

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Medicum Varahaldus OÜ

registrikood: 12651547

tänava/talu nimi, Punane tn 61

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13619

telefon: +372 6050770, +372 5012756

faks: +372 6050774

e-posti aadress: medicum@medicum.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Medicum Varahalduse OÜ kuulub 100% Medicum Valduse OÜ kontserni. Ettevõtte loodi eesmärgiga koondada Medicumi grupi ettevõtete omaduses ja kasutuses oleva vara haldamine ühtse juhtimise alla.

Olulisemaks tegevuseks on Medicum kontserni põhitegevuseks vajaliku kinnisvara haldamine ja parendamine ning üürile andmine.

Aastal 2017 alustati aadressil Punane 61, Tallinn asuva hoone renoveerimistöödega, millega jätkati ka 2019. aastal. Tööde käigus uuendati hoone konstruktsioone ja kaasajastatati tehnosüsteeme.

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale moodustas 2 inimest (2018: 2)

2020 aastal jätkab ettevõtte Punane 61, Tallinn asuva hoone renoveerimistöödega.

Tegevuse finantseerimiseks kasutatakse nii võõr- kui omakapitali. Seoses tegevuse efektiivistamisega refinantseeriti 2019. aastal SEB Pangast saadud investeerimislaenu ühe laenulepingu alla.

Peamised suhtarvud

	31.12.2019	31.12.2018
Müügitulu	805 774	805 774
Arikasumimäär %	64,00%	130,80%
Puhaskasum/kahjum	447 992	921 088
Puhasrentaablus	55,60%	114,31%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,71	0,13
ROA	3,99%	8,26%
ROE	7,61%	16,94%

Vaatamata käibevara puudujäägile, ettevõtte suudab oma kohustused täita. Bilansipäeva järel ja aastaaruande kinnitamise vahel on paljudes riikides, sh Eestis kuulutatud välja eriolukord seoses uue koroonaviirusega. Vt. lisa 16.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 038	30 614	
Nõuded ja ettemaksed	1 188 125	201 444	2
Kokku käibevarad	1 190 163	232 058	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	301 371	1 132 750	2
Kinnisvarainvesteeringud	9 739 250	9 771 500	4
Materiaalsed põhivarad	2 196	21 548	5
Kokku põhivarad	10 042 817	10 925 798	
Kokku varad	11 232 980	11 157 856	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	341 060	397 723	6
Võlad ja ettemaksed	1 331 208	1 327 863	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 672 268	1 725 586	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 674 584	3 994 134	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 674 584	3 994 134	
Kokku kohustised	5 346 852	5 719 720	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Ülekurss	497 500	497 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 938 136	4 017 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	447 992	921 088	
Kokku omakapital	5 886 128	5 438 136	
Kokku kohustised ja omakapital	11 232 980	11 157 856	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	805 774	805 774	10
Muud äritulud	0	597 923	11
Mitmesugused tegevuskulud	-15 334	-89 004	12
Tööjõukulud	-196 114	-177 067	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-52 754	-52 454	4,5
Muud ärikulud	-25 912	-31 192	14
Ärikasum (kahjum)	515 660	1 053 980	
Intressitulud	21 373	2	
Intressikulud	-89 041	-82 894	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	447 992	971 088	
Tulumaks	0	-50 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	447 992	921 088	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Medicum Varahaldus 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardi lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. 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 ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o soetusväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende soetusväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis oodatava laekumise summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekt (hoone), mida ettevõtte hoiab 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).

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtusemeetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvara amortisatsiooni määrad on 2,5%-5%

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 000 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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. Kasuliku eluea jooksul amortiseeritakse kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara	41
Muud masinad ja seadmed	4-10
Muu inventar ja IT seadmed	5

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtusel).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 01.01.2015.a. on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Alates 01.01.18 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär* juriidilistele ettevõtetele 14/86. *TMS § 501 alusel eelmise 3 kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018. 14%-list määra rakendatakse:

1) 2019. a ühele kolmandikule 2018. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;

2) 2020. a ühele kolmandikule 2018. ja 2019. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

