

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** OÜ FERTIILSUUSE KESKUS

**registrikood:** 10240426

**tänavanimi:** Sangla tn 46

**maja number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthnumber:** 50407

**telefon:** +372 7409930

**faks:** +372 7409931

**e-posti aadress:** info@elitekliinik.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 6  |
| Lisa 2 Raha                                 | 8  |
| Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud   | 8  |
| Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed                 | 9  |
| Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 9  |
| Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad     | 10 |
| Lisa 7 Muud nõuded                          | 11 |
| Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud             | 12 |
| Lisa 9 Materiaalsed põhivarad               | 13 |
| Lisa 10 Kasutusrent                         | 13 |
| Lisa 11 Laenukohustised                     | 14 |
| Lisa 12 Võlad ja ettemaksed                 | 15 |
| Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 15 |
| Lisa 14 Osakapital                          | 15 |
| Lisa 15 Müügitulu                           | 16 |
| Lisa 16 Muud äritulud                       | 16 |
| Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 16 |
| Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud           | 17 |
| Lisa 19 Tööjõukulud                         | 17 |
| Lisa 20 Tulumaks                            | 17 |
| Lisa 21 Seotud osapooled                    | 17 |
| Aruande allkirjad                           | 19 |
| Vandeauditori aruanne                       | 20 |

## Tegevusaruanne

OÜ Fertiilsuse Keskus peamiseks tegevusalaks kinnivara haldamine ja rentimine. Samuti tegeletakse meditsiinitehnika rentimine. Peamiselt renditakse ruume ettevõttega seotud firmadele ja oma tütaretevõtetele.

2018. aastal teeniti müügitulu 903 773 eurot. Ettevõtte 2018. aasta kasumiks kujunes 311 335 eurot.

2019. aastal jätkab ettevõtte samas tegevusvaldkonnas. Olulisi muudatusi tegevuses ei prognoosita.

OÜ Fertiilsuse Keskus on jätkuvalt tegutsev.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 8 500            | 302 173          | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 250 027          | 252 321          | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 176 272          | 203 105          | 4       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>434 799</b>   | <b>757 599</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 428 007          | 400 647          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 689 788          | 1 084 788        | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 212 122        | 2 071 373        | 8       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 132 699          | 48 152           | 9       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>3 462 616</b> | <b>3 604 960</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 897 415</b> | <b>4 362 559</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 0                | 225 210          | 11      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 326 330          | 653 823          | 12      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>326 330</b>   | <b>879 033</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 289 373          | 113 149          | 11      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>289 373</b>   | <b>113 149</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>615 703</b>   | <b>992 182</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 22 369           | 22 369           | 14      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 2 237            | 2 237            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 945 771        | 2 718 551        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 311 335          | 627 220          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>3 281 712</b> | <b>3 370 377</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 897 415</b> | <b>4 362 559</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 903 773        | 1 048 126      | 15      |
| Muud äritulud                               | 33 772         | 12 817         | 16      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -315 894       | -224 167       | 17      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -62 951        | -41 043        | 18      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -101 433       | -96 833        | 5,6     |
| Olulised käibevara allahindlused            | -131 424       | -219 573       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>325 843</b> | <b>479 327</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 27 360         | 35 733         |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | -2 294         | -34 068        |         |
| Intressitulud                               | 48 579         | 202 995        |         |
| Intressikulud                               | -5 637         | -6 767         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>393 851</b> | <b>677 220</b> |         |
| Tulumaks                                    | -82 516        | -50 000        | 20      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>311 335</b> | <b>627 220</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Fertiilsuse Keskuse 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist.

OÜ Fertiilsuse Keskus lähtub kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemist nr.1.

Koostatud aruande perioodiks on 01.01.2018-31.12.2018.

Aruanne on koostatud eurodes.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ Fertiilsuse Keskus koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

### Raha

Rahana kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud need aktsiad, fondiosakud (välja arvatud rahaturufondiosakud) ja võlakirjad, mis on ette nähtud edasimüümiseks järgneva majandusaasta jooksul. Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse, fondiosakutesse ja võlakirjadesse kajastatakse bilansis lähtudes nende õiglasest väärtusest.

Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Aktsiad ja muud väärtpaberid on kajastatud õiglases väärtuses. Aktsiate õiglaseks väärtuseks on võetud nende sulgemishinnad Tallinna börsil seisuga 31.12.2018.a.

Rahavood äritegevusest on kajastatud kaudesl meetodil, rahavood investeerimis- ja finantseerimistegevusest on kajastatud otsemeetodil.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest.

