 461
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 015 381	1 015 381	1 015 381
Akumuleeritud kulum	-98 562	-98 562	-98 562
Jääkmaksumus	916 819	916 819	916 819

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	571	1 619	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 807	0	0
Erisoodustuse tulumaks	0	64	0	0
Sotsiaalmaks	0	3 180	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	186	0	0
Töötuskindlustusmaksed	0	185	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	571	7 041	0	0

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	07.11.2016 - 31.12.2016
Kasutusrenditulu	9 331	0
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	432 574	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 977 279	0
Kokku	2 977 279	0

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 275	1 275	
Võlad töövõtjatele	7 007	7 007	
Maksuvõlad	7 041	7 041	6
Muud võlad	14 149	14 149	16
Saadud ettemaksed	2 467	2 467	
Kokku võlad ja ettemaksed	31 939	31 939	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	0	0	
Võlad töövõtjatele	0	0	
Maksuvõlad	0	0	
Muud võlad	0	0	
Saadud ettemaksed	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 109 156	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 027 289	0
Kokku tingimuslikud kohustised	15 136 445	0

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 3 000		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	07.11.2016 - 31.12.2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	182 453	0
Soome	8 740	0
Rootsi	6 480	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	197 673	0
Kokku müügitulu	197 673	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	9 331	0
Sõiduautode rentimine	171 325	0
Muude teenuste müügitulu	17 017	0
Kokku müügitulu	197 673	0

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	07.11.2016 - 31.12.2016
Muud	71 558	0
Kokku muud äritulud	71 558	0

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	07.11.2016 - 31.12.2016
Tooraine ja materjal	13 800	0
Üür ja rent	37 066	0
Muud	44 099	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	94 965	0

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	07.11.2016 - 31.12.2016
Mitmesugused bürookulud	16 527	0
Muud	5 766	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	22 293	0

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	07.11.2016 - 31.12.2016
Palgakulu	12 743	0
Sotsiaalmaksud	4 243	0
Kokku tööjõukulud	16 986	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	IEG Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	47 000	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 073 628	14 149	0	0

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

Ostud ja müügid

	2017	
	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 581

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2017	07.11.2016 - 31.12.2016
Arvestatud tasu	1 170	0

Seisuga 31. detsember 2017 koosneb nõue laenust summas 2 000 000 eurot ja intressinõudest summas 2 581 eurot. Laen on tagatud laenusaaaja kolme äriühingu aktsiatega.

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	6 434 731	2 500
Nõuded ja ettemaksed	2 003 152	0
Kokku käibevarad	8 437 883	2 500
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	925 201	0
Finantsinvesteeringud	42 500	500
Kinnisvarainvesteeringud	5 746 501	0
Kokku põhivarad	6 714 202	500
Kokku varad	15 152 085	3 000
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	47 000	0
Võlad ja ettemaksed	5 475	0
Kokku pikaajalised kohustised	52 475	0
Kokku kohustised	52 475	0
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 096 610	0
Kokku omakapital	15 099 610	3 000
Kokku kohustised ja omakapital	15 152 085	3 000

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	07.11.2016 - 31.12.2016
Müügitulu	9 331	0
Muud äritulud	2 581	0
Mitmesugused tegevuskulud	-6 895	0
Tööjõukulud	-8 645	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-3 628	0
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	201	0
Muud finantstulud ja -kulud	15 100 037	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 096 610	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 096 610	0

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	07.11.2016 - 31.12.2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-3 628	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 967 229	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	49 552	0
Kokku rahavood äritegevusest	-2 921 305	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-5 746 501	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	15 100 000	0
Laekunud intressid	37	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	9 353 536	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	2 500
Kokku rahavood	6 432 231	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 432 231	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 434 731	2 500

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
07.11.2016	3 000		3 000
31.12.2016	3 000		3 000
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	3 000		3 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		15 096 610	15 096 610
31.12.2017	3 000	15 096 610	15 099 610
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-925 201	-925 201
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		925 402	925 402
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	3 000	15 096 811	15 099 811

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2018

OÜ Modify (registrikood: 14147942) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR LÕHMIST	Juhatuse liige	29.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Modify osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Modify ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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.

Juhtkonna 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.

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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Volt

Vandeauditori number 72

Tawest Auditorteenused OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 119

Haaviku põik 7, Tallinn, Harju maakond, 12113

29.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Modify (registrikood: 14147942) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN VOLT	Vandeaudiitor	29.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 136 445
Kokku	15 136 445
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 136 445
Kokku	15 136 445

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9331	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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