

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing ESS KINNISVARA

registrikood: 10088800

tänava nimi ja maja number: Järve tn 34a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11314

telefon: +372 6 264 200

faks: +372 6264201

e-posti aadress: priit@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Intressitulud	14
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2018. aastal 2017. aastaga võrreldes 3,9% võrra. Kinnisvaraturg on endiselt püsinud stabiilsena ja hinnatrend on olnud mõõdukas kasvutempos. Ka laenuitingimused on püsinud soodsad, mida on toetanud omakorda soodne EURIBOR-i määr. Büroopindade turul on Tallinna kesklinna piirkonnas enam nõutud A-klassi bürood, mille pakkumine on hakanud mõnevõrra nõudlust ületama. Vabade pindade maht ning lähiajal lisanduvatele uutele büroohoonetele on oluline mõju üürihinnale ja järgneval aastal on surve üürihindade seisakule või langusele olemas.

Ettevõtte majandustegevus

2016. aastal viidi lõpule 2015. aastal alustatud ulatuslik kapitaalremont ettevõttele kuuluvas ärihoones aadressil Tallinn Järve 34a. Vastavalt sõlmitud üürilepingule anti hoone üürniku kasutusse ja alustati hoone üüri- ja haldustegevusega.

2018. aasta lõppes 478 863 eurose kahjumiga (2017. a.: 1 583 744 eurose kasumiga). Aruandeaastal arvestati kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest kulu summas 900 955 eurot (2017. a.: tulu 1 226 474 eurot), mille võrra hinnati ettevõtte varasid alla. Ekspertide hinnangul vastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringute väärtus bilansipäeva seisuga 6 118 000 eurole (2017. a.: 7 007 000 eurot).

ESS Kinnisvara OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Kinnistu haldamisega seotud teenused osteti sisse teistelt ettevõtetelt. Ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Peamised suhtarvud	2018	2017
Müügitulu (tuh. eurot)	461,9	449,4
Brutokasumimäär	97,0%	96,5%
Puhaskasum (tuh. eurot)	-478,9	1583,7
Puhasrentaablus	-103,7%	352,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,38	0,94
ROA	-5,1%	15,8%
ROE	-10,3%	31,0%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid. Ettevõtte kavatseb katta kõik kohustused laekuvate üüritulude arvelt vastavalt sõlmitud üürilepingule ja samuti on emaettevõtte kinnitanud finantsilise abi andmist vajadusel, mistõttu ettevõtte likviidsusrisk on madal.

Järgmisel aastal jätkatakse ruumide üürimist ja haldamist vastavalt sõlmitud lepingule.

Priit Pöld
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	216 853	135 854	
Nõuded ja ettemaksed	249 690	136 154	2
Varud	0	5 378	
Kokku käibevarad	466 543	277 386	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 763 125	2 763 125	2
Kinnisvarainvesteeringud	6 118 000	7 007 000	5
Kokku põhivarad	8 881 125	9 770 125	
Kokku varad	9 347 668	10 047 511	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	263 776	258 224	6
Võlad ja ettemaksed	73 714	36 471	7
Kokku lühiajalised kohustised	337 490	294 695	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 376 791	4 640 566	6
Kokku pikaajalised kohustised	4 376 791	4 640 566	
Kokku kohustised	4 714 281	4 935 261	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 823	127 823	9
Ülekurss	278 016	278 016	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 693 629	3 109 885	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-478 863	1 583 744	
Kokku omakapital	4 633 387	5 112 250	
Kokku kohustised ja omakapital	9 347 668	10 047 511	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	461 942	449 393	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-13 806	-15 513	12
Brutokasum (-kahjum)	448 136	433 880	
Üldhalduskulud	-21 322	-32 413	13
Muud äritulud	0	1 226 474	11
Muud ärikulud	-900 959	-30	15
Äriksusum (kahjum)	-474 145	1 627 911	
Intressitulud	96 724	82 336	17
Intressikulud	-101 442	-125 085	16
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 418	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-478 863	1 583 744	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-478 863	1 583 744	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ESS Kinnisvara OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