Tütarettevõtete kasum/kahjum on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata nõudeid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni tema maksevõime kohta.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nõue algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodi.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteering soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum.

Vastavalt RTJ 6 alusel tuleks kajastada kinnisvarainvesteeringud, mille väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastada bilansis õiglase väärtuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse ainult need kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt

hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

OÜ Fertiilsuse Keskus kajastab kinnisvarainvesteeringud bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Juhtkond on arvamisel, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud.

Maad ei amortiseerita.

#### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm masinatelt ja seadmetelt on 20% aastas.

#### **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000**

##### **Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuse müügist kajastatakse lähtudes teenuse osutamise perioodist (kuu).

Intressitulud kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

##### **Kulud**

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

##### **Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

2018. aastal jaotamata kasumist väljamakstud dividendid maksustati maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Alates 01.01.2019 maksustatakse regulaarseid väljamakstavaid dividende madalama maksumääraga 14/86 netodividendina väljamakstud summalt. Füüsilisele isikule makstavalt madalama maksumääraga dividendidelt peetakse kinni tulumaks 7%. Maksimaalselt on võimalik madalama määraga maksustada 1/3 ulatuses 2018. aastal väljamakstud tulumaksuga maksustatavatest dividendidest. Seda ületav osa maksustatakse jätkuvalt maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

##### **Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks loetakse omanikke ning tegev- ja kõrgemat juhtkonda, nende lähedasi pereliikmeid ning nende kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja tütarettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2018   | 31.12.2017     |
|-------------------|--------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 8 500        | 302 173        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>8 500</b> | <b>302 173</b> |

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                                 |                 | Kokku          |
|-------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                 | Aktsiad ja osad |                |
| <b>31.12.2016</b>                               | 434 115         | 434 115        |
| Müük müügihinnas<br>või lunastamine             | -131 400        | -131 400       |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | -50 394         | -50 394        |
| <b>31.12.2017</b>                               | <b>252 321</b>  | <b>252 321</b> |
| Kasum (kahjum)<br>müügist ja<br>ümberhindlusest | -2 294          | -2 294         |
| <b>31.12.2018</b>                               | <b>250 027</b>  | <b>250 027</b> |
| Kajastatud õiglasel<br>väärtuses                | 250 027         | 250 027        |

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2018     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 8 920          | 8 920                             | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 8 920          | 8 920                             | 0                   |         |
| Muud nõuded                       | 857 115        | 167 327                           | 689 788             | 7,21    |
| Laenunõuded                       | 849 788        | 160 000                           | 689 788             | 7,21    |
| Intressinõuded                    | 7 327          | 7 327                             | 0                   | 7,21    |
| Ettemaksed                        | 25             | 25                                | 0                   |         |
| Muud makstud ettemaksed           | 25             | 25                                | 0                   |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>866 060</b> | <b>176 272</b>                    | <b>689 788</b>      |         |

  

|                                   | 31.12.2017       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 1 013            | 1 013                             | 0                   |         |
| Muud nõuded                       | 1 286 880        | 202 092                           | 1 084 788           | 7,21    |
| Laenunõuded                       | 1 276 212        | 191 424                           | 1 084 788           | 7,21    |
| Intressinõuded                    | 10 668           | 10 668                            | 0                   | 7,21    |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 287 893</b> | <b>203 105</b>                    | <b>1 084 788</b>    |         |

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2018    | 31.12.2017   |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks                            | 28 636        | 300          |
| Käibemaks                                     | 432           | 1 618        |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 108           | 128          |
| Sotsiaalmaks                                  | 178           | 211          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>29 354</b> | <b>2 257</b> |

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                | 31.12.2017       | 31.12.2018 |
| 10850722                                               | Apteek Elite OÜ        | Eesti      | Ravimite müük  | 95               | 95         |
| 11059634                                               | Nordik Eksperdid OÜ    | Eesti      | Renditeenused  | 100              | 100        |
| 12349446                                               | Fabula Invest OÜ       | Eesti      | Renditeenused  | 100              | 100        |
| 12746975                                               | Formosus Capital OÜ    | Eesti      | Renditeenused  | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:                     |                |                                              |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------|----------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                        | 31.12.2017     | Kasum(kahjum)<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 31.12.2018     |
| Apteek Elite OÜ                                                               | 49 419         | 3 687                                        | 53 106         |
| Nordik Eksperdid                                                              | 307 121        | 3 208                                        | 310 329        |
| Fabula Invest OÜ                                                              | 3 119          | 11 160                                       | 14 279         |
| Formosus Capital OÜ                                                           | 40 988         | 9 305                                        | 50 293         |
| <b>Kokku tütarettevõtjate<br/>aktsiad ja osad, eelmise<br/>perioodi lõpus</b> | <b>400 647</b> | <b>27 360</b>                                | <b>428 007</b> |

