

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Üürivara

registrikood: 14324479

tänava/talu nimi, Tallinna mnt 78

maja ja korteri number:

alevik: Uuemõisa alevik

vald: Haapsalu linn

maakond: Lääne maakond

postisihthumber: 90401

e-posti aadress: kek@kek.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Osakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	19
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 15 Tööjõukulud	20
Lisa 16 Seotud osapooled	20
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	21
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

Tegevusaruanne

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

Konsolideerimisgruppi kuulus seisuga 31.12.2019 5 äriühingut.

2019.a. konsolideeritud käive oli 500,0 tuhat eurot ja aruandeaasta kasum 138,3 tuhat eurot.

OÜ Üürivara 2019.a. konsolideeritud peamised finantssuhtarvud:

Müügitulu (eurodes) 500 042

Puhaskasum (eurodes) 138 277 eurot

Puhasrentaablus (%) 27,7

(puhaskasum/müügitulu 100)*

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (koef) 1,2

(käibevara/lühiajalised kohustused)

Omakapitali rentaablus (%) 3,13

*(puhaskasum/omakapital kokku*100)*

2020.aastal jätkatakse olemasoleva kinnisvara üürileandmisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	137 308	61 843	2
Nõuded ja ettemaksed	116 314	71 836	3
Kokku käibevarad	253 622	133 679	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 244 414	113 379	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 776 125	4 247 101	6
Materiaalsed põhivarad	18 974	633 035	7
Immateriaalsed põhivarad	178	202	8
Kokku põhivarad	6 039 691	4 993 717	
Kokku varad	6 293 313	5 127 396	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	113 455	113 729	9
Võlad ja ettemaksed	96 756	105 333	10
Kokku lühiajalised kohustised	210 211	219 062	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	727 176	411 259	9
Võlad ja ettemaksed	944 779	1 018 335	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 671 955	1 429 594	
Kokku kohustised	1 882 166	1 648 656	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 000	24 000	11
Ülekurss	2 684 896	2 684 896	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	875 987	307 043	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 611	131 061	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 705 494	3 147 000	
Vähemusosalus	705 653	331 740	
Kokku omakapital	4 411 147	3 478 740	
Kokku kohustised ja omakapital	6 293 313	5 127 396	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	500 042	468 748	12
Muud äritulud	16 745	12 471	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 866	-70 406	13
Mitmesugused tegevuskulud	-147 273	-97 325	14
Tööjõukulud	-37 278	-34 152	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-107 860	-104 651	6,7,8
Muud ärikulud	-2 541	-817	
Ärikasum (kahjum)	147 969	173 868	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	4 840	4
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-2 750	-2 314	5
Intressitulud	14 766	2 357	
Intressikulud	-21 708	-20 492	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	138 277	158 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	138 277	158 259	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	120 611	131 061	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	17 666	27 198	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	147 969	173 868	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	107 860	104 651	6,7,8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-16 035	-12 090	
Muud korrigeerimised	0	34 569	
Kokku korrigeerimised	91 825	127 130	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 520	-54 240	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	10 788	15 953	
Laekunud intressid	5	3	
Makstud intressid	-28 265	-104 931	
Kokku rahavood äritegevusest	213 802	157 783	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 671	-73 094	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-178 061	-158 955	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	78 337	35 623	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 750	0	5
Antud laenud	-292 907	0	
Antud laenude tagasimaksed	20 559	0	
Laekunud intressid	12 002	4 802	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-367 491	-191 624	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 082 517	358 267	9
Saadud laenude tagasimaksed	-853 363	-368 911	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	229 154	-10 644	
Kokku rahavood	75 465	-44 485	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	61 843	106 328	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	75 465	-44 485	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	137 308	61 843	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	24 000	2 665 336	71 726	113 096	2 874 158
Aruandeaasta kasum (kahjum)			131 061	27 198	158 259
Muud muutused omakapitalis		19 560	235 317	191 446	446 323
31.12.2018	24 000	2 684 896	438 104	331 740	3 478 740
Aruandeaasta kasum (kahjum)			120 611	17 666	138 277
Muud muutused omakapitalis			437 883	356 247	794 130
31.12.2019	24 000	2 684 896	996 598	705 653	4 411 147

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Üürivara on koostanud 2019.aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ja mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Üürivara on koostanud keskmise suurusega ettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, ümardatuna täiseuroni.