ESS Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aruanne on kootatud lähtuvalt väikeettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetest.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

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

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusemärgiga.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga eelmiste perioodide jaotamata kasumis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleliolevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdsväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kaupade, müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ESS Kinnisvara OÜ (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 920	11 920	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 920	11 920	0	
Muud nõuded	2 986 955	223 830	2 763 125	
Laenunõuded	2 763 125	0	2 763 125	4,19
Intressinõuded	223 830	223 830	0	4,19
Muud lühiajalised nõuded	13 940	13 940	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 012 815	249 690	2 763 125	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 725	8 725	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 725	8 725	0	
Muud nõuded	2 890 245	127 120	2 763 125	
Laenunõuded	2 763 125	0	2 763 125	4,19
Intressinõuded	127 120	127 120	0	4,19
Muud lühiajalised nõuded	309	309	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 899 279	136 154	2 763 125	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 019	7 311
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 019	7 311

Maksuvõlad on näidatud bilansis real "Võlad ja ettemaksed" (lisa 7).

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	2 763 125	0	2 763 125	3,5%	EUR	08.01.2021	2,19
Intressinõuded	223 830	223 830	0				2,19
Kokku muud nõuded	2 986 955	223 830	2 763 125				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	2 763 125	0	2 763 125	3,5%	EUR	08.01.2021	2,19
Intressinõuded	127 120	127 120	0				2,19
Kokku muud nõuded	2 890 245	127 120	2 763 125				

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	5 705 147
Ostud ja parendused	75 379
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 226 474
31.12.2017	7 007 000
Ostud ja parendused	11 955
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-900 955
31.12.2018	6 118 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	461 942	448 355
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 806	15 513

Ettevõtte omab kinnistut aadressil Järve 34a, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on leitud väliste ekspertide poolt, mis bilansipäeva seisuga vastab 6 118 000 eurole. Hindamismeetodiks on valitud tulumeetod ja võrdlusmeetod. Turupõhiseks keskmiseks üürihinna kasvuks on arvestatud 3% aastas. Hoone vakantsusmääraks on arvestatud 2%. Diskontomääraks on valitud 10 % ja diskonteerimisperioodiks 10 aastat. Kapitalisatsioonimäär 10. a lõpus 7 %.

Lisa ehitismahu arvestamisel on kasutatud võrdlusmeetodit. Kehtestatud detailplaneering järgi on lisa ehitismahu suurus 7540 m2 maaepalse ehitusõiguse brutopinna arvestuses.

Kinnisvarainvesteeringuga seotud informatsiooni on järgmistes lisades:
 üüritulud - lisa 10;
 otsesed haldamiskulud - lisa 12;
 kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest - lisa 11, lisa 15;
 kinnisvarainvesteeringu soetamisega seotud laenukohustused - lisa 6.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenu lühiajaline osa	263 776	263 776			2,85% + 6kuu Euribor	EUR	08.01.2021
Lühiajalised laenud kokku	263 776	263 776					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 376 791	0	4 376 791		2,85% + 6kuu Euribor	EUR	08.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	4 376 791		4 376 791				
Laenukohustised kokku	4 640 567	263 776	4 376 791				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenu lühiajaline osa	258 224	258 224			2,85% + 6kuu Euribor	EUR	08.01.2021
Lühiajalised laenud kokku	258 224	258 224					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	4 640 566	0	4 640 566	0	2,85% + 6kuu Euribor	EUR	08.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	4 640 566	0	4 640 566	0			
Laenukohustised kokku	4 898 790	258 224	4 640 566	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	6 118 000	7 007 000
Kokku	6 118 000	7 007 000