| Omandatud osalused:    |                     |                    |                                     |
|------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse<br>soetusmaksumus |
| Apteek Elite OÜ        | 95                  | 15.03.2002         | 7 999                               |
| Nordik Eksperdid OÜ    | 100                 | 27.04.2006         | 2 556                               |
| Fabula Invest OÜ       | 100                 | 21.09.2012         | 2 500                               |
| Formosus Capital OÜ    | 100                 | 09.02.2015         | 2 500                               |

## Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2018     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|---------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |         |
| Laenunõuded              | 849 788        | 160 000                           | 689 788             |              |             |         |
| Fabula Invest OÜ         | 357 756        | 0                                 | 357 756             | 1%           | 26.02.2020  | 21      |
| Formosus Capital OÜ      | 332 032        | 0                                 | 332 032             | 1%           | 30.01.2022  | 21      |
| Eraisikud                | 160 000        | 160 000                           | 0                   | 10%          | 25.10.2019  |         |
| Intressinõuded           | 7 327          | 7 327                             | 0                   |              |             |         |
| Fabula Invest OÜ         | 3 577          | 3 577                             | 0                   |              |             |         |
| Eraisikud                | 3 750          | 3 750                             | 0                   |              |             |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>857 115</b> | <b>167 327</b>                    | <b>689 788</b>      |              |             |         |

  

|                             | 31.12.2017       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|-----------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|---------|
|                             |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |         |
| Laenunõuded                 | 1 276 212        | 191 424                           | 1 084 788           |              |             |         |
| Intressinõuded              | 10 668           | 10 668                            | 0                   |              |             |         |
| Formosus Capital OÜ intress | 6 941            | 6 941                             | 0                   | 2%           |             |         |
| Fabula Invest OÜ intress    | 3 727            | 3 727                             | 0                   | 1%           |             |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b>    | <b>1 286 880</b> | <b>202 092</b>                    | <b>1 084 788</b>    |              |             |         |

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |            |            |
|------------------------|---------|------------|------------|
|                        |         |            | Kokku      |
|                        | Maa     | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2016</b>      |         |            |            |
| Soetusmaksumus         | 273 332 | 2 952 099  | 3 225 431  |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -1 396 307 | -1 396 307 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 273 332 | 1 555 792  | 1 829 124  |
|                        |         |            |            |
| Ostud ja parendused    | 12 130  | 311 413    | 323 543    |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -81 294    | -81 294    |
|                        |         |            |            |
| <b>31.12.2017</b>      |         |            |            |
| Soetusmaksumus         | 285 462 | 3 263 512  | 3 548 974  |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -1 477 601 | -1 477 601 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 285 462 | 1 785 911  | 2 071 373  |
|                        |         |            |            |
| Ostud ja parendused    | 2 010   | 458 090    | 460 100    |
| Müügid                 | -3 910  | -232 318   | -236 228   |
| Amortisatsioonikulu    | 0       | -83 123    | -83 123    |
|                        |         |            |            |
| <b>31.12.2018</b>      |         |            |            |
| Soetusmaksumus         | 283 562 | 3 462 408  | 3 745 970  |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | -1 533 848 | -1 533 848 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 283 562 | 1 928 560  | 2 212 122  |

|                                                 | 2018    | 2017    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 820 663 | 856 000 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 140 235 | 149 000 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 270 000 | 0       |

## Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                         |                    |                             |                      |                                    | Kokku      |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------------|------------|
|                          | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Lõpetamata projektid | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |            |
| <b>31.12.2016</b>        |                         |                    |                             |                      |                                    |            |
| Soetusmaksumus           | 1 003 300               | 1 003 300          | 193 214                     | 0                    |                                    | 1 196 514  |
| Akumuleeritud kulum      | -975 294                | -975 294           | -160 429                    | 0                    |                                    | -1 135 723 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 28 006                  | 28 006             | 32 785                      | 0                    |                                    | 60 791     |
|                          |                         |                    |                             |                      |                                    |            |
| Ostud ja parendused      | 0                       | 0                  | 2 900                       | 0                    |                                    | 2 900      |
| Muud ostud ja parendused | 0                       | 0                  | 2 900                       | 0                    |                                    | 2 900      |
| Amortisatsioonikulu      | -14 512                 | -14 512            | -1 027                      | 0                    |                                    | -15 539    |
|                          |                         |                    |                             |                      |                                    |            |
| <b>31.12.2017</b>        |                         |                    |                             |                      |                                    |            |
| Soetusmaksumus           | 243 911                 | 243 911            | 34 658                      | 0                    |                                    | 278 569    |
| Akumuleeritud kulum      | -230 417                | -230 417           | 0                           | 0                    |                                    | -230 417   |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 13 494                  | 13 494             | 34 658                      | 0                    |                                    | 48 152     |
|                          |                         |                    |                             |                      |                                    |            |
| Ostud ja parendused      | 86 252                  | 86 252             | 0                           | 16 605               | 16 605                             | 102 857    |
| Muud ostud ja parendused | 86 252                  | 86 252             | 0                           | 16 605               | 16 605                             | 102 857    |
| Amortisatsioonikulu      | -18 310                 | -18 310            | 0                           | 0                    |                                    | -18 310    |
|                          |                         |                    |                             |                      |                                    |            |
| <b>31.12.2018</b>        |                         |                    |                             |                      |                                    |            |
| Soetusmaksumus           | 330 163                 | 330 163            | 34 658                      | 16 605               | 16 605                             | 381 426    |
| Akumuleeritud kulum      | -248 727                | -248 727           | 0                           | 0                    |                                    | -248 727   |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 81 436                  | 81 436             | 34 658                      | 16 605               | 16 605                             | 132 699    |

## Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2018              | 2017              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 825 155           | 871 240           |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                   |                   |
|                                                                         | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
| 12 kuu jooksul                                                          | 853 140           | 871 240           |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                   |                   |

|                          |                  |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Kinnisvarainvesteeringud | 2 212 122        | 2 071 373        |
| <b>Kokku</b>             | <b>2 212 122</b> | <b>2 071 373</b> |

## Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Kliinik Elite AS                 | 176 224    |                                  | 176 224             |             | 1%           | EUR         | 20.01.2020  | 21      |
| Tähe Erakliinik OÜ               | 113 149    |                                  | 113 149             |             | 1%           | EUR         | 03.09.2023  | 21      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 289 373    |                                  | 289 373             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 289 373    |                                  | 289 373             |             |              |             |             |         |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Kliinik Elite AS                 | 189 210    | 189 210                          |                     |             | 2%           | EUR         | 01.02.2019  | 21      |
| Tähe Erakliinik OÜ               | 36 000     | 36 000                           |                     |             | 2%           | EUR         | 28.02.2018  | 21      |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 225 210    | 225 210                          |                     |             |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |         |
| Tähe Erakliinik OÜ               | 113 149    | 0                                | 113 149             |             | 2%           | EUR         | 01.02.2020  | 21      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 113 149    | 0                                | 113 149             |             |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 338 359    | 225 210                          | 113 149             |             |              |             |             |         |

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 11 796         | 11 796         |         |
| Maksuvõlad                       | 29 354         | 29 354         | 5       |
| Muud võlad                       | 205 250        | 205 250        |         |
| Intressivõlad                    | 3 024          | 3 024          |         |
| Dividendivõlad                   | 200 482        | 200 482        |         |
| Muud viitvõlad                   | 1 744          | 1 744          |         |
| Saadud ettemaksed                | 47 293         | 47 293         |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 32 878         | 32 878         |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 14 415         | 14 415         |         |
| Dividendide tulumaks             | 32 637         | 32 637         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>326 330</b> | <b>326 330</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2017     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 20 350         | 20 350         |         |
| Maksuvõlad                       | 2 257          | 2 257          | 5       |
| Muud võlad                       | 500 575        | 500 575        |         |
| Dividendivõlad                   | 500 525        | 500 525        |         |
| Muud viitvõlad                   | 50             | 50             |         |
| Saadud ettemaksed                | 5 510          | 5 510          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 5 510          | 5 510          |         |
| Dividendi tulumaks               | 125 131        | 125 131        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>653 823</b> | <b>653 823</b> |         |

## Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2018       | 31.12.2017       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 2 605 685        | 2 676 617        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 651 421          | 669 154          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>3 257 106</b> | <b>3 345 771</b> |

## Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 22 369     | 22 369     |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017             |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                  |
| Eesti                                       | 855 773        | 1 048 126        |
| Hispaania                                   | 48 000         | 0                |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>903 773</b> | <b>1 048 126</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>903 773</b> | <b>1 048 126</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                  |
| Enda või renditud kinnisvara käitlus        | 855 773        | 1 048 126        |
| Muud teenused                               | 48 000         | 0                |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>903 773</b> | <b>1 048 126</b> |

## Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                        | 2018          | 2017          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                | 33 772        | 0             |
| Kasum materiaalse põhivarade müügist                   | 0             | 11 667        |
| Tartu Elamuhaldus Munga 3 rekonstrueerimise tagasimaks | 0             | 1 150         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                             | <b>33 772</b> | <b>12 817</b> |

## Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tooraine ja materjal                             | 135 022        | 90 077         |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 151 104        | 93 118         |
| <b>Energia</b>                                   | <b>29 285</b>  | <b>23 548</b>  |
| Elektrienergia                                   | 20 896         | 23 548         |
| Soojusenergia                                    | 8 389          | 0              |
| Veevarustusteenused                              | 483            | 0              |
| Transpordikulud                                  | 0              | 17 424         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>315 894</b> | <b>224 167</b> |

## Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2018          | 2017          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Üür ja rent                            | 2 098         | 39 364        |
| Mitmesugused bürookulud                | 39 921        | 0             |
| Lähetuskulud                           | 293           | 0             |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 2 259         | 0             |
| Transpordikulud                        | 14 942        | 1 679         |
| Muud                                   | 3 438         | 0             |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>62 951</b> | <b>41 043</b> |

## Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

O-l Fertiilsuse Keskus ei ole töötajaid.

## Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2018              |               | 2017              |               |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      | Maksustatav summa | Tulumaks      |
| Väljakuulutatud dividendid | 400 000           | 82 516        | 200 000           | 50 000        |
| Eesti                      | 400 000           | 82 516        | 200 000           | 50 000        |
| <b>Kokku</b>               | <b>400 000</b>    | <b>82 516</b> | <b>200 000</b>    | <b>50 000</b> |

## Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 693 366    | 0          | 730 456    | 2 580      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 322 396    | 0          | 345 126    |

| 2018                                                                                                                              | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenude tagasimaksed |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------------|
| Tütarettevõttjad                                                                                                                  |              |                            |                             |
| Fabula Invest OÜ                                                                                                                  |              | 15 000                     |                             |
| Formosus Capital OÜ                                                                                                               |              | 15 000                     |                             |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |              |                            |                             |
| OÜ Tähe Erakliinik                                                                                                                |              |                            | 36 000                      |
| AS Kliinik Elite                                                                                                                  |              |                            | 12 986                      |
| Eraisik                                                                                                                           | 311 386      | 311 386                    |                             |

| 2017                                                                                                                              | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenude tagasimaksed |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Tütarettevõttjad                                                                                                                  |                            |                             |
| Fabula Invest OÜ                                                                                                                  | 20 000                     |                             |
| OÜ Nordik Eksperdid                                                                                                               | 35 000                     |                             |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad |                            |                             |
| OÜ Tähe Erakliinik                                                                                                                |                            | 36 000                      |
| AS Kliinik Elite                                                                                                                  |                            | 800 269                     |
| Eraisik                                                                                                                           |                            |                             |

**Ostud ja müügid**

|                                                                                                                                                          | 2018   |             | 2017  |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|-------|---------|
|                                                                                                                                                          | Ostud  | Müügid      | Ostud | Müügid  |
| Tütarettevõttjad                                                                                                                                         | 0      | 15 480      | 0     | 0       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad                        | 12 000 | 726 568 568 | 5 000 | 883 866 |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 0      | 270 000     | 0     | 0       |

Seotud isikutele on müüdud renditeenust ja kinnisvara.  
Seotud isikutelt on ostetud kinnisvara haldamise teenus.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2019

**OÜ FERTIILSUSE KESKUS (registrikood: 10240426) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDREI SÕRITSA     | Juhatuse liige     | 18.06.2019           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ FERTIILSUSE KESKUS osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ FERTIILSUSE KESKUS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see 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 raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude 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 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ FERTIILSUSE KESKUS finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Vilja Kübar

Vandeaudiitori number 276

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

20.06.2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ FERTIILSUSE KESKUS (registrikood: 10240426) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| VILJA KÜBAR        | Vandeaudiitor      | 20.06.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 945 771        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 311 335          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 257 106</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 100 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 157 106        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 257 106</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 945 771        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 311 335          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 257 106</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 100 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 157 106        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 257 106</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 855773          | 94.69%      | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Andrei Sõritsa | 36111252732                               | Eesti             | 22369 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                 |
|-----------------|----------------------|
| Telefon         | +372 7409930         |
| Faks            | +372 7409931         |
| E-posti aadress | info@elitekliinik.ee |