OÜ Üürivara konsolideeritud kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Rahavoogude kajastamisel on rakendatud kaudmeetodit, mille puhul on korrigeeritud aruandeperioodi kasumit mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ning kohustiste saldode muutusega. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannete koostamisel on ema- ja tütarettevõteteid käsitletud ühtse majandusüksusena. Konsolideeritud aruanne sisaldab emaettevõtte ja tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt.

Ettevõtteid kasutavad olulises osas ühiseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Tütarettevõtete varad, kohustised, tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll emaettevõttele üle läks ning konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil emaettevõtte valitsev mõju või ühine kontroll investeeringu objekti üle katkeb.

Kõik emaettevõtte ja tütarettevõtete vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustised, tulud, kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud finantsaruannetes elimineeritud.

Vähemusosaluse osa ehk kontsernile mitte omistatav osa tütarettevõtete kasumitest või kahjumitest ning netovarast on esitatud konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Finantsvarad kajastatakse edaspidi bilansis rakendades korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit, s.o. algses soetusmaksumuses, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenude puhul), väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalike allahindlustega (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

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

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha ja pangakontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte kontroll on üle 50% tütarettevõtte hääle-õiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtte on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamikku nõukogu liikmetest. Tütarettevõtete aktsiad või osad on emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, milles omatakse hääleõigusega aktsiatest või osadest 20 kuni 50%.

Investeeringud sidusettevõtete aktsiatesse ja osadesse on kajastatud emaettevõtte aruandes soetusmaksumuses. Konsolideeritud aruannetes kajastatakse sidusettevõtted kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nominaalväärtusega.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuseks on saadaoleva summa nüüdisväärtus. Pikaajaliste nõuete nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse nõude laekumise perioodi jooksul intressituluna.

Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ostjate tasumata arved, mille maksmine on ebatõenäoline, kantakse kuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, kuna juhtkonna hinnangul ei ole nende õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine mõistliku kulu ja pingutusega võimalik ning puuduvad võrreldavad turutehingud ning alternatiivsete meetoditega oleks õiglase väärtuse leidmine olnud aeganõudev, kulukas ja väheusaldusväärne.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast 1,5 - 10% aastas, maad ei amortiseerita.

Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real Põhivara kulum ja väärtuse langus.

Kinnisvaraobjekti ehitus- ja parendustööde kulud kajastatakse kuni ehitustegevuse lõpetamiseni kinnisvarainvesteeringute bilansikirjel alajaotuses Lõpetamata ehitised ja ettemaksed.

Kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis ümberliigitatud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse materiaalse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus algab 640 eurost ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse nende kasutusse võtmisel kuluks.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad eluead, võetakse need komponendid arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär on üldjuhul 1,5-5% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

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

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki kohustisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustise eemaldamisel bilansist kajastatakse kohustise bilansilise maksumuse ja tema eest makstud tasu vahet tulu või kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides teenuste osutamisega kaasnevate kulutustega.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, millele vastavad tulud tekkivad järgmistel perioodidel, kajastatakse kuludena samadel perioodidel, kui nendega seonduvad tulud.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Residendist äriühing saab madalamat maksumäära 14/86 rakendada 2019. aastal ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu; 2020. aastal ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte ja emaettevõtte omanikud ning neile kuuluvad ettevõtted;
- sidusettevõtte;
- teised konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmed ning nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31. detsember 2019.a. ja aruande koostamise päeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandepäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt võivad mõjutada järgmise majandusaasta tulemust avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	172	1 912
Pangakontodel	137 136	59 931
Kokku raha	137 308	61 843