Laenu tagatiseks on seotud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule aadressil Järve 34a, Tallinn (lisa 5).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	61 469	61 469	
Maksuvõlad	6 019	6 019	3
Muud võlad	6 226	6 226	
Intressivõlad	6 226	6 226	
Kokku võlad ja ettemaksed	73 714	73 714	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	22 587	22 587	
Maksuvõlad	7 311	7 311	3
Muud võlad	6 573	6 573	
Intressivõlad	6 573	6 573	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 471	36 471	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 371 813	3 754 903
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	842 953	938 726
Kokku tingimuslikud kohustised	4 214 766	4 693 629

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	127 823	127 823
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2018 oli 127 823 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	461 942	449 393	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	461 942	449 393	
Kokku müügitulu	461 942	449 393	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	461 942	448 355	5
Muud teenused	0	1 038	
Kokku müügitulu	461 942	449 393	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 226 474	5
Kokku muud äritulud	0	1 226 474	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Maamaks	10 491	10 491
Kindlustus	1 219	1 342
Muud kinnisvara hooldus- ja remondikulud	2 062	3 630
Valveteenus	34	50
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13 806	15 513

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Raamatupidamise- ja juhtimisteenus	18 604	26 426	19
Muud üldhalduskulud	2 300	2 188	
Riigilõivud ja notaritasud	18	1 299	
Kinnisvara hinnangud	400	2 500	
Kokku üldhalduskulud	21 322	32 413	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ega eelneval perioodil ettevõtte palgal töötajaid ei olnud. Kõik ettevõtte tegevuseks vajalikud teenused (nt: kinnisvara haldamisega seotud tegevused, raamatupidamise- ja juhtimisteenus jm teenused) ostab ettevõtte sisse teenustena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	900 955	0	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	4	30	
Kokku muud ärikulud	900 959	30	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	101 442	125 085
Kokku intressikulud	101 442	125 085

Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	96 709	82 326	19
Intressitulud pangakontolt	15	10	
Kokku intressitulud	96 724	82 336	

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud finantskulud	0	-1 418
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	-1 418

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	U.S. Invest AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	U.S. Invest AS
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 986 955	34 183	2 890 245	11 880
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 778	0	2 092

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Antud laen	500 000	3,5%	EUR	08.01.2021

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 784	27 316
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 310	8 465

Nõuded samasse kontsernigrupi kuuluvate ettevõtete vastu summas 2 986 955 (2017.a: 2 890 245) eurot koosnevad laenuintressi nõudest summas 223 830 (2017. a: 127 120) eurot ja antud laenust 2 763 125 (2017. a: 2 763 125) eurot - lisad 2, 4. Antud laenult arvestati intressitulu 96 709 (2017. a: 82 326) eurot - lisa 17.

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetele osteti aruandeaastal juhtimisteenust summas 18 694 (2017. a: 26 426) eurot - lisa 13 ja muid teenuseid summas 90 (2017. a: 890) eurot. Kohustused samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele ostetud juhtimisteenuste eest olid 34 183 (2017. a: 11 880) eurot.

Kohustus summas 3 778 (2017. a: 2 092) eurot on võlgnevus olulise osalusega eraisikust omanike olulise mõju all olevale ettevõttele ostetud teenuste eest. 2017. a. osteti teenuseid olulise osalusega eraisikust omanike olulise mõju all olevale ettevõttele 15 310 (2017. a: 8 465) euro eest.

Aruandeaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2019

Osaühing ESS KINNISVARA (registrikood: 10088800) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	30.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ ESS Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ ESS Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 ISA (EE)-dega 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/

Mati Nõmmiste

Vandeauditor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
30. aprill 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing ESS KINNISVARA (registrikood: 10088800) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	30.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 693 629
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-478 863
Kokku	4 214 766
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 214 766
Kokku	4 214 766

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 693 629
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-478 863
Kokku	4 214 766
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 214 766
Kokku	4 214 766

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	461942	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264200
Faks	+372 6264201
E-posti aadress	priit@usinvest.eu