

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Elias

registrikood: 10235365

tänava nimi ja maja number: Uus tn 27

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6406851

faks: +372 6406853

e-posti aadress: indrek.ilomets@gmail.com

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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Tulumaks	15
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2019.a. jätkus äritegevus hoonete haldamisel ja kinnisvara arenduse osas.

Tulud

2019.a. aastal oli müügitulu 246 994 eurot, mis jaguneb üüri ja rendituluks 85%, tuludeks hooldustasudest 10% ja tuludeks kommunaalteenuste (küte, vesi, elekter, side, valve) müügist 5%.

Kasum

2019.a. aastal oli puhaskasum 11 059 eurot.

OÜ Elias tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna ega sotsiaalseid mõjusid, samuti ei avaldanud üldine makromajanduslik areng majandustulemustele olulist mõju. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenud valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

Suhtarv	2019	2018
Käibe kasv/-kahanemine	2,5%	-0,1%
Kasumi kasv/-kahanemine	-94,1%	-31,5%
Puhasrentaablus	4,5%	77,7%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	4,4	1,6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- q Käibe kasv/-kahanemine (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018)/ müügitulu 2018 * 100
- q Kasumi kasv/-kahanemine (%) = (puhaskasm 2019 - puhaskasum 2018)/ puhaskasum 2018 * 100
- q Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- q Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Personal

2019. aastal töötas OÜ-s Elias 1 töötaja. Aruandeperioodi palgakulu kokku oli 6 524 eurot.

2019. aastal arvestati OÜ Elias juhatuse liikmele töötasu 6 524 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2020.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	262 067	94 080	
Nõuded ja ettemaksed	4 568	4 186	2
Kokku käibevarad	266 635	98 266	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	46 482	50 829	4
Finantsinvesteeringud	148 338	405 407	5
Kinnisvarainvesteeringud	4 456 667	4 608 300	6
Materiaalsed põhivarad	7 711	5 781	7
Kokku põhivarad	4 659 198	5 070 317	
Kokku varad	4 925 833	5 168 583	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	51 729	51 729	8
Võlad ja ettemaksed	9 128	11 208	9
Kokku lühiajalised kohustised	60 857	62 937	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	560 401	612 130	8
Kokku pikaajalised kohustised	560 401	612 130	
Kokku kohustised	621 258	675 067	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	800 684	800 684	11
Kohustuslik reservkapital	80 069	80 069	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 412 763	3 425 341	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 059	187 422	
Kokku omakapital	4 304 575	4 493 516	
Kokku kohustised ja omakapital	4 925 833	5 168 583	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	246 994	241 061	12
Muud äritulud	80 000	5 832	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 470	-38 529	13
Mitmesugused tegevuskulud	-33 551	-35 067	14
Tööjõukulud	-8 729	-8 751	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 134	-3 191	7
Muud ärikulud	-231 633	0	
Ärikasum (kahjum)	11 477	161 355	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	29 621	25 141	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	4 991	19 564	5
Intressitulud	12 533	23 518	
Intressikulud	-9 736	-9 539	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-955	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 886	219 084	
Tulumaks	-37 827	-31 662	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 059	187 422	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Elias liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15) alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtpapereid (võlakirjad), mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Investeeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtja omakapitalis. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast

arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 192 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 192

Rendid

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused).

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsiliste isikutele, sh ka mitteresidendist füüsiliste isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud

netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- osanikud;
- sidusettevõtja;
- tegevjuhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 135	1 135	
Ostjatelt laekumata arved	1 135	1 135	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 879	2 879	17
Muud nõuded	7	7	
Intressinõuded	7	7	
Ettemaksed	547	547	
Tulevaste perioodide kulud	547	547	
Muud makstud ettemaksed	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 568	4 568	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 295	1 295	
Ostjatelt laekumata arved	1 295	1 295	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	17
Muud nõuded	4	4	
Intressinõuded	4	4	
Ettemaksed	2 887	2 887	
Tulevaste perioodide kulud	548	548	
Muud makstud ettemaksed	2 339	2 339	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 186	4 186	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 394	1 996
Üksikisiku tulumaks	217	201
Sotsiaalmaks	371	343
Kohustuslik kogumispension	22	21
Töötuskindlustusmaksed	27	25
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 031	2 586

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10037151	OÜ Apotheke Magistratus	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
OÜ Apotheke Magistratus	50 829	-33 968	29 621	46 482
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	50 829	-33 968	29 621	46 482

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Võlakirjad		Kokku
31.12.2017		402 084	402 084
Soetamine		244 590	244 590
Müük müügihinnas või lunastamine		-260 831	-260 831
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest		19 564	19 564
31.12.2018		405 407	405 407
Kajastatud õiglases väärtuses		405 407	405 407
	Võlakirjad		Kokku
31.12.2018		405 407	405 407
Soetamine		100 000	100 000
Müük müügihinnas või lunastamine		-362 060	-362 060
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest		4 991	4 991
31.12.2019		148 338	148 338
Kajastatud õiglases väärtuses		148 338	148 338

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	4 608 300
31.12.2018	4 608 300
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-151 633
31.12.2019	4 456 667

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	210 477	204 391
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-37 760	-36 038