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	24 132	24 132		
Ostjatelt laekumata arved	24 132	24 132		
Nõuded seotud osapoolte vastu	848 650	2 894	845 756	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 588	14 588		
Muud nõuded	36 312	36 312		
Intressinõuded	36 312	36 312		
Ettemaksed	6 062	6 062		
Tulevaste perioodide kulud	5 869	5 869		
Muud makstud ettemaksed	193	193		
Muud nõuded	430 984	32 326	398 658	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 360 728	116 314	1 244 414	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	24 731	24 731		
Ostjatelt laekumata arved	24 731	24 731		
Nõuded seotud osapoolte vastu	123 443	33 289	90 154	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 780	8 780		
Muud nõuded	641	416	225	
Intressinõuded	641	416	225	
Ettemaksed	1 228	1 228		
Tulevaste perioodide kulud	1 228	1 228		
Muud nõuded	26 392	3 392	23 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	185 215	71 836	113 379	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10348402	OÜ Kiva	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
14251355	OÜ Hoovivara	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	55.14	55.14
14380319	OÜ Aiandi Üürimaja	Eesti	Hoonete haldus	100	100
14814120	OÜ Vabakontor	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	31.12.2019
OÜ Vabakontor	0	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 500	2 500

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Vabakontor	100	10.12.2019	2 500

2019.a. osales tütarettevõtte OÜ Hoovivara konsolideerimisgrupi ettevõtte OÜ Mehtrans jagunemisel omandava ühinguna, mille käigus omandati nõudeid ja kohustusi ning see kajastub konsolideeritud bilansis eelmiste perioodide jaotamata kasumi real ning omakapitali aruandes muude muutustena omakapitalis.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10234963	OÜ Pool ja Pool	Eesti	Kinnisvara üürileandmine ja käitus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
OÜ Pool ja Pool	0	0	-2 750	2 750	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0	-2 750	2 750	0

Üürivara OÜ osaluse bilansiline väärtus aruandes seisuga 31.12.2018 oli 26 378 eurot ja eelmiste perioodide kahjum kapitaliosalusest oli -26 378 eurot.

2019.a. tehti osanike poolt osakapitali rahaline sissemaks netovara vastavusse viimiseks äriseadustikuga. Osaniku sissemaksu suurus 2 750 eurot ning seisuga 31.12.2019.a. on osaluse bilansiline väärtus 29 128 eurot.

Sidusettevõtte 2019.a. kahjum oli -6 723, millest osalus kahjumis 50% on -3 482 eurot. Kokku kapitaliosaluse kahjum -29 860 eurot.

Osalus investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringu bilansilist väärtust ja investeeringu bilansilist väärtust on vähendatud nullini. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	681 235	3 880 670	4 561 905
Akumuleeritud kulum	0	-329 745	-329 745
Jääkmaksumus	681 235	3 550 925	4 232 160
Ostud ja parendused		157 457	157 457
Müügid	-32 084	-29 086	-61 170
Amortisatsioonikulu		-81 602	-81 602
Muud muutused		256	256
31.12.2018			
Soetusmaksumus	649 151	4 011 871	4 661 022
Akumuleeritud kulum	0	-413 921	-413 921
Jääkmaksumus	649 151	3 597 950	4 247 101
Ostud ja parendused		178 061	178 061
Müügid	-63 283	-103 005	-166 288
Amortisatsioonikulu		-103 926	-103 926
Ümberliigitamised	39 524	722 757	762 281
Muud muutused		-141 104	-141 104
31.12.2019			
Soetusmaksumus	625 392	4 809 684	5 435 076
Akumuleeritud kulum		-658 951	-658 951
Jääkmaksumus	625 392	4 150 733	4 776 125

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	401 076	374 788
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	48 373	27 647
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	78 337	56 317

Võetud ja tulevikus tekkivate võlakohustiste tagamiseks on seatud hüpoteegid summas 2,4 miljonit eurot.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2017						
Soetusmaksumus	32 856	201 660	2 185	33 106	1 500	271 307
Akumuleeritud kulum	0	-75 498	-187	-12 632	0	-88 317
Jääkmaksumus	32 856	126 162	1 998	20 474	1 500	182 990
Ostud ja parendused		72 189		905		73 094
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		72 189				72 189
Muud ostud ja parendused				905		905
Lisandumised äriühenduste kaudu	3 068	451 008		-1 860		452 216
Amortisatsioonikulu		-19 890	-432	-3 244		-23 566
Ümberliigitamised		1 500			-1 500	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest		1 500			-1 500	0
Muud muutused		-52 071		372		-51 699
31.12.2018						
Soetusmaksumus	35 924	726 357	2 185	32 151	0	796 617
Akumuleeritud kulum	0	-147 459	-619	-15 504	0	-163 582
Jääkmaksumus	35 924	578 898	1 566	16 647	0	633 035
Ostud ja parendused				4 671		4 671
Muud ostud ja parendused				4 671		4 671
Amortisatsioonikulu			-432	-3 478		-3 910
Ümberliigitamised	-35 924	-726 357				-762 281
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-35 924	-726 357				-762 281
Muud muutused		147 459				147 459
31.12.2019						
Soetusmaksumus	0	0	2 185	36 822		39 007
Akumuleeritud kulum	0	0	-1 051	-18 982		-20 033
Jääkmaksumus	0	0	1 134	17 840		18 974