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 ettevõtete 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt osahingu põhikirjale reservkapitali ei moodustata.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Teenuste osutamine toimub lepingute alusel. Teenuse osutamise lepingu tulu hõlmab algselt lepingus kindlaks määratud tasu ja lepingu täitmise käigus aset leidnud muudatusi lepingu mahus, täiendavaid kompensatsiooninõudeid ning täiendavaid tasusid, kusjuures nende realiseerimine peab olema tõenäoline ning neid peab olema võimalikult usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 481 113	1 179 742	301 371	15
Ettemaksed	8 383	8 383	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 383	8 383	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 489 496	1 188 125	301 371	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 334 194	201 444	1 132 750	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 334 194	201 444	1 132 750	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	5	275
Üksikisiku tulumaks	5 044	4 293
Erisoodustuse tulumaks	353	
Sotsiaalmaks	9 119	7 728
Kohustuslik kogumispension	517	441
Töötuskindlustusmaksed	202	202
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 240	12 939

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 300 000	1 300 000
Akumuleeritud kulum	-32 250	-32 250
Jääkmaksumus	1 267 750	1 267 750
Amortisatsioonikulu	-32 250	-32 250
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 300 000	1 300 000
Akumuleeritud kulum	-64 500	-64 500
Jääkmaksumus	1 235 500	1 235 500
Amortisatsioonikulu	-32 250	-32 250
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 300 000	1 300 000
Akumuleeritud kulum	-96 750	-96 750
Jääkmaksumus	1 203 250	1 203 250

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	8 536 000
Ostud ja parendused	1 107 577
Müügid	-852 750
Ümberliigitamised	-254 827
31.12.2018	8 536 000
31.12.2019	8 536 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	805 774	805 774
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	852 750

Kirje "Ostud ja parendused" sisaldab tehtud parendusi ja 2018.aastal kinnistu jagunemise tulemusel tekkis uus kinnistu, mis on arvele võetud õiglases väärtuses (võrreldava hinna meetodil). Vaata lisa 11.

Kirje "Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu" sisaldab müügitulu kinnisvara rendilt. Vaata lisa 10.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	100 000	0	100 000
Akumuleeritud kulum	-60 000	0	-60 000
Jääkmaksumus	40 000	0	40 000
Ostud ja parendused	0	1 752	1 752
Amortisatsioonikulu	-20 000	-204	-20 204
31.12.2018			
Soetusmaksumus	100 000	1 752	101 752
Akumuleeritud kulum	-80 000	-204	-80 204
Jääkmaksumus	20 000	1 548	21 548
Ostud ja parendused	0	1 152	1 152
Muud ostud ja parendused	0	1 152	1 152
Amortisatsioonikulu	-20 000	-504	-20 504
31.12.2019			
Soetusmaksumus	100 000	2 904	102 904
Akumuleeritud kulum	-100 000	-708	-100 708
Jääkmaksumus	0	2 196	2 196

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 1	4 015 644	341 060	3 674 584		2,3%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	02.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	4 015 644	341 060	3 674 584				
Laenukohustised kokku	4 015 644	341 060	3 674 584				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 1	3 940 960	284 704	3 656 256		1,85%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	02.06.2022
Investeeringislaen 2	273 909	38 828	235 081		1,85%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	26.01.2023
Investeeringislaen 3	176 988	74 191	102 797		1,72%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	26.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	4 391 857	397 723	3 994 134				
Laenukohustised kokku	4 391 857	397 723	3 994 134				

Laenu kasutamise otstarve: Panga ja Medicum AS-i vahelise laenulepingu alusel antud laenu ning DNB Pank AS-i poolt Medicum AS-ile antud laenude refinantseerimine. Laenud on antud üle ühinemise käigus OÜ Medicum Varad poolt (OÜ Medicum Varad omandas kohustused jagunemise teel).

Laenu tagatised ja panditud varad

PANT 1

Pantija: Medicum Varahaldus OÜ, 12651547

Pandi liik: hüpoteek

Pandi summa ja järjekoh: I jrk summas 1 853 437,81 eurot, II jrk summas 4 537 727,05 eurot, III jrk summas 1 597 791,21 eurot ja IV jrk summas 116 958,32 eurot

Pandi ese: kinnistu asukohaga Punane 61, Tallinn

PANT 2

Pantija: Medicum Varahaldus OÜ, 12651547

Pandi liik: ühishüpoteek

Pandi summa ja järjekoh: I jrk summas 760 548,62 eurot

Pandi ese: kinnistud asukohaga Uus-Sadama 21/23/25-101, Uus-Sadama 21/23/25-102, Uus-Sadama 21/23/25- 103 ja Uus-Sadama 21/23/25-104, Tallinn

Ettevõtte on garanteerinud ematetvõtjaga seotud kontserniettevõtte laenu. Laenusaja on Medicum Tervishoiuteenused AS, 14335034, garantii summa 600 000 eurot.