Kinnisvaraturu olukord ei ole 2019.a. võrreldes 2018.a. muutunud. Jätkuvalt on madalad kinnisvaralaenude intressimäärad ja tarbijahinnaindeks suurenes 2019.a. samas suurusjärgus võrreldes 2018.a.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutas Elias OÜ 2019.a. aastaaruande koostamisel sõltumatu eksperdi hinnangut, kus on eekätt kasutatud vara hindade võrdlusmeetodit. Võrdlevate hindade andmete vähesuse korral on tuginetud ka pakkumishindade analüüsile.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	3 697	1 527	5 224	11 943	17 167
Akumuleeritud kulum	-2 167	-1 242	-3 409	-5 202	-8 611
Jääkmaksumus	1 530	285	1 815	6 741	8 556
Ostud ja parendused	0	0		417	417
Amortisatsioonikulu	-797	-95	-892	-2 300	-3 192
31.12.2018					
Soetusmaksumus	3 697	316	4 013	11 215	15 228
Akumuleeritud kulum	-2 964	-126	-3 090	-6 357	-9 447
Jääkmaksumus	733	190	923	4 858	5 781
Ostud ja parendused	2 250	0	2 250	2 814	5 064
Amortisatsioonikulu	-694	-63	-757	-2 377	-3 134
31.12.2019					
Soetusmaksumus	5 947	316	6 263	14 029	20 292
Akumuleeritud kulum	-3 658	-189	-3 847	-8 734	-12 581
Jääkmaksumus	2 289	127	2 416	5 295	7 711

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	612 130	51 729	560 401		1,5	EUR	20.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	612 130	51 729	560 401				
Laenukohustised kokku	612 130	51 729	560 401				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	663 859	51 729	206 917	405 213	1,5	EUR	20.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	663 859	51 729	206 917	405 213			
Laenukohustised kokku	663 859	51 729	206 917	405 213			

AS SEB Pank laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Suur-Karja 15/Müürivahe 11, Tallinn

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 792	3 792	
Võlad töövõtjatele	450	450	
Maksuvõlad	4 031	4 031	3
Saadud ettemaksed	855	855	
Tulevaste perioodide tulud	855	855	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 128	9 128	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 271	7 271	
Võlad töövõtjatele	524	524	
Maksuvõlad	2 586	2 586	3
Saadud ettemaksed	827	827	
Tulevaste perioodide tulud	827	827	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 208	11 208	

Kirjel "Võlad tarnijatele" on muuhulgas kajastatud võlgu seotud osapoolte ees summas 936 eurot (31.12.2018 seisuga 1051 eurot). Lisa 18

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 745 864	2 893 156
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	677 958	719 607
Kokku tingimuslikud kohustised	3 423 822	3 612 763

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja nendelt arvestatava tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandekuupäeva seisuga.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	800 684	800 684
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital jaguneb 2 osaks, nimiväärtusega 400 342 eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	246 994	241 061	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	246 994	241 061	
Kokku müügitulu	246 994	241 061	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulud	210 477	204 391	6
Tulud kommunaalteenuste müügist	11 622	11 479	
Tulud hooldustasudest	24 895	25 191	
Kokku müügitulu	246 994	241 061	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-38 470	-38 529
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 470	-38 529

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Energia	-729	-756
Elektrienergia	-196	-160
Soojusenergia	-533	-596
Mitmesugused bürookulud	-842	-391
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 175	-7 184
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-115
Hooldus- ja remonttööd	-10 164	-5 277
Kindlustus	-1 500	-1 324
Sideteenused	-550	-566
Muud	-12 591	-19 454
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-33 551	-35 067

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-6 524	-6 540
Sotsiaalmaksud	-2 205	-2 211
Kokku tööjõukulud	-8 729	-8 751
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 16 Tulumaks (eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	200 000	37 827	160 000	31 662
Eesti	200 000	37 827	160 000	31 662
Kokku	200 000	37 827	160 000	31 662

Väljakuulutatud dividendidest olid maksuvabad dividendid summas 33 967 (lisa 4) (2018: 33 350) eurot ja maksustamisele kuuluv dividend summas 166 033 (2018: 126 650) eurot.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	264	0	359	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 478	0	0	108
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 401	936	0	943

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Uus OÜ	100 000	100 000	0	0	EUR	31.08.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	260	9 027	0	9 922
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 700	823	7 356	817

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	6 524	6 040

Aruandeperioodil ei ole tegevjuhtkonnale arvestatud muid olulisi soodustusi.

Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud soodustusi ega kompensatsiooni või lahkumishüvitiste tasumist teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel.

Nõuded seotud osapooltele on avaldatud lisas 2, kohustised seotud osapoolte ees on avaldatud lisas 9.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta esimeses kvartalis jaguneb Elias OÜ eraldumise teel selliselt, et jagunev ettevõtte Elias OÜ annab osa oma varast üle omandavatele ettevõtetele - Uus RE Holding OÜ ja Aasta Raamat OÜ.

Tehingu tulemusena väheneb ettevõtte jaotamata kasum 512 000 euro võrra.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.03.2020

OÜ Elias (registrikood: 10235365) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ILOMETS	Juhatuse liige	16.03.2020
TÕNU PULLERITS	Juhatuse liige	16.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Elias osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Elias raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna vastustus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kaspettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse 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 kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuse 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

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Elias finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

16.03.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Elias (registrikood: 10235365) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	16.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 412 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 059
Kokku	3 423 822
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 223 822
Kokku	3 423 822

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	210477	85.22%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	36517	14.78%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406851
Faks	+372 6406853
E-posti aadress	indrek.ilomets@gmail.com