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-4	-4
Jääkmaksumus	225	225
Amortisatsioonikulu	-23	-23
31.12.2018		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-27	-27
Jääkmaksumus	202	202
Amortisatsioonikulu	-24	-24
31.12.2019		
Soetusmaksumus	229	229
Akumuleeritud kulum	-51	-51
Jääkmaksumus	178	178

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Pangalaen	840 631	113 455	727 176		6k Euribor+2,55%	EUR	10/2024
Pikaajalised võlakirjad kokku	840 631	113 455	727 176				
Laenukohustised kokku	840 631	113 455	727 176				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	21 417	21 417			6k Euribor+2,65%	EUR	04/2019
Lühiajalised laenud kokku	21 417	21 417					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 299	3 774	4 525		3k Euribor+2,45%	EUR	02/2021
Pangalaen	46 966	6 728	40 238		6k Euribor+2,5%	EUR	03/2023
Pangalaen	168 339	41 652	126 687		6k Euribor+0,7%	EUR	12/2022
Pangalaen	279 967	40 158	239 809		6k Euribor+2,0%	EUR	06/2023
Pikaajalised laenud kokku	503 571	92 312	411 259				
Laenukohustised kokku	524 988	113 729	411 259				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	296 146	334 566
Ehitised	1 867 121	2 220 803
Kokku	2 163 267	2 555 369

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 743	21 743			
Võlad töövõtjatele	2 777	2 777			
Maksuvõlad	8 743	8 743			
Muud võlad	1 103	1 103			
Intressivõlad	1 103	1 103			
Saadud ettemaksed	26 177	26 177			
Tulevaste perioodide tulud	389	389			
Muud saadud ettemaksed	25 788	25 788			
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtetele	980 992	36 213	944 779		16
Kokku võlad ja ettemaksed	1 041 535	96 756	944 779		

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 702	17 702			
Võlad töövõtjatele	1 363	1 363			
Maksuvõlad	5 270	5 270			
Muud võlad	386	386			
Intressivõlad	386	386			
Saadud ettemaksed	24 153	24 153			
Tulevaste perioodide tulud	375	375			
Muud saadud ettemaksed	23 778	23 778			
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtetele	1 074 794	56 459	967 335	51 000	16
Kokku võlad ja ettemaksed	1 123 668	105 333	967 335	51 000	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	24 000	24 000
Osade arv (tk)	1	1
Osakapitali omanik on Investeeringute Hoolduse OÜ 100%.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	500 042	468 748
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	500 042	468 748
Kokku müügitulu	500 042	468 748
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	401 076	374 788
Rendiga kaasnevate teenuste müük	95 474	91 657
Muu müügitulu	3 492	2 303
Kokku müügitulu	500 042	468 748

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	64 326	59 835
Müügi eesmärgil ostetud teenused	9 540	10 414
Muud	0	157
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	73 866	70 406

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Koolituskulud	85	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 574	3 841
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	95	2 372
Varakindlustus	4 042	3 764
Ostetud tööd ja teenused	76 950	52 029
Kinnistute haldamiskulud	48 373	27 647
Muud	13 154	7 672
Kokku mitmesugused tegevuskulud	147 273	97 325

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	29 679	27 137
Sotsiaalmaksud	7 599	7 015
Kokku tööjõukulud	37 278	34 152
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Investeeringute Hoolduse OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Investeeringute Hoolduse OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	735 602	971 079		1 065 035
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	113 048	9 913	123 443	9 759

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Investeeringute Hoolduse OÜ	755 602	20 000	7 556				3%	EUR	2025
Investeeringute Hoolduse OÜ				232 517	319 005	20 023	1%-2,5%	EUR	määramata-2025
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted									
Mehtrans OÜ	20 000		436				3%		2020

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Investeeringute Hoolduse OÜ	8 000		2,0%	EUR	12/2025
Investeeringute Hoolduse OÜ		224 602	2,0%	EUR	12/2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 159	99 721	16 111	92 286

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	18 000	18 000

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele.

Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena.

Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	111 478	22 661
Nõuded ja ettemaksed	23 712	19 691
Kokku käibevarad	135 190	42 352
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	193 543	188 293
Nõuded ja ettemaksed	558 783	200 679
Kinnisvarainvesteeringud	2 933 044	3 060 672
Materiaalsed põhivarad	5 896	1 955
Kokku põhivarad	3 691 266	3 451 599
Kokku varad	3 826 456	3 493 951
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	113 455	113 729
Võlad ja ettemaksed	43 081	29 390
Kokku lühiajalised kohustised	156 536	143 119
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	727 176	411 259
Võlad ja ettemaksed	51 379	133 335
Kokku pikaajalised kohustised	778 555	544 594
Kokku kohustised	935 091	687 713
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	24 000	24 000
Ülekurss	2 684 896	2 684 896
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 342	6 427
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 127	90 915
Kokku omakapital	2 891 365	2 806 238
Kokku kohustised ja omakapital	3 826 456	3 493 951

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	293 017	267 645
Muud äritulud	16 622	12 469
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-46 612	-43 797
Mitmesugused tegevuskulud	-76 712	-57 060
Tööjõukulud	-34 086	-30 960
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-60 226	-60 900
Muud ärikulud	-1 563	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	90 440	87 397
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	9 812
Intressitulud	6 319	4 245
Intressikulud	-11 632	-10 539
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	85 127	90 915
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 127	90 915

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	90 440	87 397
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	60 226	60 900
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-16 035	-12 090
Muud korrigeerimised	0	69 096
Kokku korrigeerimised	44 191	117 906
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 226	-15 658
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12 700	4 684
Makstud intressid	-18 384	-94 928
Kokku rahavood äritegevusest	125 721	99 401
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-4 671	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-91 801	-156 415
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	78 337	35 623
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 750	0
Antud laenud	-272 907	0
Antud laenude tagasimaksed	13 000	42 200
Laekunud intressid	5 234	7 109
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-278 058	-71 483
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 082 517	358 267
Saadud laenude tagasimaksed	-841 363	-368 305
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	241 154	-10 038
Kokku rahavood	88 817	17 880
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 661	4 781
Raha ja raha ekvivalentide muutus	88 817	17 880
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	111 478	22 661

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	24 000	2 665 336	6 427	2 695 763
Aruandeaasta kasum (kahjum)			90 915	90 915
Muud muutused omakapitalis		19 560		19 560
31.12.2018	24 000	2 684 896	97 342	2 806 238
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-188 293	-188 293
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			529 055	529 055
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	24 000	2 684 896	438 104	3 147 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)			85 127	85 127
31.12.2019	24 000	2 684 896	182 469	2 891 365
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-193 543	-193 543
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			1 007 672	1 007 672
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	24 000	2 684 896	996 598	3 705 494

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2020

Osaühing Üürivara (registrikood: 14324479) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR PRUUL	Juhatuse liige	01.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Üürivara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Üürivara ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Merike Laur

Vandeauditori number 256

OÜ Probatas

Auditiorettevõtja tegevusloa number 95

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

01.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Üürivara (registrikood: 14324479) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERIKE LAUR	Vandeaudiitor	01.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	875 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 611
Kokku	996 598
Jaotamine	
Kanda eelmiste perioodide kasumi reale	120 611
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	875 987
Kokku	996 598

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	875 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	120 611
Kokku	996 598
Jaotamine	
Kanda eelmiste perioodide kasumi reale	120 611
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	875 987
Kokku	996 598

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	289156	98.68%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	kek@kek.ee