2019.a. tagastati investeeringislaenud 2 ja 3, suurendades nende arvelt investeeringislaen 1 399 825 euro võrra.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 804	2 804	
Võlad töövõtjatele	11 243	11 243	
Maksuvõlad	15 240	15 240	3
Muud võlad	1 301 921	1 301 921	15
Muud viitvõlad	1 301 921	1 301 921	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 331 208	1 331 208	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 198	3 198	
Võlad töövõtjatele	10 287	10 287	
Maksuvõlad	12 939	12 939	3
Muud võlad	1 301 439	1 301 439	15
Muud viitvõlad	1 301 439	1 301 439	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 327 863	1 327 863	

Kirje "Muud viitvõlad" sisaldab kohustused seotud osapooltele. Vaata lisa 15.

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 308 702	4 154 370
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 077 176	1 038 593
Kokku tingimuslikud kohustised	5 385 878	5 192 963

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2019 moodustas 5 385 878 (31. detsember 2018: 5 192 963) eurot.

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhatuse parimal teadmisel ei ole ettevõtte võimalikest maksurevisjonidest tingitud kohustistest tulenevad summad olulised.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	805 774	805 774	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	805 774	805 774	
Kokku müügitulu	805 774	805 774	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	805 774	805 774	4
Kokku müügitulu	805 774	805 774	

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kinnisvara väärtuse muutus	0	597 923
Kokku muud äritulud	0	597 923

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	319	159
Lähetuskulud	0	55
Koolituskulud	980	0
Hoolduskulud	2 694	71 862
Transpordikulud	2 939	2 509
Konsultatsioonid	3 704	3 468
Muud kulud	4 698	10 951
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 334	89 004

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	147 153	132 795
Sotsiaalmaksud	48 961	44 272
Kokku tööjõukulud	196 114	177 067
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Erisoodustused ja ettevõtlusega mitteseotud kulud	15 753	18 776
Maksud	10 159	12 416
Kokku muud ärikulud	25 912	31 192

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Medicum Valduse OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 179 742	1 301 921	1 054 194	1 301 439
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	307 514	0	280 000	0

Laenud

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatuse liige	280 000	5% aastas	EUR	12.02.2020

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhatus liige	280 000	5% aastas	EUR	12.02.2020

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	97 040	76 520

Nõuded osapoolte vastu bilansis kajastuvad kirjel "Nõuded ja ettemaksed", kohustised osapooltele - "Võlad ja ettemaksed".

Müügid kasumiaruandes kajastuvad kirjel "Müügitulu" ja lisas 4 Kinnisvarainvesteeringud kirjel "Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas"

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Vaatamata käibevara puudujäägile, seisuga 31.12.2019 oli ettevõtte lühiajalisi kohustusi rohkem kui käibevara 482 105 eurot, ettevõtte suudab oma kohustused täita. Pangalaenu teenindamiseks vajalikud vahendid kaetakse igakuiste üüritulude arvelt. Kohustused kontserniettevõtjale on võimalik vajadusel refinantseerida.

Seoses maailma tabanud koroonaviirusega 2020. aastal, ei saa praegusel hetkel veel hinnata, millist mõju see avaldab ettevõtte majandustulemustele. Koroonaviiruse puhangut loetakse mittekorrigeerivaks sündmuseks pärast aruandekuupäeva. Kuna olukord on ebakindel ning kiirelt muutuv, ei pea juhatus võimalikuks raamatupidamise aastaaruande koostamisel anda kvantitatiivset hinnangut haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõtte järgmise perioodi finantsnäitajatele. Ettevõtte juhatus hindab senise olemasoleva informatsiooni põhjal ettevõtte tegevust jätkuvaks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.10.2020

Medicum Varahaldus OÜ (registrikood: 12651547) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS VOOL	Juhatuse liige	16.10.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Medicum Varahaldus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Medicum Varahaldus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 arvamusale.

Muu informatsioon

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

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

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

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

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas 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 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditi protseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ksenia Lukkanen

Vandeauditori number 373

OÜ KL Partners

Auditoorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

16.10.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Medicum Varahaldus OÜ (registrikood: 12651547) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KSENIA LUKKANEN	Vandeaudiitor	16.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 938 136
Aruandeaasta kasum (kahjum)	447 992
Kokku	5 386 128
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 386 128
Kokku	5 386 128

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 938 136
Aruandeaasta kasum (kahjum)	447 992
Kokku	5 386 128
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 386 128
Kokku	5 386 128

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	805774	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Medicum Valduse OÜ	11413567	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5012756
Telefon	+372 6050770
Faks	+372 6050774
E-posti aadress	medicum@medicum.ee